

**4** **DUURZAAM**  
Verduurzaming van de  
woningvoorraad

**6** **STARTERS**  
In- en doorstroming op  
de woningmarkt

**2** **WMO**  
Langer zelfstandig  
wonen

*De toekomst van  
het wonen is niet  
van gisteren*

Donderdag 6 november 2014 -  
Media Plaza - Jaarbeurs Utrecht



# Wmo

In 2040 woont achter iedere vijfde voordeur een 75-plusser. Wie is die 75-plusser van de toekomst? Wat is zijn of haar levensstijl? Hoe gaan we ervoor zorgen dat hij of zij langer zelfstandig thuis kan blijven wonen? Hoe houden we de Wmo betaalbaar?



## Langer zelfstandig wonen...

### Arjan Westerneng,

senior beleidsmedewerker Wonen gemeente Katwijk

"De werkelijke opgave waar we voor staan is dat de bestaande woningvoorraad niet voorbereid is op de veranderende samenstelling van de bevolking. Het gaat erom mensen te verleiden, zodat zij er op tijd aan denken hun woning aan te passen, al anticiperend op de toekomst."



### Regita van Baar,

senior beleidsmedewerker Wonen gemeente Hoorn

"Een jaar geleden hebben we een domotica-project

(ICT-toepassing) ingezet om het langer zelfstandig wonen van ouderen in onze gemeente te bevorderen, via de digitale weg. Doel is preventie; het uitstellen van aanspraak op zorg."

### Wim van den Engel,

beleidsmedewerker Wonen gemeente Dordrecht

"Als er een product ontwikkeld kan worden, zodat mensen al vanaf pakweg 60 jaar hun woning kunnen aanpassen, is dat zeer welkom!"

Kijk voor de volledige interviews met Arjan, Regita, Wim en Paul en het inschrijfformulier op [svn.nl/deelnemersbijeenkomst](http://svn.nl/deelnemersbijeenkomst)

## ...voor ouderen stimuleren, maar hoe?

**Paul van Weezel Errens,** beleidsmedewerker bij SVn, begeleidt het onderzoek dat wordt uitgevoerd door Platform 31. De resultaten worden gepresenteerd op de Deelnemersbijeenkomst op 6 november. Twee vragen aan Paul over het nut en de noodzaak van het onderzoek.

### Waarom dit rapport?

Veel gemeenten vragen zich af hoe zij ouderen op een betaalbare manier langer zelfstandig kunnen laten wonen. Voor gemeenten een enorme zoektocht naar allerlei slimme oplossingen, die ervoor zorgen dat het beslag op de Wmo op termijn minder groot wordt. Met dit rapport brengen we een aantal bijzondere practices in verschillende


gemeenten voor het voetlicht, waarmee we inspiratie bieden en nadenken over financiële regelingen die daarbij kunnen helpen.

### Wat is de relevantie voor gemeenten?

Door een gecombineerde aanpak kunnen alle partijen voordelen behalen. Dat laten we in dit rapport zien.

**Titia Siertsema,** voorzitter UNETO-VNI over de inzet van domotica. "Door de inzet van domotica kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Het inzetten van deze ICT-

toepassingen lijkt een kostbare investering, maar de technische installatiebranche heeft berekend dat de kosten binnen enkele maanden terugverdiend kunnen worden."

Het plenaire programma van de SVn Deelnemersbijeenkomst bestaat uit twee sessies, die worden verzorgd door Herman Konings en Marnix Norder. Daarnaast kent de middag acht fringe meetings, deze worden aangeduid met een 



Belgisch trendwatcher  
Herman Konings over de  
vergrijzing

Steden en dorpen krijgen in toenemende mate te maken met vergrijsde, maar zeer actieve en mobiele inwoners. Het zijn de babyboomers van weleer, die anders oud worden dan vorige generaties. Niet alleen hun aantal neemt toe, ook hun mentaliteit is anders. Zij eisen mobiliteit en culturele variëteit op oudere leeftijd. Dat kan aanleiding zijn voor fricties tussen generaties. De nieuwe generatie ouderen heeft de kans gehad op de meest aantrekkelijke locaties een woning te kopen. De jongere generatie heeft deze kans niet (gehad), omdat hun ouders niet van plan zijn, en ook geen reden hebben om te vertrekken uit hun woningen.

Lokale overheden krijgen in dit proces een belangrijke rol. Zij moeten zorgen voor aantrekkelijke woonmilieus met een goede mix van ouderen en jongeren. Ook zorg op afstand wordt een belangrijk aandachtspunt. Investeer als overheid in technologische vernieuwingen. De babyboomer is gewend aan zelfstandige mobiliteit; dat biedt traditioneel openbaar vervoer niet. Wees niet op voorhand bang voor de consequenties. 200 jaar geleden werden de waterdragers afgeschaft, door de komst van waterleidingen. 100 jaar geleden de gasaanstekers, want de straatverlichting werd elektrisch. Hebben we het verzet van die mensen overleefd? Ja, want dat heet vooruitgang!



Marnix Norder over Aanjaagteam

## Langer Zelfstandig Wonen

Het Rijk heeft in het kader van de Transitieagenda Langer Zelfstandig Wonen een Aanjaagteam ingesteld. Een formule die we al kennen rond bijvoorbeeld de herbestemming van leegstaande kantoren. Aan ons de taak om partijen bij elkaar te brengen en te stimuleren tot daadkrachtige samenwerking. Denk aan zorgverzekeraars, woningcorporaties en cliëntenorganisaties. Lokaal en regionaal zijn afspraken nodig hoe zij te werk gaan. Ook gemeenten moeten hierin meedraaien. Zij moeten zich richten op het complete, brede spectrum van welzijn. Denk daarbij aan sociale taken en veiligheid. Mensen moeten de kans krijgen actief

te blijven. In een verzorgingstehuis kun je een voordeur open laten staan of de verkeerde gang in lopen, hoe gaat dat met een zelfstandige woning? Is er een buurvrouw of buurman die de voordeur afsluit, of zo'n dwalende oudere opvangt? Daar moeten gemeenten de nodige stappen in zetten. Ook het gemeentelijk vastgoedbeleid moet op de schop. Samen met corporaties en marktpartijen moeten gemeenten de groeiende vraag naar goede woningen en goede zorg beantwoorden. Leegstand van verzorgingstehuizen zal niet langer gepikt worden. Tegelijkertijd moeten we onderzoeken of we bijvoorbeeld leegstaande kantoren kunnen gebruiken om zorgvastgoed in te realiseren. Dat kan voor alle partijen in de keten winst opleveren.



 **Liane den Haan**, directiebestuurder ANBO  
over vraag naar seniorenhuisvesting

Huisvesting voor senioren is een uitdaging. Beleidsmakers moeten rekening houden met de gevolgen van veranderingen in de bevolkingsopbouw. De vraag die beantwoord moet worden, is welke inspanningen nodig zijn om daar op in te spelen. Van belang daarbij is dat het scheiden van Wonen en Zorg geen fundamentele verandering te weeg brengt in de trend naar zelfstandig langer thuis wonen. Maar juist tot een versnelling leidt. Daarbij is wezenlijk dat de vergrijzingsgolf zich met zijn gevolgen in het gehele land voor doet en deze in de krimpregio's eerder en sterker zichtbaar wordt. Opgave is marktpartijen – gemeenten, corporaties, zorgaanbieders, projectontwikkelaars en investeerders, nauwer met elkaar te laten samenwerken om in de woonopgave van senioren te voorzien. Dat vereist meer dan nu regie van gemeenten, die moeten stimuleren en aanjagen. De vraag van burgers moet leidend zijn in de voorziening van die woonopgave. Hun participatie is de sleutel tot resultaat. Die participatiegerichte benadering stelt hoge eisen aan marktpartijen op het punt van cultuur en communicatie. Soms moeten de bakens verzet worden.

# Duurzaam

81% van de woningbezitters denkt wel eens na over het verduurzamen van hun woning. Steeds meer particulieren en bewonerscollectieven zoeken samen naar oplossingen, stampen decentrale energiecoöperaties uit de grond voor eigen en gedeeld gebruik. Wat is onze rol in deze nieuwe wereld en hoe zorgen we ervoor dat de lokale energie-doelstellingen worden gehaald?




## Verduurzaming van de woningvoorraad

 **Josien Kruizinga & Bob Bogers**, *Prêt-à-Loger over energie-neutrale renovatie*

Prêt-à-Loger is een team van studenten van de TU Delft. We hebben een energieneutrale renovatie voor het typisch Hollandse rijtjeshuis van rond de jaren 1960 ontwikkeld. Alleen al in Nederland staan er hier maar liefst 1,4 miljoen van.

Door een tweede huid over de woning heen te plaatsen wordt de woning energieneutraal, terwijl de bewoners gewoon thuis kunnen blijven wonen. Dit concept is getest door het ouderlijk huis van één van de studenten na te bouwen, te renoveren en volledig te meten: het resultaat was nog beter dan verwacht! De voorbeeld woning diende tevens als inzending voor de Solar Decathlon, de duurzame Olympische Spelen van de bouw. Deze voorbeeld woning heeft onder andere de eerste prijs voor duurzaamheid gewonnen. Het project gaat wat ons betreft echter over meer dan alleen het verlagen van de energierekening: door middel van een slimme kasconstructie wordt extra leefruimte toegevoegd aan deze relatief krappe woningen. Het lijkt erop dat deze verbetering van leefkwaliteit een belangrijke drijfveer vormt voor bewoners om de stap naar verduurzaming te maken.



 **Eefje van der Werf**, *promovendus TU Delft over duurzame woningrenovatie*

De verduurzaming van huurwoningen uit de jaren zestig en zeventig van de vorige eeuw vraagt innovatie. Het programma *De Stroomversnelling*, waarin wordt samengewerkt door corporaties en vier

grote bouwbedrijven, probeert die innovatie te realiseren. Het idee is dat de energiekosten voor een bewoner tot nul gereduceerd wordt. Binnenkort wordt het project mogelijk verbreed naar koopwoningen. Daar liggen wellicht kansen voor SVn, om een 'nul-op-de-meter lening' te ontwikkelen, waarmee huiseigenaren de renovatie kunnen financieren. Ik zie daar zeker mogelijkheden.



 **Michael Boddeke**, *directeur deA over lokale energievoorziening*

"De coöperatie is naar mijn idee een werkvorm die gemeenten moeten toejuichen. Ze kunnen hun duurzaamheidsdoelstellingen ermee realiseren."

Lees meer over de onderwerpen van deze fringe meetings op [www.svn.nl/deelnemersbijeekomst](http://www.svn.nl/deelnemersbijeekomst)



## “Publieke taak bewaken van sociale en maatschappelijke financier”

Bijzonder om na acht jaar afscheid te nemen als voorzitter van SVn. Destijds belde Jan Terlouw me met de vraag of ik het stokje wilde overnemen. Hij verzekerde me drie dingen: het is erg interessant, de organisatie van SVn is uitstekend en het kost weinig tijd. Alleen het laatste is niet helemaal uitgekomen, maar ik heb het met veel liefde gedaan. Belangrijke wapenfeiten? SVn is de laatste jaren gegroeid naar een stevige organisatie waar ruim 100 mensen bij zijn betrokken. Net als de Starterslening, een maatschappelijk zeer relevant product, waar SVn alom voor geprezen wordt. Ik ben trots dat we dit product hebben ontwikkeld en het ook echt werkt: jonge mensen krijgen meer kans op de woningmarkt en brengen de ‘instroming’ op gang. Deze lijn zet SVn door: we blijven een sociale en maatschappelijke financier, die opkomt voor het publieke belang. Dat moeten we tot in lengte van dagen bewaken. Met maatschappelijk relevante producten stellen wij overheden in staat hun doelstellingen te halen op het gebied van de gebouwde omgeving en duurzaamheid.

**Thom de Graaf**  
voorzitter SVn

## Kom naar de SVn Deelnemersbijeenkomst!

Op donderdag 6 november 2014 kijken we samen naar de toekomst van het wonen. Onder de inspirerende titel ‘De toekomst van het wonen is niet van gisteren’ is er speciale aandacht voor Wmo, duurzaamheid en in- en doorstroming op de woningmarkt. Deze middag is vooral interessant voor (nieuwe) wethouders en beleidsmedewerkers, maar ook andere geïnteresseerden zijn van harte welkom! Meer informatie over het gevarieerde programma en het inschrijfformulier staan op [www.svn.nl/deelnemersbijeenkomst](http://www.svn.nl/deelnemersbijeenkomst). Volg de bijeenkomst op Twitter via #SVnwonen. Inschrijven kan tot 30 oktober!

### **Jaap Haks**, hoofd Grondbedrijf gemeente Groningen

Bezoekt de Deelnemersbijeenkomst in 2012 en komt nu voor de derde keer.

“Altijd een leuk, afwisselend programma – dicht op de actualiteit. Als er dit jaar door SVn nieuwe producten worden voorgesteld die helpen de woningmarkt verder op gang te helpen, is dat voor onze gemeente zeer relevant.”



### **Menno Zetsma**, partner Cizio

Bezoekt de Deelnemersbijeenkomst voor de eerste keer.

“Het programma is een weerspiegeling van een kanteling in de samenleving, ook in de woningmarkt. We zien een transitie van aanbod- naar vraaggedreven, van top-down naar bottom-up.”

### **Mattijs de Jongh**, beleidsadviseur Wonen gemeente Soest

Was er in 2012 bij en komt op 6 november weer naar de Deelnemersbijeenkomst. “Naast inhoudelijk interessant, met goede sprekers, is het programma ook luchtig genoeg om er de hele tijd bij te blijven.”



### **Marije Eleveld**, wethouder Wonen gemeente Ede

Was in 2012 bij de Deelnemersbijeenkomst.

“Een bijeenkomst met een diversiteit aan onderwerpen en actualiteiten. Ik herinner me vooral ook nog de prikkelende spreker aan het begin die ons meenam in de trends en ontwikkelingen. Verder is vooral de netwerkfunctie van belang. Door de actieve insteek met workshops en pitches raak je snel en makkelijk in contact met andere bestuurders en professionals op het gebied van woningbouw. Wij hebben hier als gemeente Ede goede contacten aan over gehouden, waar we nu nog volop gebruik van maken.”

Meer lezen over de ervaringen van deze deelnemers? Kijk dan op [www.svn.nl/deelnemersbijeenkomst](http://www.svn.nl/deelnemersbijeenkomst)

# Starters

In- en doorstroming zorgt voor het herstel van de woningmarkt. Starters zijn hier de 'draggers' van, maar wat is de toekomst van de Starterslening? Wat levert de Starterslening op? En hoe bevorderen we bijvoorbeeld de doorstroming van huishoudens met een restschuld?



## In- en doorstroming op de woningmarkt



**Jan Willem van Beek**, directeur SVn over de Starterslening

### De trein moet blijven rijden

Wij hebben de Starterslening in 2002 bedacht, op verzoek van gemeenten. Vooral vanuit volkshuisvestingsideologie: een eigen woning voor iedereen mogelijk maken. Met de crisis is dat verbreed. Het werd een middel om de woningmarkt een zet te geven en de lokale economie te pushen. Dat wekte ook de interesse van het Rijk. Minister Blok gaf eind 2013 een extra impuls van € 50 miljoen, waarmee we veel nieuwe eigenwoningbezitters hebben gerealiseerd. Het aantal verstrekte Startersleningen is met de steun uit Den Haag zelfs verdubbeld, naar 8.000 in 2014. Gevolg: gemeenten doen volop mee en de woningmarkt krijgt een stevige impuls. De trein rijdt eindelijk weer en moet blijven rijden. Daarom doen wij een klemmend beroep op het Rijk om de steun te continueren. Het herstel van de woningmarkt is nog broos, we zijn er nog niet. Door het succesvolle beleid nog twee jaar voort te zetten, zorgen we voor een stabiele basis van een definitief herstel. Veel gemeenten willen verder, maar alleen als het Rijk meedoet. Ondertussen denken wij als SVn ook na over een nieuw instrument: restschuld-financiering. Voor mensen die wel willen en kunnen verhuizen, maar aanhikken tegen de restschuld van hun huidige woning. Het Rijk hoeft daar niet aan mee te betalen, maar moet wel een garantie geven, als achtervang voor de gemeenten. Daarmee brengen we de doorstroming echt weer op gang.

**Hans Peter Benschop**,  
directeur Trendbureau Overijssel  
"We moeten anders plannen dan

voor de crisis. Vanzelfsprekend geld verdienen via de grondexploitatie is verdwenen, evenals de waardegroei

van koopwoningen. Dat zet onder meer een rem op investeringen in duurzaamheid."