

Werkgroep
Wonen en Woonomgeving
d.d. 17-10-2019



Passend Wonen



eva



Deel 1:

'Maatschappelijke uitdagingen'

- Vergrijzing



- Zorg, Gezondheid & Mantelzorg



- Woningmarkt (betaalbare huur)



Deel 2:

Mogelijkheden en oplossingen



Passend Wonen

Vergrijzing

**TEGENWOORDIG
HEBBEN
DE OUDEREN
DE TOEKOMST**



Loesje

Vergrijzing

**PENSIOENLEEF TIJD
STEEDS HOG ER**

**STRAKS GAAT
DE AVON DZUSTER
ER MET MIJN
ROLLATOR VAND OOR**

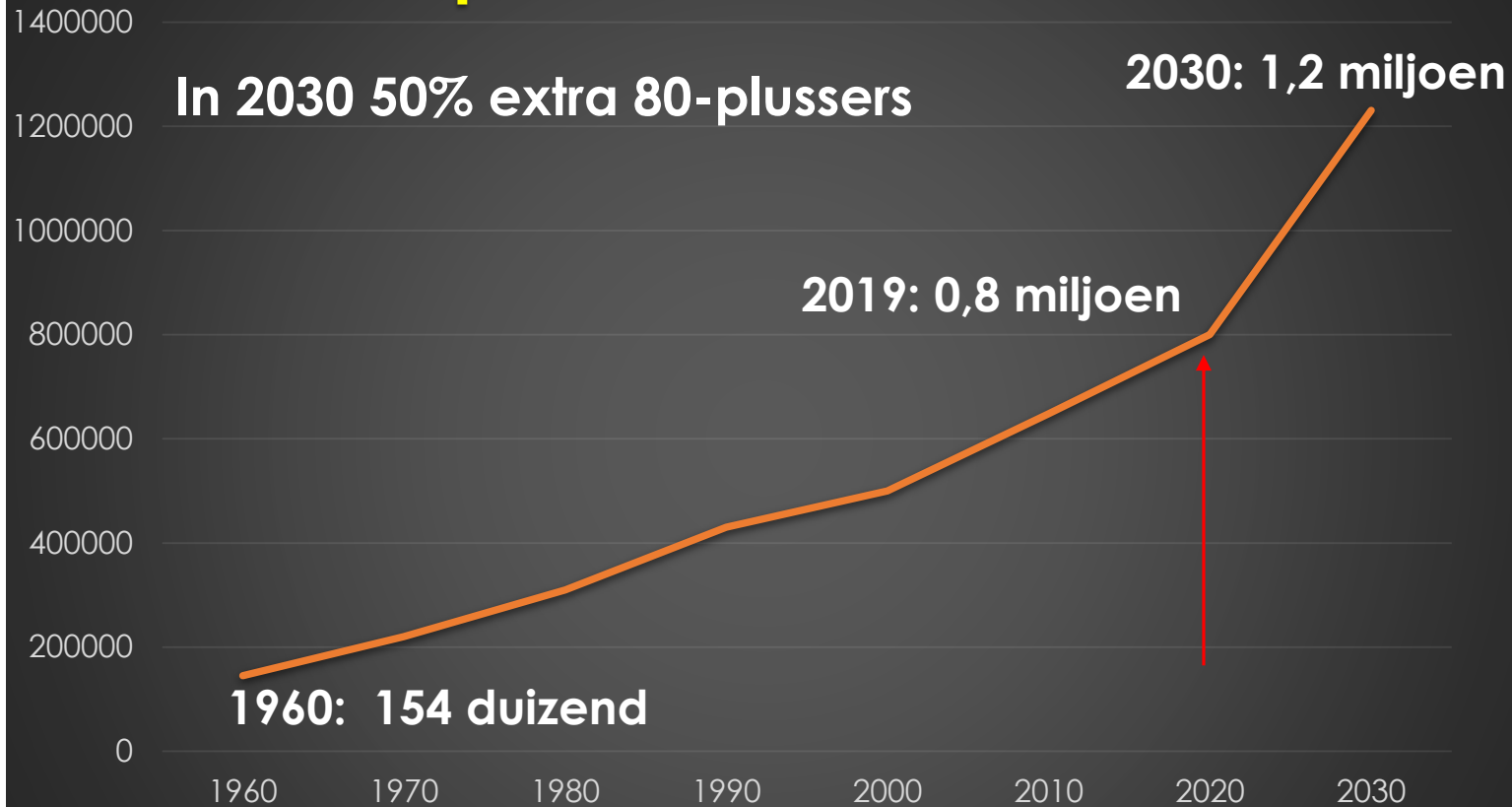
de
opa van *Loesje*



Vergrijzing



80-plussers in Nederland



2x

zo snel door
gebrek aan
starterswoningen

Zorg

BEZUINIGINGEN ZORG

EN JE DOUCHEBEURT KUN JE WINNEN MET BINGO

Loesje

Postbus 1045
6801 BA Arnhem
www.loesje.nl

Zorg



~~Bejaardenzuizen~~

~~VUT-regeling~~

~~Ziekenfonds~~

- Privatisering van de zorg
- Programma “Langer Thuis”
- Bezuinigingen
- Te weinig personeel, te veel administratieve taken



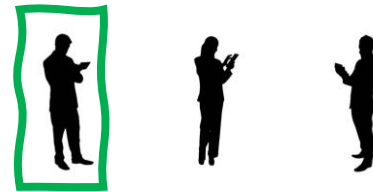
Gezondheid

- *Jaarlijks 300.000 ouderen onnodig in het ziekenhuis*
- *1 op de 5 ziekenhuisopnames heeft een welzijnsklachten zoals eenzaamheid of onveiligheid*
- *Bijna een kwart van de gevallen kan worden voorkomen door betere signalering en monitoring door de omgeving*



Mantelzorg *(minimaal 8 uur per week zorg)*

- *1 op de 3 volwassenen is mantelzorger*



- *71% van de mantelzorgers ervaart hoge werkdruk/stress*
- *1 op de 8 mantelzorgers voelt zich echt overbelast*



Mantelzorg



“Oldest Old Support Ratio”

Het aantal potentiële mantelzorgers voor 85-plussers

2019



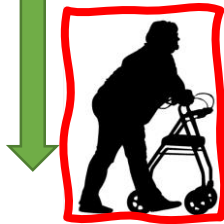
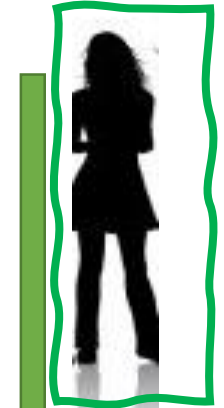
2030



2040



Mantelzorgers worden gemiddeld ook ouder



In 1970 was dit 1 op 30 !!!

Woningmarkt – betaalbare huur

**WACHTLIJSTEN
IN DE HUURSECTOR**

**NOG EVEN
EN ALLE HUURDERS
BOUWEN
EEN EIGEN HUIS**

Loesje

Postbus 1049
6601 DA Arnhem · www.loesje.nl





Gemiddeld 114 reacties
PER HUURWONING

 2018
17 publicaties
↓
1941 reacties



Gemiddelde wachttijd
6,9 jaar !

Woningzoekenden in Zoeterwoude



Slechts 29% blijft binnen gemeente

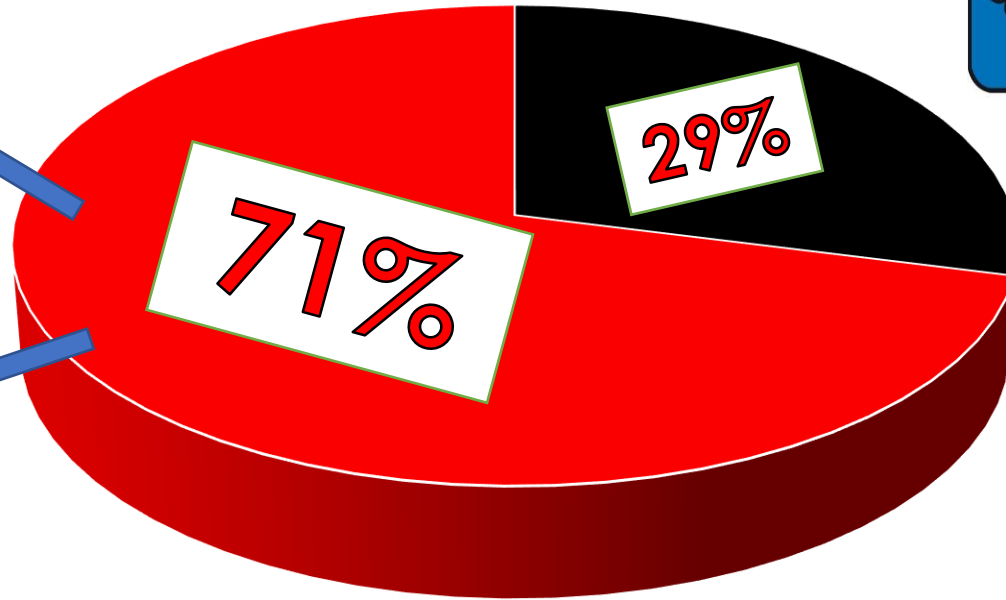


Leiden



Leiderdorp

54%



Deel 2:

Mogelijkheden en oplossingen



Voorbeeld 1 Koopwoning



Casus

- Woningbezitter(s) senior 70+
- Hypotheek (bijna) afgelost
- Reguliere tussenwoning 115-140 m²

Wensen:

- Lang thuis blijven wonen
- Regie houden op eigen leven en toekomst
- Eigen woonomgeving
- Voldoende privacy maar niet eenzaam
- Meer gemak en comfort & minder onderhoud
- Meer sociaal contact
- Geen financiële zorgen voor de toekomst

Voorbeeld 1



Een oplossing

- De Woningeigenaar kan toekomstbestendig wonen op de begane grond en blijft dus in de woning wonen
- Men zoekt een geschikte huurder voor de verdieping
- De eigenaar bekostigt de verbouwing met een blijverslening, opeethypotheek of bijvoorbeeld een aflossingsvrije lening
- Maandlasten stijgen niet vanwege huurinkomsten

*Starterswoning en/of
Toekomstige
mantelzorgwoning*

*Toekomstbestendig
appartement*

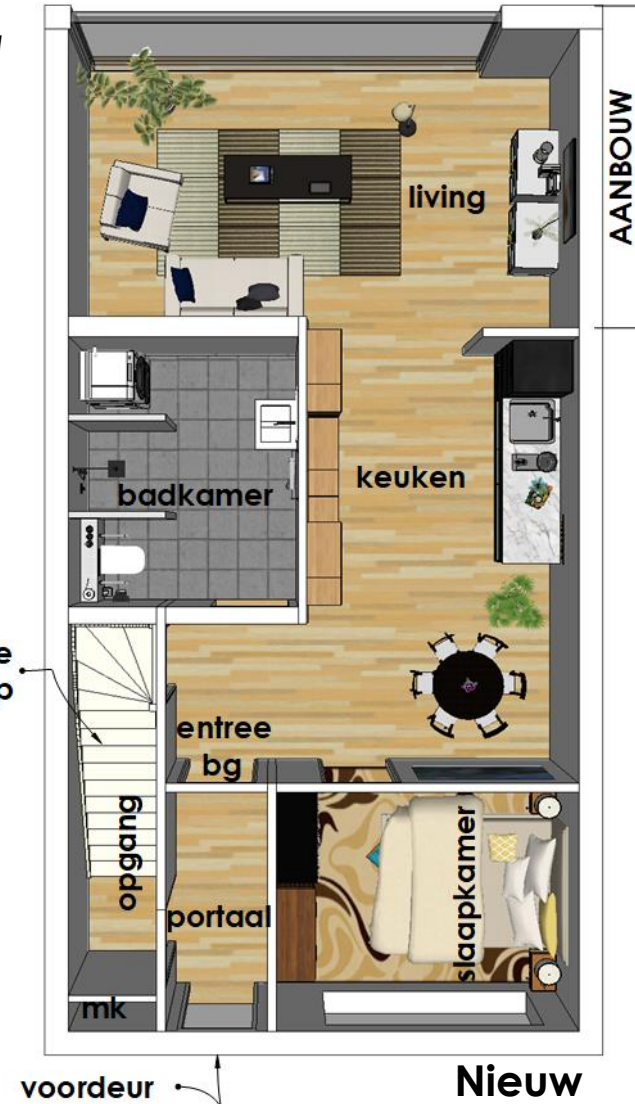
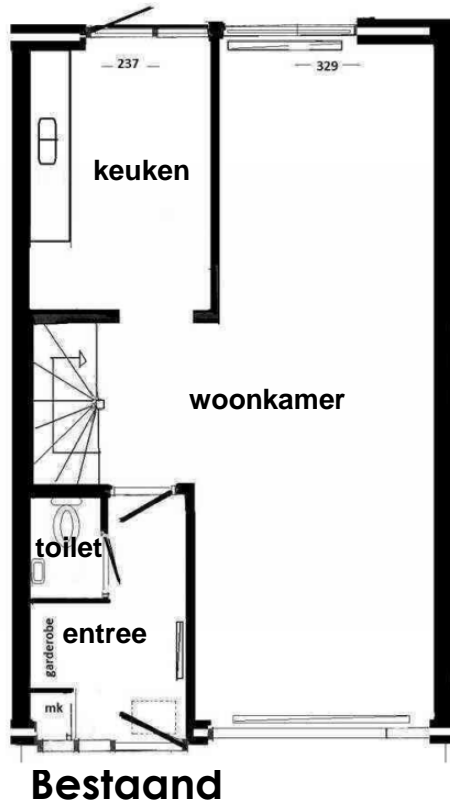
- **Sociale winst zoals; meer contact, wederzijdse hulp**

Ontwerp

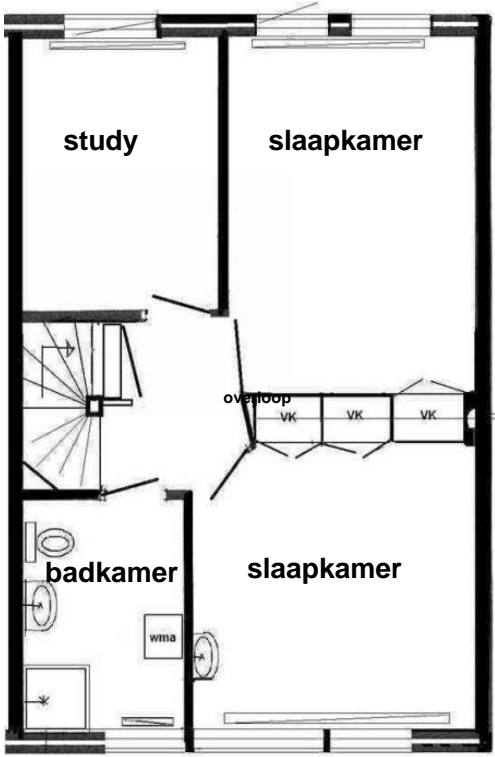
Voorbeeld 1

Begane grond

Toekomstbestendig
wonen - 57 m²



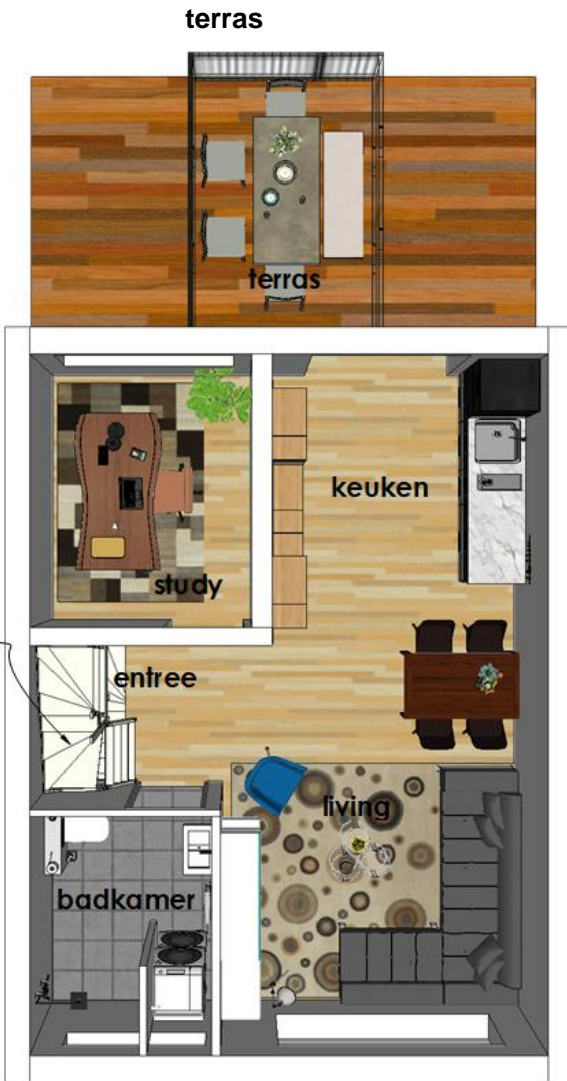
1^e verdieping



Bestaand

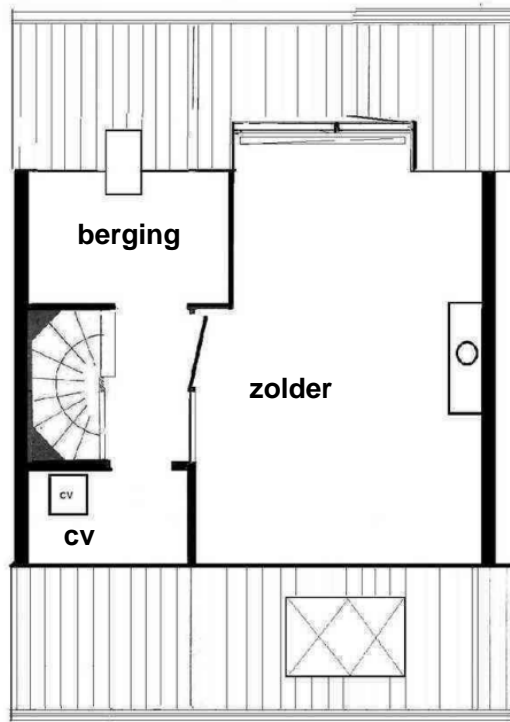


opgang
bovenwoning

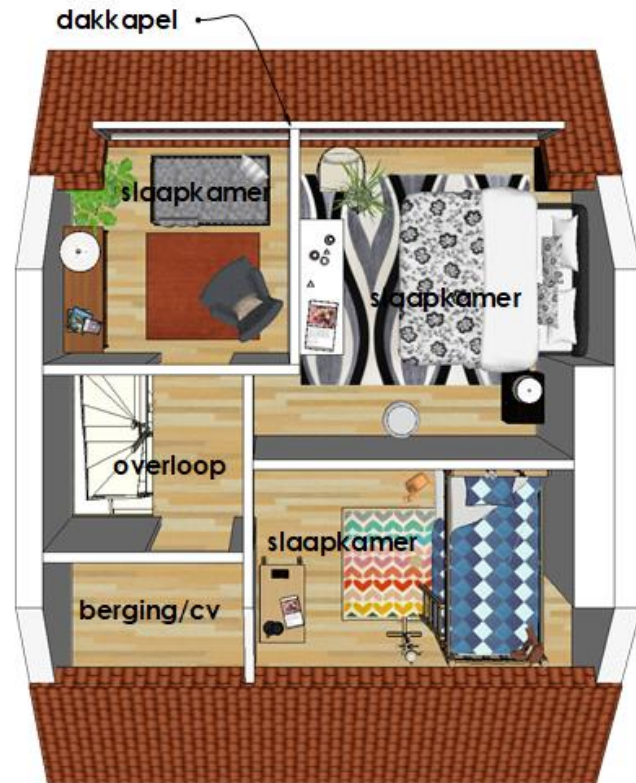


Nieuw

2^e verdieping



Bestaand



Nieuw



Verbouwingskosten:

Begane grond:

Aanbouw	€ 25.000,-
Wanden en deuren	€ 5.000,-
Keuken	€ 3.500,-
Badkamer	€ 8.000,-
Installaties	€ 3.500,-
Afwerkingen	€ 5.000,-

Subtotaal € 50.000,- incl. btw

Verdieping:

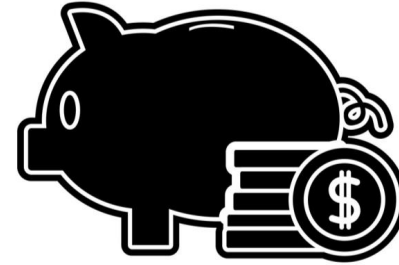
Trap + bouwkundig	€ 15.000,-
Dakkapel	€ 7.500,-
Keuken	€ 3.500,-
Badkamer	€ 8.000,-
Installaties	€ 3.500,-
Afwerkingen	€ 7.500,-

Subtotaal € 45.000,- incl. btw

Bijkomende kosten € 5.000,- incl. btw

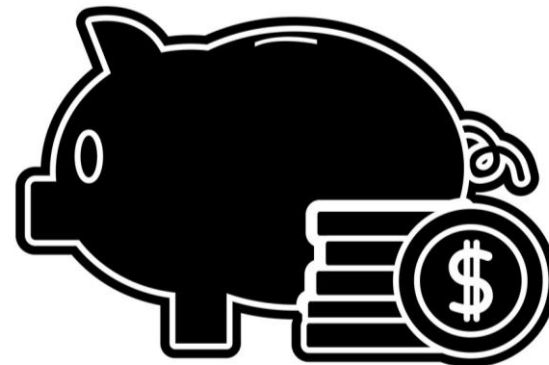
Totaal circa € 100.000,- incl. btw

Maandlasten rente+aflossing € 450,-



Financiering

- Eigen middelen
- Hypotheek verhogen of oversluiten (rente lager dan ooit)
- Opeethypotheek
- Blijverslening via gemeente
- Verkoop van hele woning aan een belegger met terughuur afspraak
- Verkoop aan erfgenamen met terughuur afspraak (fiscaal aantrekkelijk vanwege successierechten)
- Huuropbrengsten



Verhuur (wettelijk)

Hospitaverhuur –voorwaarden

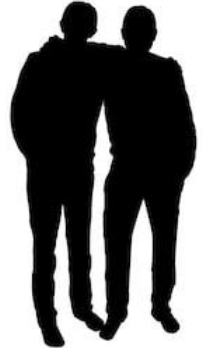
- Geen vergunning/toestemming nodig
- De verhuurder houdt het hoofdgebruik van de woning en verhuurt maximaal 50% van de woning aan maximaal 2 huishoudens
- 9 maanden proeftijd voor de verhuurder
- Over de inkomsten geldt de kamerverhuurvrijstelling van de Belastingdienst. Dit betekent dat er over € 5.367 geen inkomstenbelasting hoeft te worden betaald. (dit is € 447,25 per maand)
- Omdat er sprake is van een commerciële relatie blijft de AOW-uitkering gelijk.



Verhuur (sociaal aspect)

- Verhuur binnen het netwerk van de eigenaar (familie, vrienden, kennis)
- Indien dit niet mogelijk is dan zal er zorgvuldig op zoek worden gegaan naar een match tussen huurder en verhuurder. Hier ligt ook een rol voor ZVE.

De hospitairegeling (ook wel kostgangersregeling) is een goed voorbeeld van 1 van de mogelijkheden. Hierbij heeft de verhuurder altijd 9 maanden proefperiode. Dit kan vergunningsvrij en tot € 447,- per maand zelfs belastingvrij.



Sociale winst

Maken van “sociale” afspraken, bijvoorbeeld:

- Hulp met de boodschappen in ruil voor autodelen
- Het gezamenlijk onderhouden van de tuin
- Schoonmaakhulp in ruil voor bijvoorbeeld Wifi of Netflix
- Kinderopvang / oppas
- Etc. etc. etc.

Overige voorbeelden

Bedrijfswoning

- Familiebedrijf
- Ouders dragen het bedrijf over aan kinderen maar willen graag blijven wonen
- Woonhuis aanpassen of uitbreiden



Maar denk bijvoorbeeld ook aan:



Overige voorbeelden

- Kleine woningaanpassingen zoals traplift, brede deuren, een oprit of nieuwe badkamer
- Mantelzorg of kangoeroewoningen



Maar ook andere woonconcepten:

- Friendsliving
- Weekendverblijf
- Short Stay
- Groepswonen
- Tiny Houses
- Bed & Breakfast

Denken in mogelijkheden

Wie doet wat?

A
↓ tot
Z

- Initiatief
- Onderzoek
- Advies
- Ontwerp
- Kostenraming
- Financieringsadvies



Passend Wonen

- Aanbesteding
- Begeleiding
- Directievoering
- Kostenbewaking
- Inhuizing/stoffering
- Technische assistentie
- Contact familie en instanties
- Oplevering
- Beheer/nazorg



&



- Adviseurs (architect etc.)
- Aannemer
- Makelaar
- Zorgaanbieder
- Geldverstrekker
- Huurder
- Etcetera



Faciliteert & Subsidieert (*blijverslening, duurzaamheidssubsidie*)

Werkgroep

Wonen en Woonomgeving



Passend Wonen

Hoe doen we dat?

1. Goed luisteren naar de wens of hulpvraag;
2. Meedenken over toekomst en woonomgeving;
3. Samen met de persoon een passend advies opstellen; gericht op de toekomst, de wensen en de technische en financiële mogelijkheden;
4. Afhankelijk van het advies en de omvang van het project brengen wij de mensen in contact met partijen die het proces verder kunnen begeleiden. Men kan uiteraard ook besluiten dit in eigen beheer te coördineren.



Passend Wonen

vraagt om Maatwerk



Einde presentatie



Passend Wonen

Dank voor uw aandacht