



WOONBRIEF 2 / april 2010

Uitgave Projectgroep Wonen SBO-NH

Redactie-adres:

Zaanenstraat 18, 2022 CP Haarlem
Tel. 023 5263968. E-mail ilips@sbo-nh.nl

*De WOONBRIEF digitaal ontvangen? Meldt u aan via ilips@sbo-nh.nl
Lees deze WOONBRIEF ook op www.sbo-nh.nl, rubriek wonen*

Inhoud

- Provinciale Monitor Woningbouw en Monitor Zorgwoningen 2009
- Brief Woonlobbyisten Zuid-Kennemerland naar CSO
- Open Gemeenschappelijkwonedag - 15 mei 2010
- Huistest: test woningen op comfort en veiligheid
- Hoe wordt woonoppervlak bepaald
- Flink meer woningen gebouwd
- Publicatie Senioren op de woningmarkt

Provinciale Monitor Woningbouw en Monitor Zorgwoningen 2009

Onlangs zijn verschenen de provinciale Monitor Woningbouw en Monitor Zorgwoningen 2009. Beide zijn te downloaden van www.noord-holland.nl/web/Projecten/Zorg-en-Welzijn/Themas/Themas/Ruimtelijke-ordening-1-2/Wonen/Monitor-woningbouw.htm

In de **provinciale Monitor Woningbouw** wordt geconcludeerd dat op de lange termijn er voldoende plancapaciteit is om te voldoen aan toekomstige taakstellingen. Er zijn plannen voor meer dan 285.000 woningen. Met de sloop van ongeveer 45.000 woningen resteert er een netto capaciteit van 240.000. Opvallend bij de inventarisatie van knelpunten is het sterk gestegen aandeel van financiële haalbaarheid. De komende jaren is het belangrijk om in te zetten op het hard maken van zachte plannen, het verkorten van de doorlooptijden en het beperken van planuitval.

Vanuit het oogpunt van Meer en betere woningen voor ouderen is de **Monitor Zorgwoningen 2009** het meest interessant. Dit is het tweede jaar dat de monitor in de gehele

provincie is uitgevoerd. De monitor is bedoeld om zicht te krijgen op de aantallen gerealiseerde zorg- en nulredenwoningen in Noord-Holland. De uitkomsten zijn weergegeven in een rapportage en database. Deze informatie kan de provincie relateren aan de eerder geformuleerde streefcijfers voor zorg- en nulredenwoningen, maar kunnen ook door gemeenten gebruikt worden bij het vormgeven van het lokale woningbouwbeleid. Lees de reactie van de projectgroep Wonen en de Samenvatting op [www.sbo-nh.nl>werkvelden>wonen](http://www.sbo-nh.nl/werkvelden/wonen)

Brief Woonlobbyisten Zuid-Kennemerland naar CSO

De projectgroep Wonen van de SBO-NH heeft namens het Platform woonlobbyisten Zuid-Kennemerland een brief verstuurd naar het CSO (Coördinatieorgaan Samenwerkende Ouderenorganisaties) met het verzoek in de aanloop naar de verkiezingen voor de Tweede Kamer op 9 juni a.s., stappen te ondernemen om de landelijke politiek actief aan te spreken op een woningbouwbeleid dat gericht is op het bouwen van meer woningen voor ouderen. In het bijzonder ook voor het bouwen van betaalbare huurwoningen en de politieke partijen er van te overtuigen dat het zeer is aan te bevelen dat het woningbouwbeleid wordt omgebogen op een wijze zoals dat in dit schrijven is verwoord.

[Lees de brief op www.sbo-nh.nl>werkvelden>wonen](http://www.sbo-nh.nl/werkvelden/wonen)

Open Gemeenschappelijkwonendag - 15 mei 2010

Op zaterdag 15 mei vindt de tweede Open Gemeenschappelijkwonendag plaats. Talrijke woongemeenschappen in Nederland zetten die dag van 13.00 tot 16.00 uur hun deuren open voor belangstellenden. Steeds meer mensen tonen interesse in gemeenschappelijk wonen. En dat zijn heel verschillende mensen: jong en oud, alleenstaand of gezin, met verschillende culturele en religieuze achtergronden, met of zonder handicap, met of zonder gemeenschappelijke doelstellingen. Ook gemeenten, woningbouwcorporaties, zorg- en welzijnsinstellingen behoren tot de belangstellenden.

De Federatie Gemeenschappelijk Wonen denkt dat deze manier van wonen een goede toekomst heeft. Dat ze bijdraagt aan een duurzame en sociale samenleving en aan het welzijn van bewoners. Daarom willen ze de veelheid en gevarieerdheid aan woongemeenschappen zichtbaar maken voor iedereen die er belangstelling voor heeft. Of dat nu eenmalige nieuwsgierigheid betreft, een beroepsmatige interesse is, of een sluimerende wens om zelf in een woongemeenschap te wonen.

Komt u ook?

Open Gemeenschappelijkwonendag op zaterdag 15 mei aanstaande van 13.00 tot 16.00 uur. De dag wordt georganiseerd door de Federatie Gemeenschappelijk Wonen. Zie de website www.gemeenschappelijkwonen.nl voor deelnemende woongemeenschappen, voor activiteiten op deze dag en voor precieze tijden.

Huistest: test woningen op comfort en veiligheid

De Huistest is een op internet gebaseerde applicatie waarmee bewoners zelf online hun woning kunnen testen op comfort en veiligheid aan de hand van eenvoudige vragen. Na het beantwoorden van de vragen kan de bewoner oplossingen kiezen. De bewoner ziet direct wat de kosten en gevolgen zijn van de gekozen oplossingen. Op verzoek van de klant worden de uitslagen van de test geprint, ingebonden en toegezonden.

Huurders kunnen een woningadvies ontvangen met een overzicht van de kosten die verrekend zijn in de huur. Woningeigenaren krijgen een inschatting van de kosten te zien. Woningcorporaties die de applicatie gebruiken, kunnen zelf bepalen of en hoeveel zij zelf bijdragen in de kosten per woningverbetering. Ook thuiszorgorganisaties kunnen de Huistest gebruiken om klanten te ondersteunen bij het aanpassen van de woning.

De Huistest werd met steun van het ministerie van VROM en het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg ontwikkeld door Woningcorporaties Welkom en Wonen Zuidwest Friesland en Koot seniorenprojecten. huistest.nl

Hoe wordt de "Woonoppervlakte" bepaald?

De "Woonoppervlakte" die op funda getoond wordt is de "Gebruiksoppervlakte wonen" zoals nauwkeurig staat beschreven in de NEN2580 norm. Deze norm beschrijft wat er precies wel en wat er niet mag worden meegerekend. Alle bij een branchevereniging aangesloten makelaars moeten zich aan deze afspraken houden.

Heel simpel gezegd is het "Gebruiksoppervlak wonen" zoals dit op funda staat **"het bewoonbare oppervlakte achter de voordeur van de woning"**. Hieronder staat uitgebreid beschreven hoe u in enkele stappen het "gebruiksoppervlak wonen" van een woning kunt opmeten:

Stap 1

Meet per woonlaag de totale oppervlakte waar de hoogte tot het plafond minimaal 1,5m is. Meet exclusief de buitenmuren en inclusief alle binnenmuren.

Stap 2

Trek *per woonlaag* hiervan af:

1. Nissen kleiner dan een 0,5m²
2. Trapgaten en/of vides groter dan 4m²
3. Ruimten waarvan het hoogste punt tussen de 1,5m en 2m ligt
4. Ruimten waarvan het hoogste punt hoger is dan 2m, maar waarvan minder dan 4m² aaneengesloten oppervlakte hoger is dan 2m
5. Ruimten die bouwkundig slechts geschikt zijn als bergruimte (bijv. een fietsenstalling, garage of een niet te belopen zolder)
6. Bergzolder zonder vaste trap en/of een raam met een oppervlakte kleiner dan 1m²

Een gang, (bij)keuken, wasmachineruimte, pantry, CV-ruimte, vaste kast en meterkast worden gerekend bij het "Gebruiksoppervlak wonen", tenzij er sprake is van één van de hierboven genoemde omstandigheden (bijv. een CV-ruimte op een bergzolder of bijkeuken met een hoogte van minder dan 2 meter). Een balkon, dakterras, schuur/berging en een

garage hoort niet bij de "Gebruiksoppervlakte wonen" te worden gerekend, tenzij de ruimte is omgebouwd en aan de eisen van woonruimte voldoet.

Mocht u nog verdere vragen hebben over de NEN2580 norm en over hoe het woonoppervlakte (= gebruiksoppervlak wonen) berekend wordt, neem dan contact op met een NVM makelaar bij u in de buurt. (bron: woonduurverlenger)

Flink meer woningen gebouwd

Het afgelopen jaar zijn bijna 83.000 woningen afgebouwd. Dat is een stijging van ruim 5 procent ten opzichte van een jaar eerder en het hoogste aantal sinds 1998, toen ruim 90.000 huizen gereedkwamen, aldus het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

"De vooruitzichten voor de woningbouw zijn echter minder goed", waarschuwt het CBS. Het aantal vergunningen voor nieuw te bouwen huizen daalde in 2009 fors, met ongeveer 17 procent tot bijna 73.000. Dat is dan weer het laagste aantal sinds 2003.

"Het zijn de koopwoningen waarvoor minder vergunningen worden verleend", aldus het CBS. Het afgelopen jaar zijn in totaal iets minder dan 47.000 vergunningen voor de bouw van koopwoningen afgegeven. Dat is een daling van maar liefst 26 procent vergeleken met 2008.

Huurwoningen

"Deze daling wordt voor een klein deel opgevangen door een stijging van het aantal verleende vergunningen voor huurwoningen." Dat aantal steeg met 9 procent tot bijna 26.000.

De voorraad woningen neemt volgens het CBS gestaag toe door de oplevering van nieuwbouwwoningen. Over heel 2009 steeg de woningvoorraad met bijna 71.000 tot ongeveer 7,2 miljoen woningen.

Krimp

Het aantal nog af te bouwen huizen daalde het afgelopen jaar tot nog geen 172.000 woningen in het laatste kwartaal, een daling van meer dan 7 procent. Het CBS houdt deze gegevens sinds 2005 bij. Voor het eerst is een krimp gemeten. (bron: www.nu.nl)

Publicatie Senioren op de Woningmarkt

Veel senioren willen liever niet verhuizen en ze willen langer zelfstandig blijven wonen. Dit heeft tot gevolg dat eengezinswoningen in toenemende mate bezet worden door ouderen die daar naar volle tevredenheid blijven wonen. Op de korte termijn kan dat aanleiding geven tot verminderde doorstroming en een zekere stagnatie op de woningmarkt.

Dat schrijft minister Eimert van Middelkoop van WWI bij de toezending van de publicatie *Senioren op de Woningmarkt* naar de Tweede Kamer. Deze studie is het resultaat van analyses op het WoonOnderzoek Nederland (WoON) van 2006 en de bijbehorende seniorenmodule WoON55+ uit 2008.

Naar verwachting van de onderzoekers lost het effect van stagnatie op iets langere termijn weer op. Want het verouderen van de babyboomgeneratie gaat gepaard met een hogere sterfte en meer verhuizingen naar zorgvoorzieningen, waardoor vanaf circa 2015 een

groeiend aantal (eengezins)woningen vrij zal komen.

Door de vergrijzing zal in de toekomst in versterkte mate behoefte zijn aan nultredenwoningen. Uit eerder onderzoek bleek dat in de periode 2006 – 2015 ruim 400.000 nultredenwoningen (gemiddeld 45.000 per jaar) extra beschikbaar moeten komen voor ouderen en mensen met beperkingen. Deze opgave lijkt nog steeds realistisch. Wel moet het accent in de aanpak iets meer op de bestaande voorraad dan op de nieuwbouw komen te liggen.

Het rapport is onder meer te downloaden van www.woonbond.>dossiers>wonen en zorg>laatste nieuws

COLOFON

**RSBO Amstel- en Meerlanden: Floor Calandt 023-5625506,
f.calandt@hccnet.nl; Kees Schinkel, c.g.schinkel@hccnet.nl**

**RSBO Gooi & Vechtstreek: Jelmer Mulder 035-5254816,
Jelmer.Mulder@casema.nl**

**RSBO Kop van Noord-Holland: Bart van der Meer,
0223-620964, bw.vandermeer@quicknet.nl**

**RSBO Noord-Kennemerland: Dick Gortzak 072-5713677,
dickgortzak@quicknet.nl**

**RSBO Midden-Kennemerland: Trees de Jong 023-5378882,
g.de.jong1@quicknet.nl**

RSBO West-Friesland: Arie Botman, 0228-591273, aj.botman@quicknet.nl

RSBO Zaanstreek/Waterland: Toon Capel 0229-435442, t.capel@veteranen.nl

**RSBO Zaanstreek/Waterland: Frans Verlinden 075-6218080,
jverlind@wordonline.nl**

RSBO Zuid-Kennemerland: Atze Bosch 023-5284946, boschatze@cs.com

Sia van Waveren, adviseur, 072-5336233, siavanwaveren@hotmail.com

Inez Lips, beleidsmedewerker SBO-NH, 023-5263968, ilips@sbo-nh.nl