

Adviezen woonbeleid

Senioren





Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van Son en Breugel

Son en Breugel, maart 2024

Geacht College,

Zoals u bekend is, heeft de Seniorenrraad Son en Breugel onderzoek gedaan naar de woonwensen van 55+ers in de gemeente, zowel in hun huidige woonsituatie als in de toekomst, bij wellicht gewijzigde omstandigheden.

Hierbij ontvangt u onze aanbevelingen, om te komen tot een beleid dat steunt op een degelijke analyse en een stevig draagvlak onder senioren.

Deze adviezen komen mede voort uit het rapport, dat wij hebben opgesteld naar aanleiding van dit recente woonwensenonderzoek, waaraan 783 senioren (=12,3%) deelnamen.

De aanbevelingen en het rapport worden tevens gezonden naar alle raadsleden, politieke partijen in ons dorp, lokale media en geïnteresseerde (markt)partijen zoals Woonstichting THUIS', Woonbedrijf, lokale makelaars e.d.

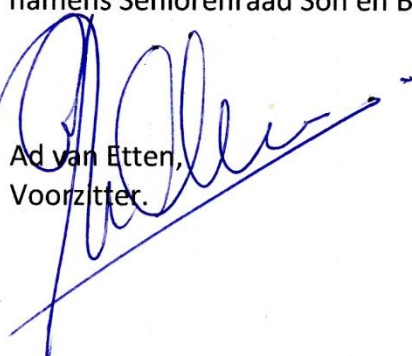
Wij hopen dat deze adviezen een noodzakelijke discussie zullen aanzwengelen, maar bovenal zullen leiden tot een ruime aandacht van het College voor alternatieve oplossingen van de seniorenhuisvesting. Denk hierbij aan tijdelijke en verplaatsbare huisvesting, COP-initiatieven, erfpacht, alternatieve woonvormen, voorzieningen in de buurt e.d.

“BOUWEN, BOUWEN, BOUWEN” zou het devies moeten zijn, jarenlang!

Wij zijn ervan overtuigd dat wanneer de gemeente meer mogelijkheden biedt op het gebied van huisvesting voor ouderen, er ook doorstroming van jongeren en jonge gezinnen gaat plaatsvinden.

Wij hopen op korte termijn van u te vernemen op welke wijze u aandacht gaat geven aan dit rapport en de daarop gebaseerde adviezen en welke mogelijkheden u tot verdere samenwerking in deze met ons ziet. Daarnaast hopen en verwachten wij dat ook de gemeenteraad onze adviezen zeer serieus neemt en daarvan naar uw College blijkt geeft.

Met dank voor uw aandacht,
hoogachtend,
namens Seniorenrraad Son en Breugel,



Ad van Etten,
Voorzitter.

ONS ADVIES aan het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Son en Breugel

Visie

- Neem 2040 als stip op de horizon en stem hierop de plannen af. Het gaat dan om wonen, voorzieningen, het centrum en de mobiliteit. 2030 is een belangrijk eerste ijkpunt. Zie hiervoor ook pagina 3, Huisvestingsopgave.
- Houd bij het toekomstig bouwen, rekening met de toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens en prioriteit geven aan woonvormen die helpen de groei van eenzaamheid tegen te gaan. Dit is een maatschappelijk aandachtspunt. Momenteel is 40% een eenpersoonshuishouden.
- Houd rekening bij toekomstig bouwen met allerlei nieuwe woonvormen, zoals woningen met gemeenschappelijke voorzieningen en/of een gemeenschappelijke tuin.
- Maak ouderenhuisvesting integraal onderdeel van het totale woonprogramma.

Houding

- Durf een afweging te maken tussen maatschappelijke - en privébelangen.
- Ga juridische conflicten bij de planvorming en planontwikkeling niet uit de weg, maar toon lef en durf keuzes te maken.
- Doe een appél op de omwonenden als er nieuwe ontwikkelingen aan de orde zijn. Zet de *not in my backyard* houding om in maatschappelijke betrokkenheid.
- De ingeslagen weg bij de ontwikkeling van wooninitiatieven zoals bij de Gebiedsvisie Sonniuswijk, zou leidend moeten zijn.

Beleid

- Ga op tijd de discussie aan met omwonenden, als er plannen zijn voor woningbouw op een locatie in hun omgeving.
- Breng maatschappelijke kosten bij een ontbrekend of niet door de Seniorenraad gedragen ouderenhuisvestingsbeleid in beeld.
- Stimuleer verhuizen door senioren, zodat (grotere) woningen vrijkomen.
 - Denk aan verhuisvergoeding
 - Vergoeding herinrichting
 - Premie(s) in het vooruitzicht stellen.

- Sta open voor alternatieve huisvestingsvormen met al dan niet collectieve voorzieningen:
 - Hofje voor ouderen, z.g. Knarrenhof
 - Duo-, kangoeroewoningenconcepten e.d.
 - Meergeneratiewoningen
 - Geclusterd wonen, bijv. in het “woonlandschap” Sonniuswijk
 - Kleinschalig wonen
 - Erfdelen bijv. aan de straat Sonniuswijk;
 - Aanleunwoningen
 - Levensloopbestendige woningen
 - Mantelzorgwoningen.
- Geef prioriteit aan locaties die op korte termijn ontwikkeld kunnen worden.
- Trek samen op met jongeren en ouderen; zij hebben een gemeenschappelijk belang. Betrek jongeren bij mantelzorgprojecten.
- Bevorder de sociale cohesie door voorzieningen voor ouderen en jongeren op elkaar af te stemmen.
- Ga anders om met voorzieningen en de openbare ruimte:
 - Voorzieningen collectief maken
 - Logeerkamer voor familie en kennissen
 - Woonkeuken, om samen eten klaar te maken en te eten
 - Dagbesteding
 - Berging, E-bike, scootmobiel, oplaadpunten
 - Gemeenschappelijke tuin
 - De openbare ruimte
 - Meer als verblijfsruimte inrichten, denk aan een parkachtig omgeving
 - Strikte scheiding tussen collectief en privé meer loslaten.
- Faciliteer en ondersteun CPO-(Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) initiatieven.
- Voer een actief aankoopbeleid m.b.t. potentieel interessante bouwlocaties vóór dat bestemmingsplannen herzien gaan worden.
- Combineer wonen, zorg en dagbesteding zo veel mogelijk op of nabij de woonlocaties.
- Realiseer je dat de woonomgeving met de voorzieningen in de buurt het woongenot bepalen.
- Houd bij elke ontwikkeling de 4 A's in gedachten:
 - A Albert Heijn, basis boodschappen
 - A Apotheek
 - A Arts
 - A Activiteit.

- Durf de huisvestingopgave tot 2030 met concrete cijfers in te vullen, bijvoorbeeld:

Jaar	aantal woningen	cumulatief	hoe te realiseren
2024	60	60	flexwoningen
2025	75	135	flexwoningen
2026	94	229	flex/ wijz. bestemmpl.
2027	117	346	wijz. bestemmingsplan
2028	148	494	wijz. Bestemmingsplan
2029	183	677	wijz. Bestemmingsplan
2030	229	906	wijz. Bestemmingsplan

Dit betekent dat in 2024 gestart moet worden met het wijzigen van bestemmingsplannen voor op de verder in dit advies genoemde locaties.

Instrumenten

- Wijzigen van de huidige bestemmingsplannen door te regelen “wat kan” in plaats van “wat niet mag”, anders blijft alles bij het oude, de gevestigde orde wordt beschermd tegen nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen
- Woningsplitsing toestaan
- Extra woning in de tuin toestaan, mantelzorg
- Op grote percelen met een enkele woning, meervoudige bewoning toestaan
- WVG (Wet Voorkeursrecht Gemeente) vestigen voor de percelen waar woningbouw mogelijk is en die niet in het bezit van de gemeente zijn
- Parkeernorm herzien, waardoor er woningen gebouwd worden op de beperkt beschikbare ruimte. Denk in oplossingen als deelmobiliteit e.d. .
- Inzet van flexwoningen
 - Flexwoningen zijn in vergelijking met traditioneel gebouwde woningen:
 - vergen doorgaans geen bestemmingsplanwijziging
 - wat kwaliteit betreft vergelijkbaar
 - sneller gebouwd
 - goedkoper
 - minder arbeidsintensief
 - circulair
 - minder bouwafval, stikstof
 - verplaatsbaar
 - zeer geschikt voor kleinere huishoudens.

Daarbij voor het College enige vragen:

- Heeft de gemeente een duidelijke opvatting over de flexwoningen?
- Wil de gemeente vroegtijdig met omwonenden de discussie aangaan over potentiële locaties voor flexwoningen?
- Wil de gemeente met flexwoningen aan de slag? Toont zij durf en voortvarendheid om hiermee aan de slag te gaan?

- Kan de gemeente parallel schakelen om flexwoningen mogelijk te maken?
Dit vraagt een cultuurslag en staat de gemeente hiervoor open?
- Hoe kunnen we de negatieve reputatie van flexwoningen omzetten tot een variant om op korte termijn het woningtekort op te lossen?

En: Wat gaat gemeente besluiten om gevarieerde woningbouw te kunnen realiseren?

30% sociale huur

40% betaalbare koop tot € 390.000,--

30% meer dan € 390.000,--

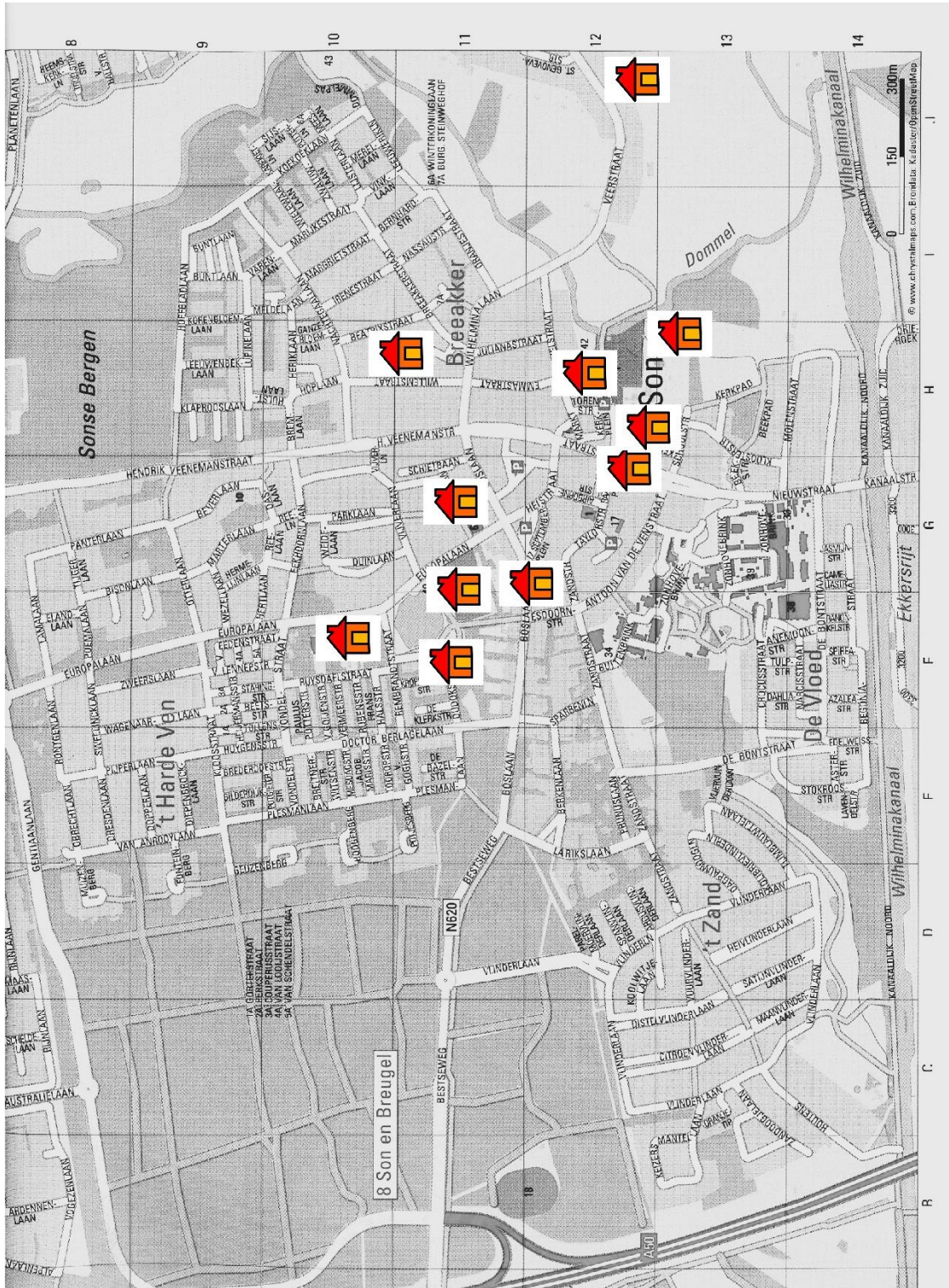
Denk aan:

- Zelfbewoningsplicht, tenminste 3 á 5 jaar
- Erfpacht
- Koopstart
- Koopgarant
- Starterslening
- CPO-initiatieven.

- **Locaties (volgorde in willekeurige volgorde)**
 - Geschikte locaties voor (ouderen)huisvesting aanwijzen en meewerken aan wijzigingen van de huidige bestemmingsplannen:
 - A. Locatie Zuidzorg aan de Europalaan
 - B. Locatie voormalig gemeentewerf aan de Breeakkerstraat
 - C. Locatie tennisbanen en scoutingomgeving aan de Europalaan
 - D. Locatie hervormde kerk aan de Zandstraat
 - E. Parkeerterrein naast het Dommelhuis
 - F. Locatie Vestzaktheater
 - G. Percelen achter het Dommelhuis, richting de Dommel
 - H. Woningen op de daken van de appartementencomplexen, zg. optoppen
 - I. Bijenlaan/A50
 - J. Locatie aan de Veerstraat = 5,5 ha
 - K. Locatie Planetenlaan/Rooijseweg (tegenover de brandweer), CPO-initiatief
 - L. Torenstraat
 - M. Vijverberg (school Rembrandtlaan)
 - N. De Sonniuswijk, geclusterd wonen in het "z.g. woonlandschap", (200-300 woningen)
 - O. Erfdelen aan de straat Sonniuswijk.

De bovengenoemde locaties zijn op de volgende pagina's op een kaart van Son-Centrum en Son-Noord weergegeven.

In Breugel zijn geen specifieke locaties benoemd, m.u.v. de locatie aan de Veerstraat (J).



Potentiele bouwlocaties Son-Centrum en Breugel



Potentiële bouwlocaties Son-Noord

Rapport woonwensen

enquête



Colofon:

Samenstelling:

Werkgroep Leefbaarheid

Seniorenraad Son en Breugel

wonen@seniorenraadsonenbreugel.nl

in opdracht van:

Bestuur Seniorenraad Son en Breugel

secretaris@seniorenraadsonenbreugel.nl

telefoon 06 – 4017 7832

Inhoudsopgave

Inleiding	4
Wat hebben we gedaan	5
Wanneer en Wat willen we bereiken	6
Resultaten	7
De vragen	8
Publieksreacties	13
Verantwoording	15
Publiciteit	16
Bijlagen	18
1. De enquêtevragen	
2. De enquête uitslagen	
3. Statistieken gemeente Son en Breugel, uit www.allecijfers.nl	
4. De demografische ontwikkelingen tot 2040	



Foto: Luck Dankers / Go Tiny Live Free

Inleiding

Aanleiding tot het onderzoek woonwensen senioren Son en Breugel

Op dit moment is 35% van de inwoners 55 jaar of ouder. Dat zijn ongeveer 6300 mensen.

In de komende 20 jaar verdubbelt het aantal senioren in onze gemeente.

Dat heeft gevolgen voor het wonen en voor de zorg.

Veel van onze senioren blijven tot op hoge leeftijd, al dan niet zelfstandig, wonen in een woning die wellicht niet meer past bij de behoefte van de bewoner(s).

Binding met de woning, familie, vrienden of de buurt zijn vaak belangrijke overwegingen om niet te (willen) verhuizen. Dikwijls wordt de beslissing om na te denken over verhuizen naar een geschikte en levensloopbestendige woning, elk jaar opnieuw uitgesteld.

Onze senioren worden bovendien in toenemende mate geconfronteerd met o.a. het onderhoud van de te grote woning en tuin, het wegvallen van dierbaren, inkomensdaling, eenzaamheid, hoge WOZ- en energiekosten. Het zou ideaal zijn, als men op een nog vitaal moment in het leven de beslissing neemt om alsnog (een maal) te verhuizen.

Met name voor alleenstaanden kan eenzaamheid in toenemende mate een stempel op hun leven drukken. Dit is derhalve sterk bepalend voor hun tanende levensvreugde.

Als onderdeel van de metropool Eindhoven verwachten we daarnaast een extra toename van het aantal inwoners, naast de opdracht van de regering om vluchtelingen en asielzoekers op te nemen.

Kortom: voldoende argumenten om extra aandacht te besteden aan de huisvesting voor senioren.

Willen wij hier samen een oplossing voor vinden, dan is het van belang te weten hoeveel en welke senioren belangstelling en persoonlijke wensen hebben ten aanzien van passende woonruimte. Vervolgens dienen deze wensen vertaald te worden naar de bouwplannen binnen onze gemeente.

Wat hebben we gedaan?

De Seniorenraad heeft de werkgroep Leefbaarheid gevraagd aandacht te besteden en te werken aan inventarisatie en advisering omtrent de seniorenhuisvesting in de gemeente Son en Breugel.

Er is voor gekozen om dit door middel van een enquête te doen, die gericht is op de doelgroep senioren i.c. de 55-plussers. Hierdoor krijgen we een beeld hoe wij (Seniorenraad en gemeente) de komende jaren met de huisvesting en woonwensen voor onze senioren moeten omgaan.

In de enquête stelden we vragen over de samenstelling van het huishouden, de huidige woonsituatie (huur of koop), goedkoop of duur wonen, in welke wijk woont men, waarom wil men wel of niet verhuizen, hoe wil men wonen, waar wil men na een (noodzakelijke) verhuizing wonen en welke buurtvoorzieningen zijn dan belangrijk etc. *Zie ook de bijgevoegde vragenlijst bijlage 1.*

De enquêtevragen zijn afgestemd met het bestuur van de Seniorenraad en ambtenaren uit het ruimtelijk en sociaal domein van de gemeente.

We hebben alle mediakanalen gebruikt om zoveel mogelijk bekendheid te geven aan de enquête.

Met regelmaat werd de doelgroep via de mediakanalen herinnerd aan het belang van het invullen van de enquête. Hoe meer deelnemers, des te representatiever de enquête voor de 55+ inwoners van Son en Breugel zal zijn.

Inwoners van 55+ hebben de enquête anoniem en digitaal ingevuld.

Voor inwoners die digitaal minder vaardig zijn, werd op woensdagmiddagen in het Dommelhuis hulp georganiseerd bij het invullen.

De statistische resultaten die uit de enquête zullen volgen, worden ook op een voor de leek begrijpelijke wijze beschreven.

Op basis van de conclusies die wij trekken uit de resultaten van de enquête, geven we adviezen aan het college van Burgemeester en Wethouders, de gemeenteraad en de politieke partijen om te komen tot een adequaat huisvestingsbeleid voor met name senioren.

Zodra over de adviezen door het College cq de gemeenteraad is besloten, dient de uitvoering ervan regelmatig te worden getoetst.

Wanneer?

De enquête is op 25 oktober 2023 via de website van de Seniorenraad Son en Breugel (www.seniorenraadsonenbreugel.nl) live gegaan en is gesloten op 17 december 2023 om 23.59 uur.

De maanden januari en februari 2024 gebruikten we om tot een door de Seniorenraad gedragen advies en aanbevelingen aan de gemeente te komen. Nu, maart 2024, worden de resultaten uit de enquête en de aanbevelingen aan het College van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad aangeboden.

Wat willen we bereiken?

- Dat het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Son en Breugel de juiste woningen bouwen en open staat voor alternatieve oplossingen om het probleem van de seniorenhuisvesting op te lossen. Denk aan tijdelijke en verplaatsbare huisvesting, COP initiatieven, erfpacht, alternatieve woonvormen, voorzieningen in de buurt e.d.
- Dat de gemeenteraadsleden, ieder vanuit hun eigen invalshoek in de gemeenteraad voortdurend, aandacht vragen voor de seniorenhuisvesting.
- Dat het College van Burgemeester en Wethouders de opdracht krijgt daadwerkelijk met getallen en mijlpalen te werken om tot oplossingen voor de seniorenhuisvesting te komen.
- Dat de Seniorenraad, gesteund en gestimuleerd door gemeentelijke besluiten, initiatieven kan organiseren en haar leden kan mobiliseren om de seniorenhuisvesting vanuit hun eigen invalshoek aan te pakken.
- Dat senioren bereid zijn of verleid worden om te verhuizen.
- Dat vrijkomende woningen benut worden door gezinnen en jongeren, want huisvesting van jongeren en ouderen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Resultaten

Het resultaat is dat de enquête 783 x is ingevuld. We mogen spreken van een goede respons en het aantal respondenten mag zeker als representatief beschouwd worden, te meer daar een deel hiervan niet alleen woont. Er mag derhalve uitgegaan worden van (*zie omvang huishouden hieronder*) $1,7 * 774 = \text{ca. } 1.315$ personen, die in deze enquête-uitslag vertegenwoordigd zijn.

Percentage deelname aan de enquête

Uit ervaring blijkt, dat een enquête waarbij de doelgroep via publicaties bereikt moet worden (in dit geval wegens het niet beschikken over fysieke - noch e-mailadressen) een response van 10% van de doelgroep als succesvol en representatief mag worden beschouwd.

Het aantal ingevulde en bruikbare enquêtes bedraagt $783 - 9 < 55 \text{ jaar} = 774$ en dit is 12,3 % van het aantal senioren (6300, *zie Uit alle www.allecijfers.nl hieronder*).

De enquête-uitslag geeft dus een representatief beeld weer van de wensen van de senioren in Son en Breugel.

Uit alle www.allecijfers.nl gemeente Son en Breugel:

Aantal inwoners per 2023 is ca. 18.010;

Aantal adressen met woonfunctie 7.554;

Omvang huishouden gemiddeld 2,38 inwoners;

Aantal 55 jaar en ouder ca. 6.300, is ca. 35% van de bevolking.

De afgeleiden hiervan uit www.allecijfers.nl gemeente Son en Breugel

Het is de bedoeling om het aantal reële respondenten te vertalen naar "vertegenwoordigde" respondenten.

Omvang huishouden senioren: stel deze op 1,7;

Aantal adressen met 55+ inwoners bedraagt dan $6.300/1,7 = \text{ca. } 3.700$;

774 ingevulde enquêtes vertegenwoordigen derhalve $774 * 1,7 = \text{ca. } 1.315$ 55-plussers;

Ofwel $1.315/6.300 = \text{ca. } 21\%$ van de 55+ hebben de enquête ingevuld;

Ofwel $744/3.700 = \text{ca. } 21\%$ van 55+ huishoudens hebben de enquête ingevuld.

De vragen

Zoals reeds aangegeven zijn bij deze enquête vragen gesteld over de samenstelling van het huishouden, de huidige woonsituatie (huur of koop), woonlasten, in welke wijk woon je, waarom wil je wel of niet verhuizen, hoe wil je wonen, waar wil men na een (noodzakelijke) verhuizing wonen en welke buurtvoorzieningen zijn dan belangrijk etc.

De volledige vragenlijst is toegevoegd als bijlage 1 bij dit rapport.

Korte analyse van de antwoorden, soms voorzien van vraag of aanbeveling

Vraag 3: Samenstelling huishouden

Alleenstaanden zonder (inwonende) kinderen vormen ca. 25 % van de respondenten/huishoudens ofwel $0,25 \times 3.800 = \text{ca. } 950$ huishoudens.

Vragen:

- ❖ Als deze woningen vrijkomen voor grotere huishoudens, komt er dan meer doorstroming?
- ❖ Zou de gemeente de doorstroming niet moeten promoten?

Vraag 5: Koop- of huurwoning

Senioren wonen voor ca. 85 % in eigen koopwoningen. 27 % van de senioren wil op termijn verhuizen (vraag 13). Hiervan wil 40% opnieuw kopen, wil 30% eventueel ook huren en 30% maakt het niet uit om elders te kopen of te huren.

Vraag 6: WOZ waarde eigen koopwoning

De WOZ-waarde van de woning van de geënquêteerden ligt boven het gemiddelde in de gemeente. Senioren wonen dus in grotere en doorgaans duurder huizen dan gemiddeld.

Vragen:

- ❖ Hebben senioren dan ook meer financiële armslag om iets aan hun huisvestingssituatie te doen? Het is veelal “dood” kapitaal, het geld zit in de stenen. Er is dikwijls geen geld voor het dagelijks/groot onderhoud.
- ❖ Hoe kunnen we hen verleiden om een verhuisbeweging te maken?

Vraag 7: Huurwoning

Van de geënquêteerde senioren die huren, woont 41% in een vrije sector huurwoning. Ca. 55% woont in een woning met sociale huur. Van de overige 4% is geen opgave ontvangen. Gemeentebreed vertaald, is dat 10% in de vrije sector en 16% sociale huurwoning.

Conclusie: Naar verhouding (41 t.o.v. 55%) huren senioren duur(der).

In absolute getallen spreken we in deze situatie overigens over kleine aantallen.

Vraag 10: Type woning

Opvallend is dat een groot percentage, te weten 55%, in een vrijstaande of 2¹ kap-woning woont. Ca. 30% woont in een hoek-of rijwoning.

Conclusie: de (geënquêteerde) senioren wonen in het algemeen in grotere huizen.

Vraag:

- ❖ Hoe de senioren te verleiden om te verhuizen?

Wil de gemeente overwegen maatregelen nemen om verhuizen en kleiner wonen te stimuleren?

(Doel: Zo komt er doorstroming op de woningmarkt en ruimte voor meerpersoonshuishoudens.)

Vraag 11: Bewoning in tijd

Meer dan 70% woont langer dan 15 jaar in hun eigen huis. Ca. 35 % woont langer dan 30 jaar in hetzelfde huis. Gemiddeld wordt er landelijk eens in de 7 tot 9 jaar verhuisd.

Vraag:

- ❖ Is hier – gelet op de overige enquêteresultaten – wellicht sprake van gebrek aan aantrekkelijke alternatieven?

Vraag 12: Afweging over wonen

Het overgrote deel van de (geënquêteerde) senioren (96,8%) geeft aan zelfstandig de afweging te kunnen maken om te blijven wonen, de woning aan te passen of te verhuizen.

Vraag 13: Verhuisbereidheid

27% is bereid (op termijn) te verhuizen. Ofwel $27\% \times 3.700 = \text{ca. } 1.000$ huishoudens/woningen kunnen de doorstroming op gang brengen.

Conclusie: Als we in staat zijn om de doorstroming van senioren op gang te brengen kunnen per doorstroming wel 5 verhuisbewegingen in gang worden gebracht.

Vraag:

- ❖ Hoe gaan we dat faciliteren?

Vraag 14: Blijven wonen in de huidige woning

Hoe lang wilt u (bijvoorbeeld i.v.m. uw leeftijd of omstandigheden) in uw huidige woning blijven wonen?

Conclusie: Ca. 57% van de senioren wil onder de huidige omstandigheden langer dan 10 jaar in hun eigen woning blijven wonen.

Vraag 15: Redenen om in de huidige woning te blijven

- 68% vertrouwd
- 46% voorzieningen in de buurt
- 45% goedkoop wonen
- 32% woning reeds aangepast
- 25% openbaarvervoer is nabij voorhanden

Vraag:

- ❖ Is de conclusie gerechtvaardigd dat de senioren $100\% - 27\%^{*}) = 73\%$ die onder de huidige omstandigheden blijven wonen dus best tevreden zijn met hun woningen en hun woonomgeving? **)Zie vraag 13*

Vraag 16 en 17: Bereidheid om de huidige woning aan te passen

45% van de senioren wil - als dat kan - zijn of haar woning aanpassen.

Conclusie: We hebben het dan over $45\% \times 3.700 = \text{ca. } 1.665$ woningen. En als zij dit al doen, is 86% bereid hiervoor te investeren.

Vraag 18: Redenen om te verhuizen

- 82,7% Woningen of tuin te groot
- 41,7% Toename fysieke beperkingen
- 34,5% Niet meer willen investeren
- 15,5% Eenzaamheid/Wegvallen partner
- 15,0% Weinig voorzieningen
- 11,2% Terugval inkomen
- 10,2% Openbaar vervoer te ver weg

Conclusie: Als ca. 1.000 senioren huishoudens op termijn willen verhuizen zullen hier passende huisvesting en passende voorzieningen voor getroffen moeten worden. Het is aan de gemeente is om dit te faciliteren.

Advies: Denk hierbij aan:

- Locaties aanwijzen waar (ouderen)huisvesting gerealiseerd kan worden
- Meewerken aan wijzigingen van bestemmingplannen
- Openstaan voor alternatieve huisvestingsvormen
- CPO-initiatieven ondersteunen en faciliteren

Vraag 19: Waarheen verhuizen? Meerdere antwoorden mogelijk.

Buurten die het hoogst scoren

- 80% Centrum Son
- 50% De Breekker
- 25% De Vloed
- 24% 't Harde Ven

Conclusie: De keuze centrum of nabij het centrum is duidelijk.

De aanwezigheid van voorzieningen scoort hoog en moet niet onderschat worden.

Vraag 20: Eisen aan de (nieuwe/andere) woning en woonomgeving

Als senioren omzien naar een (nieuwe/andere) woning en woonomgeving, zijn de belangrijkste eisen:

- 84,0% Levensloopbestendig
- 68,0% Voorzieningen om de hoek
- 44,2% Openbaar vervoer op korte afstand
- 43,2% Met optie tot zorg

Conclusie: Deze cijfers spreken voor zich. Daar kunnen we niet omheen.

Vraag 21, 23 en 24: Type (nieuwe/andere) woning

- 60% wil wonen op de begane grond, 40% wil wonen in een appartement
- 50% een woning met tuin.
- 40% van diegenen die op de begane grond willen wonen zijn blij met een woonoppervlak tot 100 m².
- 57% van diegenen die in een appartement willen wonen zijn blij met een woonoppervlak tot 100 m².

Conclusie: Met name uit de gesprekken die met diverse geënquêteerden zijn gevoerd bleek dat senioren niet altijd realistisch zijn als het gaat om de grootte van de woning of appartement. Er wordt te weinig rekening gehouden met het medegebruik van gezamenlijke ruimten.

Onbekendheid met collectiviteiten is wellicht hier ook debet aan.

Het visualiseren van de ruimten kan helpen om tot een juiste beslissing te komen.

Vraag 22: Tuin

50% houdt vast aan de traditionele tuin, 20% staat open voor een gezamenlijke tuin. NB: bij dit laatste valt te denken aan een kleine privéruimte (balkon of terras) buiten en een gezamenlijke parkachtig tuin.

Conclusie: Ook hier speelt waarschijnlijk de onbekendheid met collectieven een rol.

Vraag 25: Kopen of huren van de nieuwe/andere woning

Ca. 40% wil kopen, ca 30% wil huren, de rest maakt het niet uit.

Vraag 26, 27 en 28: Huur en koopsom nieuwe/andere woning

65% wil onder de huurgrens van € 808, -- /maand huren.

Conclusie: Deze huurwens is weinig realistisch, gezien de marktomstandigheden en het marktaanbod.

Senioren zijn veelal bereid een marktconforme prijs te betalen bij de koopwoningen. Het maakt niet uit of het nieuwbouw is of bestaande bouw.

Vraag 29: Stelling:

Oudere inwoners hebben binnen de gemeente Son en Breugel voldoende mogelijkheden om te verhuizen naar geschikte en levensloopbestendige woningen.

Conclusie: Meer dan 75% meent dat er onvoldoende mogelijkheden zijn om te verhuizen naar geschikte levensloopbestendige woningen.

Advies: Door het serieus nemen van deze enquête en met de in het vervolg daarop door gemeente te nemen stappen, hopen we dat het oordeel over de gemeente ten aanzien van het woonbeleid voor senioren, wordt omgezet in een positieve beoordeling.

Publieksreacties

In dit rapport staan uiteraard de (objectieve) resultaten van de woonwensen enquête centraal, tezamen met de analyse en conclusies cq aanbevelingen die wij u als College aanbieden. Toch willen wij op deze plaats beknopt (en louter ter informatie) ingaan op de vele mondelinge en een enkele schriftelijke reactie(s) die wij ontvingen van dorpsgenoten tijdens de looptijd van dit onderzoek.

Naast het uit vraag 29 gebleken gebrek aan beschikbare reële mogelijkheden tot verhuizing (76,9%) kwamen vooral naar voren:

- ❖ Let bij (nieuw)bouw woningen voor senioren op de afstand voorzieningen t.o.v. woningen. In Sonniuspark geen enkele voorziening; bij de Linge één buurtsuper; in de Nachtegaallaan geen voorzieningen; bij Berkenstate en omgeving slechts één supermarkt.
- ❖ Gooi als gemeente de discussie eens open. Wat gaan we voor wie doen in de Breekker/oude gemeentewerf?
- ❖ Geef als gemeente duidelijk aan wat je beleid wordt en welke parameters je gaat hanteren (bijv, in samenwerking met seniorenpartijen) zodat mensen ook beslissingen kunnen overwegen en tijdig kunnen anticiperen op mogelijkheden.
- ❖ Ze moeten niet alleen roepen dat er niets kan. Dat is aan de bevolking niet te verkopen. Waarom bijvoorbeeld wel appartementen op Boslaan 63 en op de Rooijseweg alleen 3 villa's. Dat staat haaks op elkaar.
- ❖ Kijk eens naar andere voorbeelden in de regio of landelijk. In Zuid-Holland is inmiddels besloten de noodzaak/werkelijkheid op een andere manier toe te passen: alleen bij plannen, waar de te bouwen woningen allemaal in het betaalbare segment passen (maximale stichtingskosten incl. grondkosten, worden nog vergunningen verleend. Een zegen dus voor jongeren, ouderen, starters en doorstromende huurders.
- ❖ In januari 2023 stelde de provincie Noord Brabant 5 miljoen euro beschikbaar waaronder renteloze leningen, beschikbaar voor betaalbare en duurzame woningbouwprojecten van collectieve initiatiefnemers en sociale ondernemingen die bouwen voor bijzondere doelgroepen. Heeft de gemeente Son en Breugel al een claim ingediend met een plan voor ouderen?
- ❖ Het door de vorige kabinetten volprezen zelfinitiatief en zelfredzaamheid van haar burgers is veel te veel doorgesloten. Marktpartijen hebben de (zorg)activiteiten van de verzorgingsstaat overgenomen en deze zijn onbetaalbaar geworden. Zorggerelateerde marktpartijen beconcurreren elkaar bij het leveren van diensten met weinig oog voor de werkelijke behoeften van de senioren.

❖ Aanbevelingen voor het gemeentebestuur (ingezonden brief):

1. Zorg dat er passend woningaanbod in het centrum van Son wordt gerealiseerd;
2. Zorg dat de vrijkomende woningen optimaal benut kunnen worden voor andere woningzoekenden;
3. Bouwen, bouwen, bouwen in het centrum van Son is dan ook de boodschap.

De mogelijkheden daartoe zijn zeker aanwezig, maar vragen moed en doorzettingsvermogen.

Laten we maar gewoon concreet zijn:

- de locatie van de voormalige gemeentewerf ligt al jarenlang braak en leent zich qua ligging en omvang uitstekend voor passende seniorenhuisvesting.
- Ook aan het Kerkplein en de Kerkstraat liggen er uitstekende mogelijkheden te wachten op actie.
- Op langere termijn is het onvermijdelijk, dat de tennisbanen van TV Son en Breugel (en de locatie van de verkenner) naar elders verhuizen om plaats te maken voor woningbouw.
- Met enige creativiteit kan de locatie Vijverberg(school) en directe omgeving een geschikte optie blijken.

De praktijk elders heeft genoegzaam duidelijk gemaakt, dat een combinatie van kleinschalige woningen voor senioren en starters prachtig kan uitwerken.

En laten we als vooruitstrevende gemeente ook maar eens wat experimenten mogelijk maken! Waarom niet beginnen met een “knarrenhofje” (voor jong en oud!) op de nauwelijks gebruikte tennisbanen 8 en 9 van eerdergenoemde vereniging?

De andere kant van de medaille wordt gevormd door vrijkomende grote woningen elders in de gemeente. Die bieden veel en nieuwe mogelijkheden voor andere woningzoekenden.

Maar gelet op de gemiddeld steeds verder dalende woningbezetting in Nederland moet wel gekeken worden naar creatieve mogelijkheden voor meergezinsgebruik van woningen en woningsplitsing.

Laten we er maar eens mee beginnen de bestemmingsplannen zodanig te maken, dat ze niet langer aangeven wat **niet** mag, maar datgene wat we **wel** willen:
wonen mogelijk maken voor diverse doelgroepen in alle soorten en maten!

Kom op college, kom op gemeenteraad. Maak er wat van!!!!

Verantwoording

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van het Bestuur van de Seniorenraad Son en Breugel na samenspraak met ambtenaren uit het ruimtelijk en sociaal domein van de gemeente Son en Breugel.

Samenstelling bestuur:

Ad van Etten, voorzitter

Vera van Honk, secretaris

Jac Wismans, penningmeester / vertegenwoordiger PVGE

Eef van Turnhout, vertegenwoordiger HOi-Huis

Wil van den Broek, vertegenwoordiger KBO Breugel

Gerard Versantvoort, vertegenwoordiger KBO Son

Thijs Wijnakker, vertegenwoordiger PVGE

Het onderzoek is uitgevoerd door de werkgroep Leefbaarheid van de Seniorenraad Son en Breugel:

Frits Helders

Harry van der Kallen

René van Leeuwen

Mark Thunnissen

De publiciteit en presentatie is ondersteund door de werkgroep Communicatie van de Seniorenraad Son en Breugel:

Marjolein van den Bout

Hans Braam

Hannie de Coster

Fran Maasdam

Greetje Roosen

Thijs Wijnakker

De gebruikte foto's in dit rapport dienen alleen ter illustratie en zijn willekeurig op internet gezocht zonder verdere bedoeling.

De gebruikte illustratie op pagina 17 is – met dank - afkomstig van DeMooiSonenBreugelKrant.

Publiciteit

- ❖ artikelen de MooiSonenBreugelKrant
 - <https://www.mooisonenbreugel.nl/algemeen/algemeen/34689/enquete-woonwensen-is-eerste-stap-naar-leefbare-woonomgeving->
5 oktober 2023
 - <https://www.mooisonenbreugel.nl/algemeen/algemeen/34765/hoegaat-onze-gemeente-de-acute-woningnood-aanpakken->
13 oktober 2023
 - <https://www.mooisonenbreugel.nl/algemeen/algemeen/34828/seniorenraad-wil-woonwensen-ouderen-in-kaart-brengen>
20 oktober 2023
 - <https://www.mooisonenbreugel.nl/politiek/politiek/34892/woonwensenenquete-van-start> 25 oktober 2023
 - <https://www.mooisonenbreugel.nl/algemeen/algemeen/35073/uitslag-enquete-seniorenraad-kan-waardevol-zijn-en-komt-op-ju>
9 november 2023
 - <https://www.mooisonenbreugel.nl/algemeen/algemeen/35074/wemoeten-ons-niet-alleen-maar-focussen-op-stenen>
12 november 2023
 - <https://www.mooisonenbreugel.nl/algemeen/algemeen/35211/woonwensen-enquete-verlengd-tot-17-december>
25 november 2023
- ❖ artikel Ons Son en Breugel
 - <https://onssonenbreugel.nl/nieuws/enquete-haalt-woonwensen-55-plussers-in-son-en-breugel-op/>
- ❖ interview Harry van der Kallen en/of Frits Helders, Radio Son en Breugel, 4 oktober en 13 december 2023
 - <https://www.mooisonenbreugel.nl/algemeen/algemeen/34681/de-oh-zit-dat-zo-show-zit-weer-boordevol->
 - <https://www.mooisonenbreugel.nl/algemeen/algemeen/35370/de-laatste-oh-zit-dat-zo-show-van-2023-luisteren-dus->
- ❖ Stap naar gezonder beurs 10 december 2023 Dommelhuis
 - <https://www.mooisonenbreugel.nl/algemeen/algemeen/35367/de-stap-naar-gezonder-beurs-goed-bezocht>
- ❖ Posters, advertenties en gemeentelijk publicatiebord
 - Enkele voorbeelden op de volgende pagina

Maak uw woonwensen eenvoudig kenbaar

DOE MEE

met de woonwensen-enquête voor senioren

Bent u 55 jaar of ouder? Wilt u actief meedenken over het woningaanbod in de komende jaren in Son en Breugel?

Laat weten hoe u als senior wilt wonen in ons dorp, nu en wanneer uw omstandigheden wijzigen. Vul hiervoor vanaf 25 oktober de enquête in op www.seniorenraadsonenbreugel.nl

Hulp nodig bij het invullen van de enquête?
Bel 06 10969604

Vanaf 25 oktober is het op woensdagen van 16.00 tot 17.00 uur mogelijk de enquête samen met een vrijwilliger in te vullen in de foyer van het Dommelhuis. Het invullen van de enquête kost u maar 5 tot 10 minuten. De woonwensen enquête is een initiatief van de Seniorenraad Son en Breugel in overleg met de gemeente Son en Breugel.



Met dank voor de medewerking van de gemeente Son en Breugel

Poster en voorbeelden van advertenties in de MooiSonenBreugelKrant

Maak uw woonwensen eenvoudig kenbaar
Laat weten hoe u als 55+er wilt wonen in ons dorp, nu en wanneer uw omstandigheden wijzigen.

LAATSTE KANS

Kom tijdens de STAP naar Gezonder Beurs op 10 december naar het Dommelhuis

Of vul voor 17 december a.s. de enquête in op www.seniorenraadsonenbreugel.nl

Op woensdagen tot 13 december van 16.00 tot 17.00 uur is het ook mogelijk de enquête samen met een vrijwilliger in te vullen in de foyer van het Dommelhuis. De woonwensen-enquête is een initiatief van de Seniorenraad in overleg met de gemeente Son en Breugel.

ONZE HARTELIJKE DANK

voor het invullen van de woonwensen-enquête

Met uw antwoorden gaan wij aan de slag om de gemeente te informeren over uw huidige woonwensen en waar uw wensen in de nabije toekomst liggen, wanneer uw omstandigheden zich wijzigen. De uitkomsten kunnen een draagvlak bieden aan de toekomstplannen voor onze gemeente met betrekking tot ouderen- en jongerenhuisvesting. Daarbij moeten we creatief omgaan met de mogelijkheden van permanente en tijdelijke aard.

Wanneer horen jullie weer van ons?

In het eerste kwartaal van 2024 zullen de analyse en aanbevelingen worden aangeboden aan de gemeente. Meer informatie dan ook in deze krant.

Inlichtingen: 06 1096 9604

Bijlagen bij dit rapport:

(apart ingebonden cq opvraagbaar via www.seniorenraadsonenbreugel.nl na aanbieding van deze adviezen)

1. De enquête vragen
2. De enquête uitslagen
3. Statistieken gemeente Son en Breugel,
uit www.allecijfers.nl
4. De demografische ontwikkelingen tot 2040

