

Reactie op Actieplan Wonen CDA Dalfsen

Geachte fractie,

Op 13 mei 2013 overhandigde u ons uw Actieplan Wonen CDA Dalfsen. In dit actieplan stipt u een aantal punten aan die volgens u op korte termijn moeten gaan gebeuren om uw doelen in 2025 te kunnen gaan bereiken.

Met deze actiepunten beoogt u de stagnerende woningmarkt weer in beweging te krijgen.

Na eerder met enkele van uw fractieleden reeds over dit actieplan te hebben gesproken, verzocht u ons om een schriftelijke reactie op het plan. Deze treft u op de volgende bladzijden aan.

Kort samengevat concluderen wij dat veel van de genoemde actiepunten al op de voorgestelde wijze zijn in- en/of uitgevoerd. Van de genoemde punten worden enkele momenteel nog verder onderzocht of invoering daarvan ook het gewenste effect tot gevolg heeft.

Mocht het Actieplan Wonen CDA Dalfsen enkel bedoeld zijn om de woningmarkt vlot te trekken en de kavelverkoop en werkgelegenheid in de bouwsector te stimuleren, dan kunnen wij u meedelen dat de gemeente Dalfsen zich op dat punt zowel provinciaal als landelijk daarvan onderscheidt. Uit het eind 2013 door BMC uitgevoerde Marktonderzoek bouwgrond woningbouw 2014 – 2018 blijkt dat de woningvoorraad in onze gemeente vanaf 2008 (begin crisis) met 9% is toegenomen. Provinciaal en landelijk ligt dit percentage op 6%.

3. Korte termijn: de centrale thema's, doelen en instrumenten

1.	<p><i>Duurzaamheid: economisch en ecologisch</i></p>	<p>Wat betreft economische en ecologische duurzaamheid passen de betoogde maatregelen en instrumenten in het Actieplan Wonen CDA Dalfsen naadloos binnen het huidige duurzaamheidsbeleid. De genoemde instrumenten vinden hun uitwerking in de diverse projecten, bijvoorbeeld de Proeftuin energieneutraal renoveren, Duurzame demowoningen nieuwbouw, Duurzaam (T)huis en de Duurzame Dorpen.</p>
2.	<p><i>Zeggenschap en keuzevrijheid</i> Doel: meer zeggenschap en keuzevrijheid bieden aan de inwoners van Dalfsen. Voorbeelden van in te zetten instrumenten en maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimer toepassen van vrije kavels met variatie in grootte en prijs; • Stimuleren en ondersteunen collectief particulier opdrachtgeverschap. Voordelen: goedkoper, realiseren droomhuis, binding aan de buurt, versterking sociale samenhang; • Meer invloed bewoners op woonomgeving --> betrekken (wijk)bewoners bij plannen voor onderhoud woning en wijkomgeving. 	<p>De gemeente biedt kopers van een bouwkvavel (in de vrije sector), binnen de grenzen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan, volledige zeggenschap en keuzevrijheid.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Om in te kunnen springen op de behoefte en wens van inwoners, maakt de gemeente al jaren gebruik van flexibele bestemmingsplannen. Daardoor is het mogelijk, mits passend binnen de grenzen van het bouwblok, een breed scala aan kavels aan te bieden qua grootte en prijs. • Om invloed te kunnen uitoefenen op de toewijzing van bouwgrond / kavels, heeft de gemeente het collectief particulier opdrachtgeverschap beperkt tot twee-onder-één-kapwoningen. Bij de realisatie van meer woningen bestaat het risico dat de termijn van realisatie langer wordt, doordat deelnemers tussentijds afhaken. Dit heeft tot gevolg dat het proces van onder andere overleg, plannen ontwikkelen en dergelijke vertraging oploopt. De genoemde voordelen van goedkoper, realiseren van een droomhuis, binding met de buurt, sociale samenhang worden ook nu gerealiseerd als de gemeente de plannen rechtstreeks laat ontwikkelen door een bouwbedrijf zonder tussenkomst van een kostenverhogende / winstnemende derde, waarop kopers nog de mogelijkheid hebben van het inbrengen van eigen wensen. Gebleken is dat op deze wijze ook goedkoper kan worden gebouwd en doordat kopers samen gelijktijdig het proces doorlopen ook de sociale samenhang en binding met de buurt ontstaat. Voorbeelden hiervan zijn de starterswoningen in De Koele, Muldersveld en Westerbouwlanden Noord. • Het voorbeeld doelt op onderhoud van huurwoningen, waarvoor de corporaties verantwoordelijk zijn. Bij woningen in particulier eigendom is de eigenaar persoonlijk verantwoordelijk voor het onderhoud. Over de (bestaande) woonomgeving kunnen gemeente en corporaties met bewoners in overleg treden. Dit gebeurt al bij bijvoorbeeld de (her)inrichting van openbare ruimte, zoals speelvoorzieningen, straten.

		<p>In het kader van LEAN werken zullen burgers met ingang van 2014 in een vroeg stadium worden betrokken bij de ontwikkeling van nieuwe woonlocaties. Gestart zal worden met de nieuwe uitbreidingslocatie Muldersweg in Oudleusen.</p>
<p>3.</p>	<p><i>Doorstroming op de woningmarkt (blz. 5)</i> Doel: De gemeente wil binnen haar mogelijkheden en samen met haar partners instrumenten inzetten om de woningmarkt in beweging te krijgen en te houden. Voorbeelden van in te zetten instrumenten en maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Kwalitatief programmeren (blz. 5)</i> Kwaliteit gaat voor kwantiteit: niet toevoegen wat er al veel is, maar vooral toevoegen wat er nog niet/te weinig is. Een integraal en strategisch voorraadbeleid voeren: Nieuwbouw is aanvullend op de (on)mogelijkheden in) de bestaande voorraad. ○ “iedere klap moet raak zijn”, de juiste woning op de juiste plek ○ Periodieke herijking van de match tussen vraag en aanbod ○ Bouwen met meerwaarde voor de buurt als uitgangspunt ○ Gezamenlijke marktbenadering (partners woningbouwprojecten) • <i>Prioriteren en faseren van alle gemeentelijke woningbouwplannen om onderlinge concurrentie te voorkomen (blz. 5).</i> <ul style="list-style-type: none"> ○ Geprioriteerde plannen afmaken voordat nieuwe initiatieven worden ontplooid. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ De gemeente bouwt al jaren consument- en vraaggericht. Uit de inschrijvingen voor bouwgrond en de vele vragen die wij hierover ontvangen kunnen wij ons een realistisch beeld vormen van de aanwezige behoefte. Het aanbod wordt mede op basis hiervan bepaald, zodat een match ontstaat tussen vraag en aanbod. In situaties waarin de gemeente verplicht is een (deel van een) locatie met of door andere partijen te ontwikkelen, trekken partijen gezamenlijk op. ○ Door gebruikmaking van flexibele bestemmingsplannen kan veelal gebouwd worden waar behoefte aan bestaat. Inbreidingslocaties worden doelgroep gericht ingevuld, passend bij de locatie en de omgeving (vb. Welkooplocatie). ○ Het aantal inschrijvingen voor bouwgrond geeft een beeld van de vraag en type woning. Daarnaast geeft het eind 2013 uitgevoerde Marktonderzoek bouwgrond woningbouw 2014 – 2018 in Dalfsen’ inzicht in de behoefte. ○ Wordt hieronder verstaan ‘bouwen onder architectuur’? Dit verhoudt zich niet altijd positief ten opzichte van de vraag/behoefte/wens/financiële mogelijkheden van de consument. ○ Bij projectmatige ontwikkeling van kavels in eigendom van de gemeente trekt de gemeente gezamenlijk op met de ontwikkelaar. De gemeente heeft echter niet op alle door de ontwikkelaar gehanteerde uitgangspunten (o.a. prijs) invloed. • De gemeentelijke woningbouwplannen op uitbreidingslocaties worden over meerdere jaren (en dus gefaseerd) in productie genomen en uitgevoerd. ○ Om praktische redenen is het niet mogelijk om eerst (uitbreidings)plannen af te ronden voordat nieuwe initiatieven worden ontplooid. Gevolg hiervan is dat er stagnatie optreedt in de in principe jaarlijks plaatsvindende (gefaseerde) uitgifte van kavels. In de praktijk is met de aankoop en wijziging van de bestemming van een locatie in woningbouw meerdere jaren gemoeid.

<ul style="list-style-type: none"> ○ Visie op wonen ontwikkelen per kern. Wat is er, wat nog nodig? (blz. 6) Woningbouwprogrammering op vrijkomende inbreidingslocaties primair toetsen aan het doelgroepenbeleid (kenmerken locatie benutten om aan te sluiten bij wensen / eisen vanuit de doelgroepen). Kortsluiten met woningbouwcorporaties: gevraagde behoefte ≠ daadwerkelijk aannemen van beschikbare woning (mensen schuiven verhuisbeslissing voor zich uit). • <i>Koopondersteuning bieden</i>: er is een scala aan mogelijkheden. We noemen slechts een aantal effectieve en meest snel inzetbare maatregelen, die de moeite van het onderzoeken meer dan waard zijn. ○ Verlaging kavelprijzen. Kavelprijzen laten meebewegen met marktprijsontwikkeling woningen (CBS). ○ Brede inzet startersleningen met focus op bestaande voorraad. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Op basis van het uitgevoerde 'Marktonderzoek bouwgrond woningbouw 2014 – 2018 in Dalfsen' kan worden bepaald waar in een kern behoefte aan bestaat. Zoals al gebeurd, wordt per locatie (o.a. op basis van ligging, beschikbare ruimte) bepaald voor welke doelgroep deze locatie het meest geschikt is. Ook hier kan voor bepaling van de behoefte gebruik gemaakt worden van het Marktonderzoek. Het afstemmen van de behoefte met woningcorporaties is enkel zinvol indien de locatie zich leent voor sociale huurwoningen. Voorbeelden van toetsing locatie aan behoefte en doelgroep zijn: <ul style="list-style-type: none"> - Kerk Pleijendal: huurwoningen jongeren; - Wapen van Dalfsen: koopwoningen voor starters; - Burchtwoningen (Westerbouwlonden Noord): goedkope huurwoningen starters; - De Nieuwe Landen I: betaalbare koopappartementen voor jongeren; - Welkooplocatie: koopwoningen voor m.n. senioren; - Waterfront: huurappartementen boven Albert Heijn voor senioren. ○ Uit inventarisatie van bouwgrondprijzen in de regio blijkt dat, rekening houdende met de gunstige ligging nabij Zwolle, onze grondprijzen ten opzichte van de daarin betrokken gemeenten niet afwijkend zijn. Een door een taxateur uitgevoerde taxatie bevestigt dit beeld, met als opmerking dat de grondprijs voor twee-onder-één-kapwoningen ruimte biedt voor een lichte verhoging. Verder stelt hij voor te overwegen per kern een m²-prijs te hanteren. Bij de vaststelling van de grondprijzen voor 2015 (september 2014) zullen wij ons hierover beraden en een besluit nemen. Verlaging van de grondprijs heeft negatieve consequenties voor de grondexploitaties. Daarnaast heeft het ook zijn negatieve uitwerking op de doorstroming op de bestaande woningmarkt. ○ Ons voorstel tot versobering van de startersregeling werd eind 2011 door de raad terzijde geschoven. In deze regeling kon naast bestaande rijenwoningen alleen nog voor een tussenwoning in de categorie sociale koop een starterslening worden verkregen. De raad besloot echter tot voortzetting van de bestaande regeling onder de naam VROM Starterslening 2012.
--	--

<ul style="list-style-type: none"> ○ Gedeeltelijke ontkoppeling van woning en ondergrond (kavel) ○ Crisismaatregelen: <i>Onderzoek haalbaarheid en praktische uitvoering</i> <ol style="list-style-type: none"> 1. Instellen SVN-Doorstartregeling: verkoop woning aan starter geeft verkoper recht op doorstartlening (vgl. Startersregeling). 2. Instellen SVN-Grondregeling: Starter krijgt keuze uit SVN-Starterslening of SVN-grondregeling. Doorstarter krijgt kan kiezen uit SVN-Doorstartregeling of SVN-Grondregeling. ○ Bij Starterslening wordt kostendeling met derden ingevoerd (particulieren en ontwikkelaars) ○ Gedeeltelijk uitgestelde betaling kavel van doorstromer die woning aan starter verkoopt (in de vorm van rentedragende lening met uitgestelde aflossing). Huurkoop mogelijk? ○ Onderzoek mogelijkheden tot kettingverkoop, verkoopgarantie en grondverkoop onder regime van overdrachtsbelasting i.p.v. BTW (voordeel 	<ul style="list-style-type: none"> ○ Naar de scheiding van eigendom tussen grond en woning wordt verder onderzoek verricht. Wij denken daarbij aan de mogelijkheid voor toekomstige eigenaren van de woning de bouwgrond in eigendom onder te brengen bij een pensioenfonds, die deze grond in erfpacht uitgeeft aan de eigenaar van de daarop te bouwen/gebouwde woning. Voordeel van deze toepassing voor woningeigenaren is dat niet hoeft te worden afgelost op de op de grond rustende hypotheek. Dit geld kan worden gebruikt voor de hypotheek van de woning, waardoor (per saldo) meer geld beschikbaar is voor de woning en men in totaliteit minder hypotheek benodigd is c.q. met een lagere hypotheek tot een eigen woning kan kopen of (laten) bouwen. Bij deze constructie ontvangt de gemeente de koopsom van de bouwgrond, zoals altijd. Aan deze constructie zijn wel kosten verbonden (o.a. taxatiekosten, notariskosten). Voordeel van erfpacht is dat de canon net als hypotheekrente fiscaal aftrekbaar is. 1. Met de doorstartlening wordt naast een extra investering in de aankoop van de 'nieuwe' woning veelal ook een stukje waardevermindering (hypotheek minus opbrengst) van de vorige woning gefinancierd. Tegenover deze schuld staat geen onderpand, wat een groter financieel risico voor de gemeente met zich meebrengt. 2. Wij zijn geen voorstander van deze regeling. Onze voorkeur gaat uit naar scheiding van de ondergrond en woning door verkoop van de grond aan een pensioenfonds, waarbij een erfpachtrecht wordt gevestigd. Bij deze constructie treedt het pensioenfonds in de plaats van de eigenaar. Voordeel hiervan is dat de gemeente kan beschikken over de koopsom van de grond. Daarnaast loopt de gemeente geen risico ingeval van bijvoorbeeld een executoriale verkoop. ○ In het verleden is besloten geen deling van kosten met en inbreng van gelden van derden in de starterslening aan te gaan. Een ontwikkelaar of particulier zal aan deelname altijd rechten proberen te ontlenen. Door geen deling aan te gaan kan de gemeente vrij opereren. ○ Nadeel hiervan is dat de gemeente niet kan beschikken over de gelden. Daarnaast loopt de gemeente hierin een risico als 2^e of 3^e hypotheekverstrekker. Bij een executoriale verkoop wordt eerst de vordering van de 1^e hypotheekverstrekker uit de opbrengst voldaan. Daarna komt de 2^e en vervolgens de 3^e hypotheekverstrekker aan de beurt. ○ Deze maatregel vraagt om een nadere toelichting van het CDA.
--	--

	koper 15%). Bijv. verkoopgarantie als nieuwbouw energieneutraal gebeurt (bijv. passiefwoning).	
4.	<p><i>Sociale duurzaamheid</i></p> <p>Doel: Als gevolg van onhoudbare financiering van zorgkosten met als gevolg een terugtrekkende beweging van de (Rijks)overheid zijn mensen meer aangewezen op zichzelf en op onderlinge hulp.</p> <p>Het CDA wil daarom de sociale samenhang versterken – en daarvoor goede randvoorwaarden creëren – door de woonomgeving te verrijken met voldoende flexibiliteit en voorzieningen waarin het prettig wonen is voor de verschillende doelgroepen.</p> <p>Voorbeelden van in te zetten instrumenten en maatregelen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opstellen van wijkvisies door de wijk zelf; • In iedere doorontwikkelde wijk een ontmoetingsplek. Bijv. een buurthuiskamer 	<p>Pro</p> <p>Dit doel is positief. Het gemeentelijk beleid is ook gericht op versterking van de sociale samenhang en versterking van voorzieningen, onder ander door de ontwikkeling van woonservice gebieden en de investeringen in kulturhusen. De voorstellen van het CDA kunnen dit beleid versterken.</p> <p>Contra</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er is geen duidelijkheid over de behoefte en vraag in de wijken. - Er wordt gesproken over een terugtrekkende (Rijks)overheid en onhoudbare zorgkosten. Het lijkt erop dat de lokale overheid de gevolgen hiervan ten dele gaat overnemen, terwijl er ook sprake is van afnemende mogelijkheden voor de lokale overheid. <p>• Pro</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een buurthuiskamer kan een rol spelen bij het versterken van sociale cohesie in een wijk. Op dit moment wordt ervaring opgedaan met dit concept in de vorm van 't Noaberhuus. Deze pilot wordt eind 2014 geëvalueerd. - Een buurthuiskamer nodigt uit tot het organiseren van activiteiten in de wijk. Hoe dichterbij des te groter de kans op gebruik. - Door het organiseren van spreekuren kan de binding tussen professionals en wijkbewoners worden versterkt. <p>Contra</p> <ul style="list-style-type: none"> - In het voorstel wordt gesproken over 16 buurthuis kamers. Dit lijkt een fors aantal, zeker als deze afzonderlijk van de kulturhusen worden gerealiseerd. Het kan zelfs zijn dat er een zekere mate van concurrentie gaat optreden. - In het voorstel wordt geen rekening gehouden met behoorlijke financiële gevolgen. Per buurthuis kamer zal huur en overige vaste lasten gerekend moeten worden. Indien een buurthuis kamer wordt gerealiseerd in een appartement, dan moet rekening worden gehouden met een bedrag van € 10.000 - € 15.000 aan vaste lasten per appartement per jaar. Daarnaast zal er dan nog sprake zijn kosten voor inrichting en, afhankelijk van de inzet van vrijwilligers ook voor beheer, schoonmaak en andere organisaties.

	<ul style="list-style-type: none"> • Realiseren van voldoende flexibele woonvormen (woonvormen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn en waarin voldoende ruimte is voor het verlenen van zorg). • Wijkbudget voor leefbaarheid. Voor bijvoorbeeld inrichting openbare ruimte, veiligheid, cultuur en onderhoud 	<ul style="list-style-type: none"> - Onduidelijk is de behoefte en daarmee de betrokkenheid, gebruik en aanbod van vrijwilligers voor beheer en organisatie activiteiten in elke wijk even groot is. Dit zou kunnen leiden tot leegstand, of tot een behoefte aan inzet van welzijns- of opbouwwerkers om activiteiten op gang te krijgen. - Spreekuren van professionals doen een extra beroep op de vaak al beperkt beschikbare tijd. Meer buurthuis kamers met spreekuren leidt tot een sterke toename van uren inzet. Er kunnen vragen worden gesteld bij de kosten/baten verhouding van de inzet. <p>Alternatief</p> <p>De kulturhusen in de kernen hebben een ontmoetingsfunctie. De buurthuis kamer kan hier ondergebracht worden. Ook andere bestaande voorzieningen (verzorgingshuis, schoollokaal) zouden ingezet kunnen worden als buurthuis kamer.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pro <ul style="list-style-type: none"> - Flexibele woonmogelijkheden kunnen bijdragen aan het langer zelfstandig wonen, bieden meer mogelijkheden voor mantelzorg en andere vormen van (tijdelijke ondersteuning). - Dit kan ook bijdragen aan een diverse samenstelling van wijken. - Woningbehoefte en woningaanbod kunnen eenvoudiger bij elkaar worden gebracht. <p>Contra</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het kan in de praktijk moeilijk blijven om vraag en flexibel aanbod met elkaar in verbinding te brengen. - Flexibel aanbod gaat veelal uit van huurwoningen. Een punt van onderzoek is de mogelijk onrendabele top waarmee woningbouworganisaties te maken krijgen. - Een groot deel van de markt bestaat uit koopwoningen. Deze markt is lastiger te beïnvloeden. <ul style="list-style-type: none"> • Pro <ul style="list-style-type: none"> - Door inzet van een wijkbudget kan betrokkenheid van burgers bij en de invloed op bij de eigen woonomgeving vergroot worden. - Het wijkbudget kan bijdragen aan versterking van sociale samenhang in de wijk, - Het biedt mogelijkheden om nauw aan te sluiten bij wensen in een wijk en geeft ruimte voor burgerinitiatief. <p>Contra</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het wijkbudget kan leiden tot verschillen tussen wijken - De wensen van bewoners kunnen anders zijn dan beleid dat de gemeente voorstaat. Dit vraagt op zijn minst om communicatie.
--	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Beschermde woonvormen integreren in bestaande en nieuwe wijken. De bewoners ervan betrekken bij wijktaken • Inzet van lokaal maatwerk in de kleine kernen. Kerninwoners en tijdelijk uitwonende (ex-) studenten voorrang geven bij vrijkomende huurwoningen (actiepunt woningstichting, randvoorwaarde = huisvestingsverordening) • Initiatieven van Woongroepen worden vanuit de gemeente actief ondersteund zowel binnen als buiten (VAB, Knooperf) bebouwde kom. • Communicatievoorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> - Inzet van wijkbudget vraagt andere wijze van werken voor de gemeente. Onduidelijk is of dit gevolgen heeft voor personele capaciteit. • Gebeurt nu ook al (vb. De Gerner Marke 2^e fase). • Bij het instellen van een huisvestingsverordening dient er sprake te zijn van schaarste. Zoals bij intrekking van het uitgiftesysteem voor bouwgrond reeds aangegeven is daarvan in onze gemeente geen sprake. • Pro <ul style="list-style-type: none"> - De behoefte aan andere woonvormen neemt toe, het voorstel van het CDA biedt hier ruimte voor. - Deze initiatieven zijn nieuw en mogen daarom aanspraak maken op extra ondersteuning. - Bijzondere (zorg) doelgroepen kunnen op deze wijze gehuisvest worden - Dit sluit aan bij wensen en burger initiatieven. Contra <ul style="list-style-type: none"> - Onduidelijk is wat bedoeld wordt met actief ondersteunen. Indien dit van de gemeente meer financiële en personele inzet vraagt dan bij andere ontwikkelingen het geval is, is de vraag of dit rechtvaardig is ten opzichte van 'traditionele' woonontwikkelingen. - Actief ondersteunen gaat een stap verder dan voorkomen of wegnemen van belemmeringen. • Pro <ul style="list-style-type: none"> - Woningen moeten zo veel mogelijk op de toekomstige ontwikkelingen zijn voor bereid. <ul style="list-style-type: none"> ○ De basisvoorzieningen kunnen worden aangelegd - Bewoners, maar ook zorgorganisaties kunnen specifieke wensen hier op aansluiten. Contra <ul style="list-style-type: none"> - Het aanleggen van voorzieningen in de woning is een verantwoordelijkheid van de eigenaar en gebruiker. De gemeente neemt dit niet over. <p>Zoals in het Economisch beleidsplan vermeldt, heeft de aanleg van glasvezel in het buitengebied prioriteit en wordt door de gemeente gestimuleerd.</p>
--	--	--

Bijlage: De Maatschappelijke context

	<p><i>Stagnatie in de woningbouw (blz. 13 e.v.)</i> In de nieuwbouw komen projecten niet of nauwelijks van de grond omdat het minimale verkoopprijspercentage dat nodig is om te kunnen beginnen met de bouw helemaal niet of zeer moeizaam gehaald wordt.</p> <p>De sleutel ligt voor een groot deel aan de onderkant van de markt, want op het moment dat er aan de onderkant weer gekocht gaat worden komt de trein weer in beweging (blz. 14).</p>	<p>De gemeente Dalfsen voert een actieve grondpolitiek en ondervindt daarom van deze problematiek geen hinder.</p> <p>Om de trein in beweging te krijgen moeten er eerst voor de onderkant betaalbare woningen beschikbaar / te koop komen. Uit de publicatie "(On)waarheden over de woningmarkt" op BouwKennisBlog, welke volgt uit een analyse van het WoON 2012, zit het probleem juist bij de doorstromers (leeftijdsgroepen tussen 30 en 50 jaar). Deze groep heeft minder urgente verhuismotieven en kan of durft op dit moment even geen volgende stap te maken. Deze mensen hebben volgens het artikel de neiging de crisis even uit te zitten.</p>