



## Advies labels seniorencomplexen

Leiden, 2 september 2013,

Geachte mevrouw van den Berg,

Allereerst onze dank voor verlenging van de adviestermijn tot 4 september. Deze verlengde adviestermijn hebben wij gebruikt om zorgvuldig bij bewonerscommissies en bewoners van seniorenwoningen na te gaan hoe zij tegen het voorgelegde beleidsvoornemen aankijken om de seniorenlabels voor hun woningen los te laten. Omdat u aangeeft dat de belangstelling voor seniorenwoningen achterblijft op het aanbod hebben wij ook het aanbod en de reacties op Woonzicht gevolgd.

In uw bijlage valt op dat u aangeeft dat het aanzienlijk aantal van 318 reeds voor senioren gelabelde woningen, niet als seniorenwoningen worden/zijn aangeboden. Hoewel onwenselijk gezien de datering van uw adviesaanvraag, heeft deze opmerkelijke situatie er wel toe bijgedragen dat bewoners en bewonerscommissies hun opvattingen over uw beleidsvoornemen daadwerkelijk op ervaring kunnen baseren.

Voorts valt, wederom in de bijlage, op dat u labels in leeftijdsgrens wil verlagen tot 45 jaar om vrije sector woningen beter te kunnen verhuren alsook ter bevordering van verkoopbaarheid van woningen door in gemengde complexen woonachtige eigenaren.

*landelijke cijfers en verwachtingen*

Het aantal senioren groeit, op dit moment zijn er bijna 5 miljoen 55plussers in ons land. Dit is bijna 30% van de Nederlandse bevolking. Verwacht wordt dat dit aantal in het komende decennium zal stijgen tot 8,9 miljoen. Dit is bijna 50% van de Nederlandse bevolking. (1) Aangenomen wordt dat er tot 2021 jaarlijks 44.000 voor ouderen geschikte woningen moeten bijkomen. (2) Indien zoals het huidige kabinet voorstelt om het zorgzwaartepakket aan te passen zullen 57.000 mensen uit zorginstellingen uitstromen en op zoek moeten naar woonruimte. Mensen met een licht zorgzwaartepakket zullen langer op de woningmarkt blijven. (3)

*(1) cijfers afkomstig van het CBS*

*(2) monitor Investeren voor de Toekomst 2012 (ABF research/ministerie BZK)*

*(3) kamerbrief over de effecten van de vergrijzing op de woningmarkt gedateerd 6 juni 2013*

### *het bezit van De Sleutels*

Veel senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, maar worden vaak wel afhankelijk van zogenoemde nultreden woningen, lifts in flats, alsook van zorg en andere faciliteiten in de buurt. De Sleutels heeft een aantal zeer geschikte woningen voor senioren. Een behoorlijk gedeelte daarvan is zelfs speciaal voor deze doelgroep gerealiseerd.

Momenteel bezit De Sleutels 7.433 woningen waarvan 17,6 % (1.308, na aftrek 318 is dat dus inmiddels 990!) met seniorenlabel. U stelt voor om dit aantal terug te brengen naar 11% (830 woningen). Dit voornemen staat haaks op het beleid van het kabinet/ministerie waar juist toename van seniorenwoningen wordt aanbevolen.

Terecht merkt bewonerscommissie “de Molens” op dat u in de adviesaanvraag aangeeft dat de Molens (Merenwijk) hetzelfde aantal woningen voor senioren behoudt (266). In de bijlage geeft u aan het label los te laten.

Indien de bijlage correct zou zijn dan blijven er slechts 564 (7,6%) voor senioren gelabelde woningen in uw bezit, met de vermelding dat senioren voor de Molens ‘voorrang’ zouden hebben.

### *opvattingen van de bewoners*

Zowel bewonerscommissies als individuele huurders van seniorencomplexen geven aan dat zij bij het accepteren van hun woning bewust hebben gekozen voor een gelabelde woning. Verschillende huurders geven zelfs aan dat zij hebben moeten wachten totdat zij aan de leeftijdsriteria konden voldoen.

Een rondvraag onder de huurders, waarbij de bewonerscommissie Apollotoren zelfs een enquête heeft gehouden, laat zien dat het merendeel van de huidige huurders tegen het loslaten van het seniorenlabel is. De uitslag van deze enquête (vraagstelling zie bijlage) geeft bij 80% reacties aan dat 70% tegen het loslaten van het label is. Ook in de (vooralsnog 55+ gelabelde) Albertine Agnesstraat heeft bewonerscommissie Noorderlicht vastgesteld dat het merendeel van de bewoners tegen het loslaten van het label is. Gelijksortige geluiden komen uit de Molens (nog geen voorstanders gevonden) en Apollostaete (meerderheid tegen). Te verwachten is dat het met andere complexen niet anders gesteld is.

De grootste zorg die bewoners hebben is het ontstaan van overlast. Huurders geven aan nu al overlast te hebben van bewoners die hetzij logees hebben of op andere wijze voor langere tijd slapers van jongere leeftijd toestaan, zoals familie. Het indienen van klachten bij de Sleutels heeft daarbij geen enkel resultaat. Sommige huurders geven aan in het verleden vanwege overlast te zijn verhuisd. Soms zelfs binnen het eigen complex. Gezien de bestaande ervaringen is er onder de huurders ook geen enkel vertrouwen dat De Sleutels het specifiek bij seniorenwoningen behorende woongenot zal waarborgen.

### *analyse*

U geeft vijf redenen aan voor de slechte verhuurbaarheid van de woningen. Volgens u zijn senioren:

- a. kritisch: woningen zijn te klein
- b. kritisch: niet iedere 55+er wil tussen uitsluitend leeftijdgenoten wonen
- c. kritisch: afwijzend t.o.v. het imago/stigmatiserende werking van het label
- d. kritisch: veel aanbod
- e. Huurprijs is hoog prijs/kwaliteit verhouding

Laten wij deze redenen puntsgewijs beschouwen:

#### *a. Woningen zijn te klein*

Inherent aan senioren woningen is dat deze klein zijn 2/3 kamerwoningen gelijkvloers zijn nog relatief gemakkelijk schoon te houden. Potentiële huurders die dit te klein vinden zijn waarschijnlijk nog niet toe aan een senioren woning.

#### *b. Niet iedere 55+er wil uitsluitend tussen leeftijdgenoten wonen & c. Afwijzend t.o.v. het imago/stigmatiserende werking van het label*

Deze conclusie is ongetwijfeld juist.

Omgekeerd is dan ook duidelijk dat de meeste van de huidige huurders hier juist wel voor hebben gekozen.

Dit roept de vraag op of de huidige huurders, die verwachten in een seniorencomplex te wonen, zomaar geconfronteerd kunnen worden met een leeftijdverlaging en de vermelde mogelijke overlast in uw bijlage, door muziek en/of kinderen.

De door de Sleutels, middels toelatingseisen, gewekte verwachtingen van het wonen in een seniorencomplex zou bij éézijdige wijziging tot juridische conflicten kunnen leiden. Het opnemen van bepalingen in nieuwe huurcontracten voor jongere bewoners zijn ook wettelijk zeer beperkt of zelfs in het geheel niet te maken.

#### *d. veel aanbod*

De HBE vraagt zich af of het creëren van marktwerking door het verlagen van het aanbod een geëigende weg is voor een toegelaten instelling. Klantgedreven verandert dan in “alles of niets”. (lees vraag en aanbod) Alleen een daadwerkelijk overschot zou dit maatschappelijk kunnen rechtvaardigen. Op dit moment geeft u slechts aan dat de verhuurbaarheid moeilijker, maar niet onmogelijk is, zoals blijkt uit de reacties op Woonzicht.

#### *e. prijs/kwaliteitverhouding huur*

Op Woonzicht hebben wij geconstateerd dat er gemiddeld 10,5 reacties waren op een seniorenwoning met een huurprijs tot € 681,-. Op de vrije sector senioren woningen staan geen reacties geregistreerd op Woonzicht. De woningen stonden evenwel langdurig leeg of staan dat nog steeds.

### *huurprijs*

Op het laatste punt willen wij nader ingaan. Volgens ons valt alleszins te staven dat uw probleem met de verhuurbaarheid van seniorenwoningen niet gelegen is in het label van dergelijke woningen, maar in de prijs/kwaliteitverhouding van de huurwoning.

Al eerder hebben wij met u en bewonerscommissie Apollotoren geconstateerd dat vrije sector seniorenwoningen die in de Apollotoren (Lepelaar) en op de Vijfmeilaan langdurig leegstonden, na aanpassing van de huurprijs snel verhuurd werden. De huurprijs is dus weldegelijk van grote invloed. Veel ouderen met een klein pensioen of met uitsluitend AOW zijn immers afhankelijk van huurtoeslag.

De gemiddelde duur van leegstand in de Molens (sociale huur) is over de afgelopen jaren, volgens onze gegevens (2009 t/m 2013) 4 weken. Gezien het hoge percentage leegstand bij de Sleutels langer dan 3 maanden (maar liefst 1,7% waar dit landelijk (CFV 2012) veel lager is 0,7%) is gemiddeld 4 weken leegstand niet veel te noemen.

Veel van de leegstand is evenwel gelegen in de geliberaliseerde huurprijs van woningen. Het aanbieden van Oranjeboomstraat 41 als ongelabelde vrije sector woning leverde bijvoorbeeld geen verhuring op (Woonzicht, juli 2013). Het opnieuw aanbieden van deze woning als seniorenwoning met sociale huur leverde binnen 5 dagen 19 reacties op. (Woonzicht aug. 2013)

Wel delen wij met u de mening dat het huren van een seniorenwoning ook voor hogere inkomens wenselijk kan zijn. Het kleine aantal verhuringen geeft aan dat er op dit moment in deze klasse zeer weinig vraag naar is. Vooralsnog zou u dit eenvoudig binnen de u ter beschikking gestelde 10% vrije ruimte kunnen vatten.

Wij zijn principieel tegenstander van het liberaliseren van uw met sociaal geld gefinancierde bezit, maar u zou er natuurlijk ook voor kunnen kiezen om woningen, welke voor een vrije sector huur in aanmerking komen, gedurende een korte periode eerst aan te bieden aan de hoge inkomens om deze daarna, bij geen belangstelling, aan te bieden als sociale huurwoning (volgens het voorbeeld Oranjeboomstraat 41).

### *acceptatiegraad*

Het gesprek met de bewonerscommissies en andere partijen leverde nog andere bruikbare informatie op ten aanzien van de acceptatiegraad. Van verschillende kanten vernemen wij dat uit contact met potentiële huurders die van een sociale sectorwoning afzien is gebleken dat de staat van deze (binnen uw bezit veelal oudere) woningen de huurprijs niet waard is. Zij geven aan dat de verhuurmakelaar schoon, heel, en veilig anders interpreteert. Op scheuren, vochtplekken, kapotte tegels, roestige radiatoren, slechte energielabels en dergelijke zit je als potentiële huurder nou eenmaal niet te wachten. Zeker niet als de huur maximaal sociaal is.

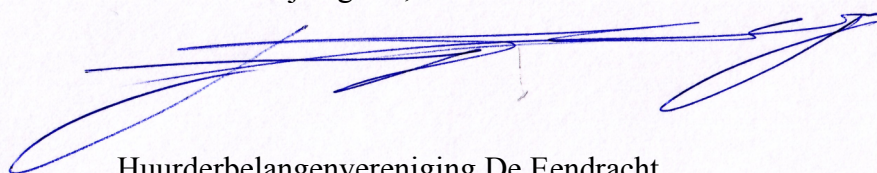
Wellicht ligt hier een taak voor de Sleutels en de verhuurmakelaar. In geliberaliseerde woningen wordt immers ook voor gemiddeld € 4.000,- (2011) opgeknapt om de verhuurbaarheid te verhogen. Onder deze opknapkosten vallen bij geliberaliseerde woningen volgens veelgehoorde berichten van de huurders ook zaken, die nog nauwelijks aan vervanging toe zijn.

*advies*

- 1) Wij hebben een gefundeerd vermoeden dat het probleem dat De Sleutels heeft met de verhuurbaarheid van seniorenwoningen hoofdzakelijk is gelegen in de huurprijs en de prijs/kwaliteitverhouding. Wij adviseren bij de oplossing van het probleem op deze twee zaken in te zetten in plaats van op wijziging van het label.
- 2) Wij menen dat labelwijziging derhalve onvoldoende gefundeerd is en maatschappelijk ongewenst. Verwacht wordt dat de vraag naar seniorenwoningen flink zal stijgen, terwijl de doelgroep eveneens toeneemt. Wij raden labelwijziging daarom af.
- 3) Wij stellen vast dat er binnen seniorencomplexen veel tegenstand tegen labelwijziging is. Wij waarschuwen u voor juridische conflicten bij eenzijdige wijziging van de labels.
- 4) Wij vragen ons af of het creëren van marktwerking door het aanzienlijk verlagen van het aanbod een geëigende weg is voor een toegelaten instelling. Wij zijn hier in ieder geval tegenstander van en adviseren u vooral uw maatschappelijke legitimatie in het oog te houden.
- 5) Wij adviseren tegen het aanpassen van labels ten behoeve van kopers. De complexe problemen die dit met zich mee gaat brengen voor u in uw rollen als verkoper, verhuurder en vertegenwoordiger van huurders en verhuurder in de VVE, zullen niet te overzien zijn en zeker niet in verhouding staan tot het beperkt financieel gewin.

Wij hopen u hiermee constructief geadviseerd te hebben. Mogelijke vragen beantwoorden wij graag.

Met vriendelijke groet,



Huurderbelangenvereniging De Eendracht  
Elger Niels