



Innovatieve gebiedsversterking Maritiem Maassluis

MDC

JEFFREY COOMANS

0936472

SAMMI TEUNISSEN

0966376

SARA YAHYA

0964019

BEGELEIDERS:

DHR WOLFS

DHR VISSER

Management samenvatting

Voor u ligt een adviesrapport met een uitgewerkt advies aan de gemeente Maassluis. Gemeente Maassluis en de Erfgoedkwartiermakers gevraagd om een verbeterplan te schrijven voor het maritiem Maassluis. Hierbij is gekozen om de verborgen leegstand aan te pakken en de huisvesting voor jongeren en ouderen te onderzoeken.

Het onderzoek is verdeeld in verschillende onderdelen. Het rapport begint met het onderzoeksontwerp, daarin zal beschreven zijn waarom en hoe het onderzoek wordt gedaan. Alvorens zal de huidige situatie van de leegstand beschreven worden, om zo meer inzicht te krijgen. Vervolgens is er aan de hand van korte interviews gekeken naar wat de inwoners aangeven dat hun in Maassluis missen. Daaropvolgend zijn er ideeën verzonnen en uitgewerkt voor opties voor wat er met de leegstaande gebouwen moet gebeuren. Daarna is er nog opgezocht naar bouwprojecten voor starters en/of ouderen. Als laatste zullen de verbeteringen/adviezen uitgewerkt zijn.

Bij de huidige situatie is te zien dat de leegstand in Maassluis 4% is, wat gelijk is aan het landelijk gemiddelde. De huishoudens zijn heel evenredig verdeeld waarbij 34% uit gezinnen bestaat en de overige 66% netjes in twee keer 33% is verdeeld onder de samenwonenden en de eenpersoonshuishoudens. Verder wordt er door de bevolking aangegeven dat er een uitgaansgelegenheid of een ontmoetingsplek moet komen voor de jongeren en dat er meer hoogstaandere restaurants bij moeten komen. Het laatste punt wordt ook door de gemeente Maassluis zelf uitgesproken als aandachtspunt.

De adviezen zijn als volgt: Als eerste het toepassen van betere visualisatie van de leegstaande panden waardoor het er al gezelliger en sfeervoller uit ziet in de binnenstad. Voor de leegstand is het onderzoeken voor mogelijkheden tot transformatie in lang leegstaande panden. Hierbij kan gedacht worden aan het transformeren van winkelpand naar woningen of van kantooruimte naar woningen. Deze woningen zullen de meeste waarde toevoegen als deze gecreëerd worden voor ouderen of starters.

Verder zullen er meer restaurants geplaatst moeten worden, waarbij deze een wat luxer aanbod hebben zoals de huidige restaurants. Met als idee om één van de restaurants eventueel Restaurant aan Het Scheur te noemen.

Voor het douanehuisje is een apart idee bedacht omdat dit huisje een zeer grote historische waarde heeft in de stad maar toch weinig gebruikt wordt. Het douanehuisje zou een geschikte plek zijn om een klein hotelvertrek aan te bieden.

Voorwoord

Voor u ligt het onderzoeksrapport dat is samengesteld in het kader van het MDC project. Het rapport is opgesteld voor de gemeente Maassluis. Het rapport gaat over het verhelpen van de verborgen leegstand in stads-kern en langs de haven en de mogelijkheid tot huisvesting van jongeren en/of ouderen. Het rapport is samengesteld door drie studenten aan Hogeschool Rotterdam. Het rapport is opgesteld namens de gemeente Maassluis. Het rapport is tot stand gekomen door de nauwe samenwerking tussen: J. Coomans, S. Teunissen en S. Yahya.

Wij willen graag de heer Wolfs bedanken voor zijn tijd, ondersteuning en advies tijdens dit onderzoek vanuit de Hogeschool Rotterdam. Daarnaast willen wij ook de heer Visser bedanken voor zijn tijd, ondersteuning en advies tijdens dit onderzoek vanuit de Erfgoedkwartiermakers. Wij hopen dat de lezers tevreden zijn met dit eindrapport en wensen hun veel leesplezier toe.

Maassluis, 29 april 2022

*Jeffrey Coomans
Sammi Teunissen
Sara Yahya*

Inhoudsopgave

Management samenvatting	2
Voorwoord	3
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Probleemanalyse	5
1.3 Doelstelling.....	5
1.5 Hoofdvraag	6
1.6 Deelvragen.....	6
1. Hoeveel (verborgen) leegstand heeft Maassluis en wat is de prognose hiervan?	7
2. Waar is vanuit de lokale bevolking vraag naar op het gebied van huisvesting?	8
3. Wat is er mogelijk met de leegstaande panden in Maassluis?	9
4. Welke huidige ontwikkelingen zijn er voor de jongeren en ouderen in Maassluis?.....	12
5. Op welke manier zou de leegstand in Maassluis opgelost kunnen worden door deze leegstaande panden te herontwikkelen tot huisvestingsmogelijkheden voor ouderen en starters?.....	14
Appendix 1 - Omgevingsanalyse.....	15
Appendix 2 - Woningmarktanalyse	17
Appendix 3 - Demografische analyse	0
Bibliografie	3

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Maassluis is een kleine stad met rond de 34.000 inwoners. De stad ligt gelegen aan de Nieuwe-Waterweg, met zowel Rotterdam als Den Haag en Delft op een korte afstand. De stad Maassluis, die origineel Maeslandsluys werd genoemd, is rond het jaar 1340 ontstaan toen er een sluis tussen de Noordzee en Rotterdam moest komen om eventuele overstromingen tegen te gaan. Maassluis heeft een oppervlakte van om en nabij 10,12 km² waarvan 8,48 km² uit land bestaat en de overige 1,64 km² uit water bestaat. De stad heeft een rijke (maritieme) historie en wil dat ook graag laten zien. (AllesCijfers, 2022) (Wikipedia, 2022)

De opdracht is om een van de zeven bij de probleem/kans analyse aangegeven problemen/kansen te kiezen en vervolgens uit te werken. Hierbij zal er vooral gefocust worden op de gebieden van de Binnen- en de Buitenhaven.

1.2 Probleemanalyse

Er zijn meerdere problemen die op dit moment de ontwikkeling van Maassluis belemmeren. De problemen zullen hieronder benoemd worden. De huidige kades zijn toe aan vernieuwing en hierbij kan gekeken worden of de indeling van de kades, lettend op de parkeerplaatsen, het looppad en de weg eventueel anders ingedeeld kan worden. Verder is er veel verborgen leegstand van zowel panden en winkels in de stadskern als langs de haven. Daarna is het ook een probleem dat metrostation Maassluis zich niet in het centrum bevindt waardoor het voor minder invalide mensen lastig is om zich te verplaatsen in de stad. Vervolgens is een niet duidelijke route door de stad een probleem waarbij eventuele hulp van borden en/of kaarten langs de weg moet worden uitgedacht. Voornamelijk bij de buitenhaven is een probleem dat het hoog water kan worden en dat er hierdoor water over de kade bij de parkeerplaatsen van de auto's kan komen. Daarnaast moet er ook gekeken worden naar huisvesting voor jongeren en ouderen, aangezien er veel verzorgingstehuizen aanwezig zijn in Maassluis voor de ouderen en de jongeren kunnen helpen de sfeer wat aantrekkelijker te maken en de lokale horeca te helpen. Het laatste probleem, wat meer een kans is, is dat er een Living Lab ingericht kan worden, wat als een grote publiekstrekker kan fungeren.

Aangezien er te veel problemen zijn om uit te werken tijdens de duur van deze opdracht, namelijk twee weken, zal er gekozen worden om twee problemen uit te werken. Dat zijn de verborgen leegstand en de huisvesting voor jongeren en ouderen.

Het eerste probleem is die van de verborgen leegstand. Er zijn veel panden en winkels in de stadskern van Maassluis die leeg staan en soms ook vervallen zijn. Dit beïnvloedt de aantrekkelijkheid van Maassluis negatief waardoor dit misschien ook weer invloed heeft op het vinden/aantrekken van nieuwe bedrijven.

Het andere probleem is het willen laten toenemen van de huisvesting voor jongeren en voor ouderen. Hoe zal dit aangepakt moeten worden? De verzorgingstehuizen zitten niet vol waardoor er veel kamers leeg staan waar anders ouderen in hadden kunnen zitten. Jongeren zouden gewild zijn aangezien dit voor meer variatie binnen Maassluis zal geven en er hopelijk een betere sfeer rond de horeca kan komen.

1.3 Doelstelling

Binnen twee weken een adviesrapport op te stellen voor de Erfgoedkwartiermakers over hoe het gekozen probleem/kans binnen Maassluis op te lossen of uit te werken valt.

1.5 Hoofdvraag

Door de diverse samenstelling van opleidingen binnen groep 5 is er gekozen om aan de slag te gaan met vraag 2 en 6. Er is gekozen voor twee hoofdvragen omdat deze vragen erg aan elkaar gelinkt zijn en er misschien een oplossing te vinden is voor beide problemen met dezelfde aanpak. Door onze verschillende achtergronden worden deze vraagstukken vanuit ieders eigen perspectief bekeken. Hierdoor kunnen er creatieve en originele oplossingen naar voren komen.

Hoe kan groep 5 ervoor zorgen dat binnen 2 weken de verborgen leegstand van panden in de stadskern en langs de haven verholpen kan worden, waarbij er ook gekeken wordt naar eventuele huisvesting voor jongeren en/of ouderen in deze panden of dat dit ergens anders mogelijk moet zijn.

1.6 Deelvragen

Om de hoofdvragen te kunnen beantwoorden zijn er deelvragen nodig. Hierdoor wordt de hoofdvraag afgebakend en is het eenvoudiger om de hoofdvraag concreet te kunnen beantwoorden. Deze deelvragen kunnen in de loop van dit project nog aangepast worden voor een optimale uitkomst. Mogelijke deelvragen zijn:

1. Hoeveel (verborgen) leegstand heeft Maassluis en wat is de prognose hiervan?
2. Wat is en wat was de functie van deze leegstaande panden?
3. Waar is vanuit de lokale bevolking vraag naar op het gebied van huisvesting?
4. Wat is er mogelijk met de leegstaande panden in Maassluis?
5. Welke huidige ontwikkelingen zijn er voor de jongeren en ouderen in Maassluis?
6. Op welke manier zou de leegstand in Maassluis opgelost kunnen worden door deze leegstaande panden te herontwikkelen tot huisvestingsmogelijkheden voor ouderen en starters?

1. Hoeveel (verborgen) leegstand heeft Maassluis en wat is de prognose hiervan?

Om een concreet beeld van Maassluis te schetsen is er aanvullend een marktanalyse gemaakt die terug te vinden is in appendix 2.

Maassluis heeft op het gebied van leegstand hetzelfde percentage als het landelijk gemiddelde met 4%. Toch heeft de gemeenten enkele jaren geleden een leegstandsverordening ingevoerd in de binnenstad. Met deze maatregel zijn vastgoedeigenaren verplicht om de leegstand te melden om leegstand tegen te gaan. De gemeente kan dan huurders aandragen om het pand weer in gebruik te krijgen. Ook kunnen er boetes worden uitgedeeld wanneer er misbruik wordt gemaakt van de verordening (Van Rooijen, 2018).

Volgens onderzoek van het CBS (2021) telt Maassluis circa 260 leegstaande panden. Van deze panden zijn er 10 panden met een kantoorfunctie, 220 woningen en 20 leegstaande winkels. Van deze panden zijn staan er 120 langer leeg dan een jaar, waaronder 10 kantoren, 110 winkels, 10 woningen en 10 industriële panden (CBS, 2021).

Woningen die lang leeg staan zijn te verklaren door bijvoorbeeld langdurige renovaties of verbouwingen. Ook kunnen huizen langere tijd leeg staan door de staat van het huis of door verhuizende mensen (RTL Nieuws, 2020).

Prognose

Door de coronapandemie en de toenemende concurrentie van webshops, staan en komen er vaker winkelpanden of kantoren leeg te staan. Op de woningmarkt is er juist sprake van krapte, hoge prijsstijgingen en weinig kansen voor starters. Ook ouderen hebben een moeilijke positie om aan een passende woning te komen.

Transformeren van (langdurig) leegstaande kantoren of winkelpanden kunnen een belangrijke rol spelen in het creëren van woningen en tegelijkertijd wordt de leegstand aangepakt (RaboResearch, 2021).

In Maassluis zullen er in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid meer transformatieprojecten zijn, waardoor er meer passende woningen zijn en er minder leegstand is (in de binnenstad (Ruimtelijke plannen, z.d.). In Maassluis staat er ongeveer 2.070 vierkante meter aan winkelpanden leeg en 860 vierkante meter aan kantoorruimte volgens het CBS. Dit is samen bijna 3000 vierkante meter wat langer dan een jaar leeg staat. De exacte locatie en functie van de panden is niet te achterhalen van alle panden (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties, 2019).

De leegstaande panden die wel bekend zijn:

- De pakhuizen aan de haven.
Deze pakhuizen zijn gebouwd rond 1890 en worden nu gebruikt voor onder andere horeca, sportschool en een meubelmakerij. Een aantal van deze pakhuizen staat langere tijd leeg en hebben achterstallig onderhoud (Ensie, 2020).

2. Waar is vanuit de lokale bevolking vraag naar op het gebied van huisvesting?

Om antwoord te krijgen op deze deelvraag zijn er een aantal interviews afgenomen met inwoners van Maassluis. De resultaten hiervan worden hieronder toegelicht.

Bij de interviews die zijn afgenomen kwam voornamelijk naar voren dat er vanuit de inwoners vraag is naar activiteiten voor jongeren aangezien er door de jongeren nog steeds eerder aan gedacht wordt om richting Rotterdam te gaan om op bijvoorbeeld bij een terras te gaan zitten dan dat ze dit doen in Maassluis zelf.

Kijkend naar de demografische analyse (Appendix 3) is te zien dat de jongeren, 15 tot 25, het minst vertegenwoordigd is binnen de inwoners van Maassluis. Jongeren zijn sneller aangetrokken om ergens te gaan zitten waar ook andere jongeren komen, omdat daar een voor hun bekendere sfeer hangt en daarom is het voor jongeren aantrekkelijker om naar Rotterdam te gaan. In Rotterdam wonen en komen heel veel jongeren waardoor de sfeer aangenamer is en aantrekkelijker voor deze doelgroep. Verder zijn er ook weinig uitgaan gelegenheden in Maassluis waardoor jongeren ook eerder richting steden zoals Rotterdam en Den Haag zullen gaan.

Het plaatsen van een eigen club voor Maassluis is een idee aangezien de metro's niet tot heel laat rijden zou het aantrekkelijk zijn voor de jongeren als er een gezellige club in Maassluis zelf zou zijn. Dan kunnen de jongeren er voor kiezen om bijvoorbeeld de hele nacht in de club in Maassluis te zijn of ze gaan eerst naar een club in Rotterdam of Den Haag om vervolgens verder te gaan in de club in Maassluis. Aangezien de laatste metro meestal rond 12 uur 's nachts is hebben de meeste jongeren dan nog wel zin om ergens verder te feesten of een biertje te drinken wanneer ze terugkomen in Maassluis. De plaatsing van de club zou dan eventueel kunnen bij het Sterrenbos.

Een ander idee is misschien om een buurthuis voor jongeren te openen. Hier kunnen de jongeren dan samenkomen om te chillen, rustig te praten, een biertje te drinken of om eventueel een feestje te geven. Inachtneming van dat laatste is het dan wel beter om net als bij de eerdergenoemde club om dit buurthuis bij het Sterrenbos of ergens aan de rand van Maassluis te plaatsen aangezien er anders eventueel overlast kan ontstaan.

Verder werd er ook aangegeven door de inwoners van Maassluis dat er meer behoefte is aan echte restaurants, aangezien de meeste eetgelegenheden die nu aanwezig zijn voornamelijk bestaan uit eetcafés. Ook dhr. van Es die werkzaam is als programmamanager Maritiem Erfgoed voor de gemeente Maassluis had aan ons doorgegeven op de eerste dag dat er behoefte is aan echte restaurants. Hij gaf net als de inwoners bij ons aan dat er een vraag is naar iets hoogstaandere restaurants. Met hoogstaandere restaurants wordt bedoeld restaurants met 3 gangen menu's. Hierbij kan gedacht worden aan restaurants zoals Gaucho's aan de Maas of De Gele Kanarie. Een idee voor een naam voor een restaurant zou dan eventueel Restaurant aan het Scheur kunnen zijn. In de nota horecabeleid van 2018 dat is uitgegeven door de gemeente Maassluis komt ook naar voren dat er voornamelijk in de binnenstad een uitbreiding moet komen op het gebied van de horeca. (Gemeente Maassluis, 2018)

3. Wat is er mogelijk met de leegstaande panden in Maassluis?

Studentenhuizen

De studentenhuizen kunnen voornamelijk een idee zijn voor de grotere leegstaande panden zoals die aan de Govert van Wijnkade. Deze oude pakhuizen zouden goed omgetoverd kunnen worden naar studentenhuizen aangezien het drie verdieping huizen zijn, waardoor er makkelijk meerdere studenten in kunnen. Ook zijn de naastgelegen panden, restaurants en een sportschool waardoor de eventuele overlast in de avond niet tot heel weinig gevoeld zal worden door bewoners. Verder is de locatie perfect aangezien het dichtbij Maassluis Centrum is waardoor de studenten binnen 5 minuten bij de metro zijn waarmee ze richting Den Haag of Rotterdam kunnen voor hun opleiding.

Als mensen aan studentenhuizen denken dan is meestal het eerste wat hun te binnen schiet: geluidsoverlast, feestjes of dronken studenten. Dit kan zorgen voor veel irritatie bij de omliggende bewoners. De drie meest voorkomende soorten overlast bij studentenhuizen zijn geluidsoverlast, fietsenoverlast en sociaal gedrag overlast. Hierbij gaan de eerste en laatste genoemde overlasten vaak gepaard met alcohol. (Meijer, 2019)

De hoeveelheid overlast zal bij Maassluis aanzienlijk lager zijn dan bij het hiervoor genoemde onderzoek wat in Groningen plaatsvond. Zoals eerder genoemd wonen er in Maassluis niet direct naast het studentenhuis andere bewoners, waardoor er minder gevallen van geluidsoverlast zullen zijn. Verder zal er minder overlast van fietsen zijn aangezien Maassluis geen studenten stad is en de meeste studenten dus met het openbaar vervoer zullen reizen van en naar Maassluis. Toch blijft het voornamelijk wel iets van geven en nemen. Indien één van de twee partijen overlast ondervindt moet dit eerst overlegd worden met de andere partij. Studenten zijn over het algemeen goed benaderbaar en staan zo goed als altijd open voor klachten. Hierbij wordt meestal ook gelijk actie ondernomen zoals het aanpassen van het volume van de muziek of het opruimen van eventuele rommel. Verder geven omliggende bewoners ook aan positieve punten te hebben aan studentenhuizen zoals meer gezelligheid, levendigheid en diversiteit in de straat.



Figuur 1. Pakhuizen, Govert van Wijnkade . Overgenomen van Google Maps

Thuiszorg huizen

De thuiszorg huizen kunnen voornamelijk een idee zijn voor de huizen om de binnenstad heen. Deze huizen zijn dan bedoeld voor ouderen die nog steeds op zichzelf willen wonen in plaats van in één van de drie verpleeg- of verzorgingstehuizen die zich in Maassluis bevinden. De locatie is goed voor de ouderen aangezien het om de binnenstad heen is waardoor ze altijd dichtbij een supermarkt of winkel zijn. Een nadeel van dat ouderen langer op zichzelf blijven wonen is vaak dat ze dan vereenzamen, maar doordat de huizen om de binnenstad heen liggen zullen er vaker mensen langs de huizen lopen. Verder is alles natuurlijk op loopafstand waardoor de ouderen eerder de stap zullen zetten om richting de binnenstad te gaan dan wanneer ze ergens achter in een wijk zouden wonen. Verder is er uit onderzoek gebleken dat ouderen die langer op zichzelf wonen meer fit blijven en vaak zelfstandiger zijn dan ouderen die in een verpleeghuis wonen. (Jeremias, 2022).

Visualisatie

Leegstand heeft geen positieve invloed op het stadsbeeld in een stadscentrum. Het ziet er ongezellig en leeg uit. Omdat het vaak lastig is om direct een oplossing te bieden tegen leegstand, kun er ook gebruik worden gemaakt van de leegstaande etalages. Visualisatie is de gevel van een leegstaand winkelpand gebruiken om bekijks te trekken door grote stickers, reclameposters of informatieve invulling (Flink, 2012). In Maassluis zou dit concept toegepast kunnen worden door bijvoorbeeld historische afbeeldingen te gebruiken met daarbij informatie of een link naar het maritieme museum. Hierdoor is de leegstand verfraaid en kan er reclame worden gemaakt voor dingen die de gemeente belangrijk vindt.

Transformatie

Transformatie van vastgoed is het veranderen van functies in een pand. Ook de buitengevel getransformeerd worden, hierbij wordt de complete look dan getransformeerd. Bij transformeren in de binnenstad van Maassluis kunnen vooral winkelpanden en de leegstaande pakhuizen worden getransformeerd. Deze panden zullen de beste invulling hebben als deze veranderd worden naar woningen voor starters en senioren. Deze woningen vallen in het kleinere segment en daardoor kunnen er meer woningen verhuurd worden. Het aantal winkels in de binnenstad moet wel in balans blijven maar het is ook belangrijk om voor kwaliteitswinkels te gaan in plaats van kwantiteit. Dit wil zeggen dat het belang van passende en kwalitatief goede winkels die mensen trekken, belangrijker is dan het aantal winkels. Hierdoor blijft de balans en de sfeer in de binnenstad gevarieerd en aantrekkelijk (Goedhuys, 2021).

Horeca

Uit de interviews blijkt dat horeca erg belangrijk is voor de inwoners. Een kwalitatief goed restaurant is iets wat Maassluis volgens de bewoners nog mist. Voor jongeren mist er een uitgaansgelegenheid of bar waar zij zich thuis voelen. Leegstaande panden met een ruim oppervlak kunnen geschikt zijn om te transformeren naar horeca of uitgaansgelegenheden.

Douanehuisje

Het douanehuisje is gelegen aan het uiteinde van de buitenhaven naast Hotel Maassluis. Dit huisje heeft dienstgedaan als douanecontrole voor boten die Maassluis in en uit voeren. Tegenwoordig wordt het huisje gebruikt als locatie voor tentoonstellingen en andere bijeenkomsten (Gemeente Maassluis, 2022).

Verder heeft het huisje een lage bezettingsgraat en staat het veelal leeg. In Amsterdam was er een vergelijkbaar probleem met de leegstaande brughuisjes. Deze huisjes werden vroeger bediend om de bruggen te openen maar hedendaags gaat dit automatisch. Hierdoor werden de huisjes overbodig. Vele van deze huisjes hebben een monumentale status en horen bij het stadsbeeld. Er is gekozen om de huisjes een nieuwe functie toe te wijzen als mini hotelkamer. Een partij heeft vele brughuisjes in bezit en deze omgetoverd tot hotelkamer. Een unieke ervaring om de stad te ervaren en deze ervaring zou ook in Maassluis een idee kunnen zijn (SWEETS hotel Amsterdam, 2022).

Aangezien het douanehuisje gelegen is naast Hotel Maassluis, zouden deze partijen samen kunnen werken. Dit idee is afkomstig van de brughuisjes in Amsterdam die bijna allemaal zijn omgetoverd tot kleinschalig hotelverblijf. Deze brughuisjes zijn veelal monumentaal van aard en bevinden zich op soortgelijke plekken in de stad. Hierdoor zal het douanehuisje een unieke ervaring bieden en wordt er gebruik gemaakt van dit monumentale pareltje van de stad.

4. Welke huidige ontwikkelingen zijn er voor de jongeren en ouderen in Maassluis?

Een ontwikkeling voor de ouderen in Maassluis is bijvoorbeeld dat er op de voormalige Albeda-locatie, tussen de Westlandseweg en de Maasdijk, een nieuwbouwlocatie komt genaamd de Vlootschouwer. Het wordt een woongebouw met daarin 70 duurzame huurappartementen specifiek gericht op ouderen/senioren. Op de begane grond zal een polikliniek van Franciscus Gasthuis komen net als een apotheek. De werkzaamheden zijn in september 2021 begonnen en als alles volgens planning loopt zal het woongebouw eind 2022 opgeleverd worden. (Gemeente Maassluis, 2021)



Figuur 2, De Vlootschouwer Overgenomen van Gemeente Maassluis

In Maassluis zijn er heel veel goed lopende structurele en incidentele activiteiten die verminderen de eenzaamheid van jongeren en ouderen. Daarnaast zijn er een aantal nieuwe activiteiten ontwikkelen, vooral in de periode van Covid 19 en tijdens de maatregelen. Er waren eenmalige activiteiten maar ze kunnen voor lange periode doormaken. De nieuwe en oude activiteiten hebben het divers en dynamisch kenmerk. Zonder enige activiteit voor jongeren en ouderen te willen missen, kun de volgende voorbeelden noemen:

- Bakkie doen waar de bus in de wijk een mobiele ontmoetingsplek is voor een gesprek;
- Wonen plus in Zonneburcht waar wonen;
- Zorg en welzijn zijn verbonden;
- Walking football waarbij de derde helft de verbinding tussen mensen vormt;
- Hulp bij het doen van boodschappen;
- Kaartenactie;
- Week van de ontmoeting.

Vervolgens zijn er veel activiteiten, evenementen of een dagje uit in Maassluis, hieronder zijn er een aantal voorbeelden, met name locaties;

- Nationale Sleepvaart Museums
- Grote Kerken
- Historische kern Maassluis
- Winkelcentrum koningshoek
- Theater koningshof
- Topsquash Maassluis
- Museum Maassluis

- X-Cube Maassluis
- Indoorpretpark Maassluis
- Van Korten Hof
- Ervaar Maassluis info
- Historische Verenigingen Maassluis
- Sterrenbos
- Museumhuis Gemeenlandshuis Maassluis

De meeste oude en nieuwe activiteiten en inwoners in 2022 worden door de gemeente gefinancierd en ondersteund door de subsidie.

Sommige activiteiten hebben het kenmerk van de stad, en andere activiteiten gericht zijn op een wijk, buurt en/of straat. Deze activiteiten zijn zo verdeeld op basis van de data over eenzaamheden.

Daarnaast is Maassluis voor iedereen. De stad waar de belangen van de Maassluiers juist kunnen ondersteunen en verbeteren. In de Maassluis iedereen zicht ontwikkeld kan worden. De belangrijke activiteit is sporten. Sport geeft een gemeen doel. Maassluis heeft veel sportverenigingen, waar de Jongeren en ouderen op deze wijze invulling aan hun vrije tijd kunnen geven en daarnaast worden de mensen door deze sportverenigingen verbonden in Maassluis. Door deze sporten wordt de levensstijl gezonder en de eenzaamheid verminderd. Vandaar zijn deze soort activiteiten ondersteund door de gemeente Maassluis door het verstrekken van subsidies (Maassluis Belang, z.d).

5. Op welke manier zou de leegstand in Maassluis opgelost kunnen worden door deze leegstaande panden te herontwikkelen tot huisvestingsmogelijkheden voor ouderen en starters?

In dit onderzoek zijn diverse oplossingen naar boven gekomen om leegstand in de binnenstad van Maassluis tegen te gaan. Om deze leegstand te herontwikkelen zodat het aansluit bij de wensen van ouderen en starters zijn een paar aspecten van belang.

Ouderen en starters hebben gemeen dat zij weinig woonruimte nodig hebben, veelal onder de 80 m². Tevens is een locatie in het centrum gewild bij beide doelgroepen. Voor ouderen zodat zij alles op loopafstand hebben, zoals supermarkten, opticiens, huisartsen en overige winkels. Starters hechten vaak waarde aan voorzieningen op loopafstand omdat deze gebieden levendig zijn (Startersmonitor, 2021) (3BPlus, 2022).

Het is belangrijk dat deze getransformeerde panden na de transformatie een positieve invloed hebben op het stadsgezicht. Zo kunnen oude gevels weer in originele staat teruggebracht worden. Dit heeft een positief effect op de karakteristieke sfeer in de binnenstad.

Tevens is een belangrijk aspect dat er een plek waar mensen zijn, meer mensen aantrekt. Met meer bewoners in de binnenstad, zullen er meer mensen aangetrokken worden. Een transformatie kan dus als trekpleister werken. Dit werkt hetzelfde als winkelpanden worden getransformeerd naar horecagelegenheden. Bij woningen is dit effect minder groot maar de stad is dan wel bewoond in plaats van gevuld met leegstaande panden.

Appendix 1 - Omgevingsanalyse

Het beschermd stadsgezicht Maassluis is, in opdracht van Gemeente Maassluis, in ontwikkeling om de stedelijke groei te bevorderen en krimp en leegstand tegen te gaan, door de potentie van het maritiem erfgoed te benutten, versterken en verduurzamen. De opdracht is in 2020 ontstaan waarbij deze in samenwerking met de Erfgoed Kwartiermakers verder is uitgewerkt. (Gemeente Maassluis, 2021)

Het gebied bij de binnen- en buitenhaven is voornamelijk bestemd voor erfgoed en wonen. Waarbij de binnenstad juist meer gefocust is op horeca, bedrijven en wonen.

Omgevingsscan

De omgevingsscan geeft een beeld van wat er in het beschermd stadsgezicht Maassluis te vinden is. Het beschermd stadsgezicht is onder te verdelen in drie deelgebieden, namelijk: de Buitenhaven, de Binnenhaven en de Binnenstad.

In de buitenhaven zijn meerdere monumenten te vinden zoals bijvoorbeeld sleepboot Elbe, het douanehuisje en loodsboot Rigel. Verder zijn het voormalig hoofdkantoor van Smit (wat nu fungeert als hotel Maassluis) en Grand Café 't Hoofd ook te vinden in de buitenhaven. In de binnenhaven zijn ook veel monumenten te vinden zoals de overige zes bergings- en sleepboten (zoals de Hudson, Furie, Bruinvisch etc) en de Grote kerk. Verder is daar ook nog Scheepswerf De Haas en het Nationaal Sleepvaart Museum dat zich al enige museum ter wereld uitsluitend richt op de sleepvaart te vinden. In de binnenstad zijn ook monumenten te vinden zoals de Monstersche sluis en de Immanuëlkerk. Verder is er een winkelstraat te vinden met meerdere restaurants en cafés eromheen. Buiten het beschermd stadsgezicht Maassluis zijn er ook nog veel dingen te vinden zoals winkelcentrum Koningshoek, theater Koningshof en meerdere sportgelegenheden.

Bereikbaarheid

Maassluis is op meerdere manieren te bereiken. Aangezien Maassluis aan Het Scheur (De Nieuwe Waterweg) ligt is het natuurlijk logisch dat Maassluis per boot te bereiken is. Verder is Maassluis ook bereikbaar door middel van de auto. Maassluis is via de A20 bereikbaar vanuit Rotterdam met een reistijd van ongeveer 20 minuten. Vanuit Den Haag is Maassluis bereikbaar via de A4 en A20 met een reistijd van ongeveer 30 minuten.

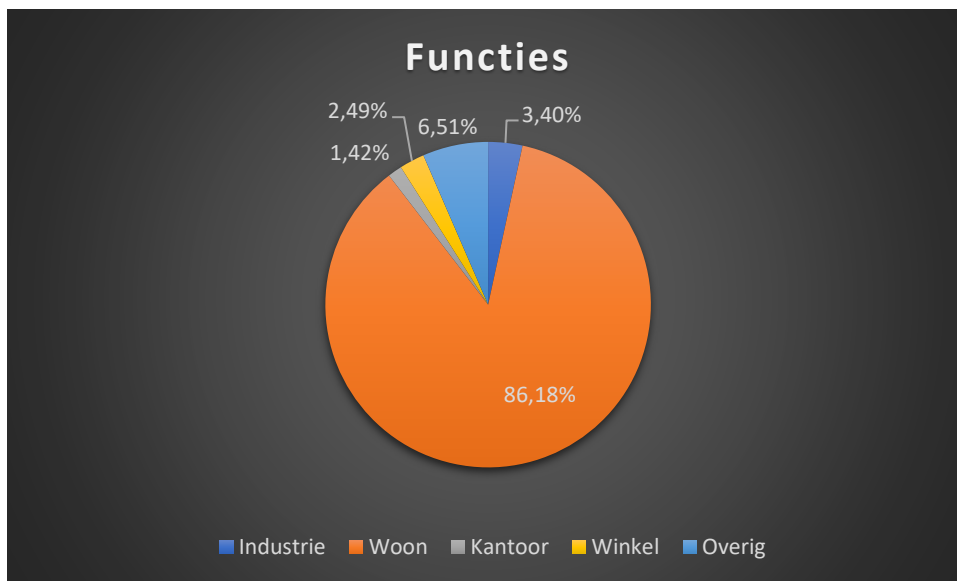
Maassluis is ook bereikbaar door middel van het openbaar vervoer zoals de metro. Deze metro zal stoppen op halte Maassluis Centrum. Vanaf halte Maassluis Centrum naar is het ongeveer 10 minuten lopen naar de binnenstad. Als je vanuit Rotterdam metrolijn B richting Hoek van Holland Haven neemt is er een reistijd van ongeveer 30 minuten. Vanuit Den Haag zal trein naar Schiedam Centraal gepakt moeten worden om vervolgens bij Schiedam Centraal metrolijn B richting Hoek van Holland Haven te nemen. De reistijd zal rond de 45 minuten zijn.

Maassluis ook per bus te bereiken, namelijk door middel van buslijnen 33, 34 en 126. Buslijn 33 rijdt tussen halte Maassluis Centrum en Delft en heeft een reistijd van ongeveer 35 minuten. Buslijn 34 rijdt tussen halte Maassluis Centrum en Monster en heeft een reistijd van ongeveer 25 minuten. Zowel buslijn 33 als 34 heeft dezelfde looptijd tussen de halte en de binnenstad als de metro. Buslijn 126 daar in tegen stopt niet op halte Maassluis Centrum maar op halte Maassluis West. Deze buslijn gaat van halte Maassluis West naar station Schiedam Centrum. De totale reistijd van buslijn 126 tussen Maassluis West en Schiedam Centrum is ongeveer 50 minuten. (ErvaarMaassluis, 2022)

Funcities

In de volgende buurten is gekeken naar welke functies de panden hebben: Nieuwe waterweg, Kapelpolder, Taanschuurpolder, Vertobuurt, Sluispolder West, Binnenstad. Voor de eerder genoemde buurten is gekozen aangezien deze direct aan of de buitenhaven, binnenhaven of binnenstad liggen. De functies zijn verdeeld in vijf functies namelijk:

- Industrie
- Woon
- Kantoor
- Winkel
- Overig



Figuur 3, Funcities panden

In figuur 3 is goed te zien dat de meeste panden om het beschermd stadsgezicht Maassluis heen voornamelijk de functie voor wonen hebben. Met iets meer dan 86% van het totaal. (AlleCijfers, 2022)

Appendix 2 - Woningmarktanalyse

Maassluis is gelegen in de provincie Zuid-Holland en telt op heden 15.389 woningen. Hiervan is 53% een koopwoning en 47% een huurwoning. Er zijn bijna evenveel eengezinswoningen (51%) dan meergezinswoningen (49%). Opvallend is dat 83% gebouwd is voor 2000 en 17% na het jaar 2000.

Het leegstandspercentage is met 4% gelijk aan het landelijk gemiddelde. Er zijn in Maassluis in vergelijking met het gemiddelde in Nederland minder eengezinswoningen en meer huurwoningen.

De WOZ-waarde in Maassluis is gemiddeld €224.000, deze WOZ waarde is aanzienlijk lager dan gemiddeld in Nederland, waar deze €290.000 bedraagt.

Woningen in Maassluis

Maassluis is gelegen in de provincie Zuid-Holland en telt op heden 15.389 woningen.

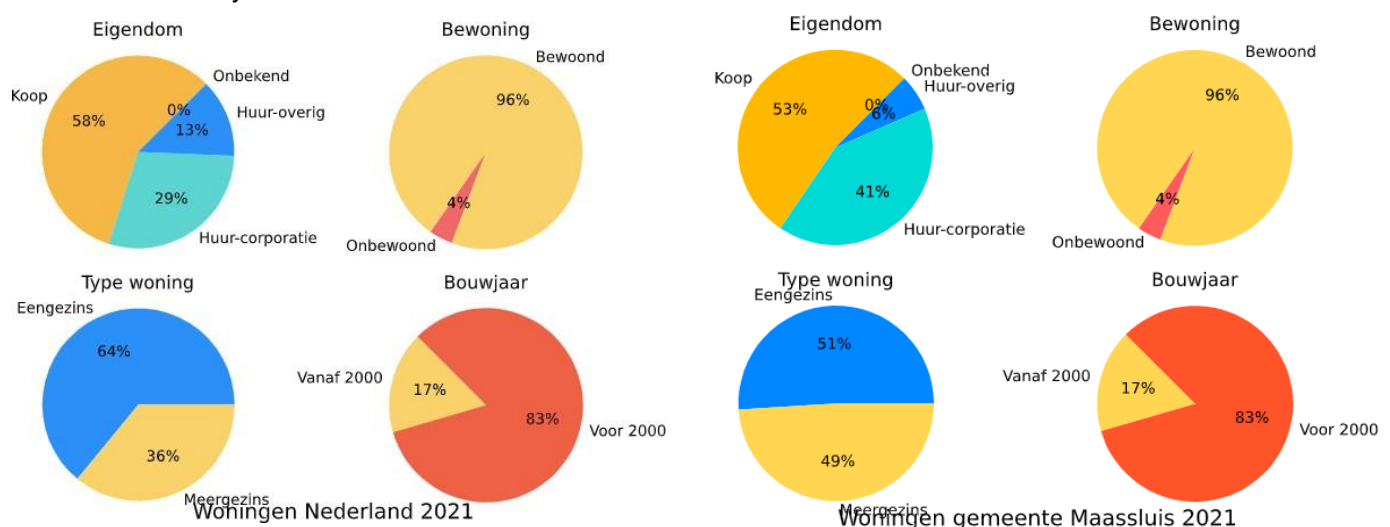
Hiervan is 53% een koopwoning en 47% een huurwoning. Momenteel staan er 77 woningen in de verkoop en zijn er recent 150 woningen verkocht. Dit aantal verkopen is lager dan gemiddeld in Nederland (Huispedia, 2021).

Het percentage meergezinswoningenwoningen ligt in Maassluis aanzienlijk hoger met 49%, dat is 13% meer dan gemiddeld in Nederland. Verder zijn er meer woningen in handen van een huurcorporatie dan gemiddeld. Het leegstandspercentage en de bouwjaar zijn gelijk.

Woningen in Nederland

In juni 2021 telde Nederland 7,966 miljoen woningen volgens een onderzoek van Vastgoedactueel (2021). In het eerste kwartaal van 2021 werden er 39.000 woningen gebouwd (Schoorel, 2021).

In figuur 4 en 5 is de verdeling van koop en huurwoningen en type woningen te zien in het land.. Van de gehele woningvoorraad is 42% een huurwoning. Meer dan de helft van de woningen (64%) is een eengezinswoning en 36% is een meergezinswoning. Wat ook opvalt is dat maar liefst 83% van de woningen gebouwd is voor 2000 en maar 17% hierna. In figuur 3 is een uitgebreidere weergave te zien van de bouwjaar.

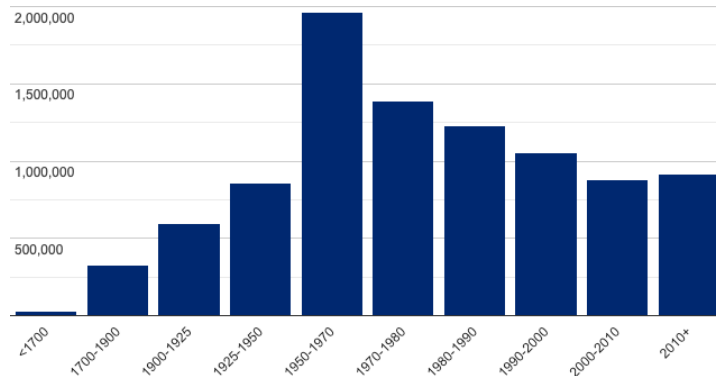


Figuur 4,5 Woningen in Nederland en Maassluis.

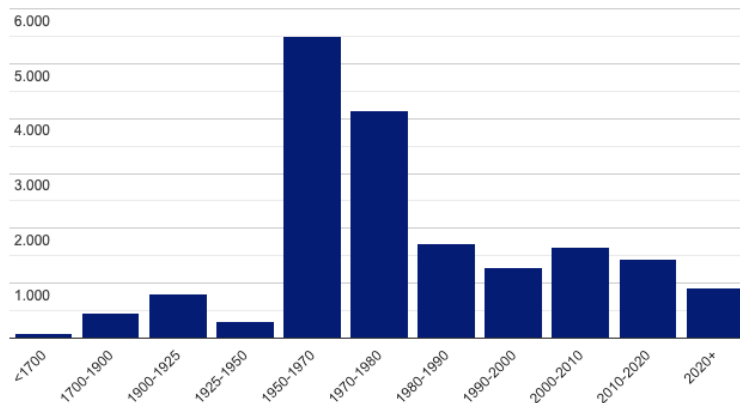
Overgenomen van Allecijfers.nl

Bouwperiodes Nederland

De meeste woningen in Nederland zijn gebouwd in tussen 1950 en 1970 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021). Zoals in onderstaande tabel zichtbaar is, loopt het aantal gebouwde woningen in de volgende bouwperiodes gestaag af. De minste woningen zijn gebouwd in de periode voor 1950.



Figuur 6. Bouwperiodes woningen Nederland. Overgenomen van Allecijfers.nl



Figuur 7. Bouwperiodes woningen Nederland. Overgenomen van Allecijfers.nl

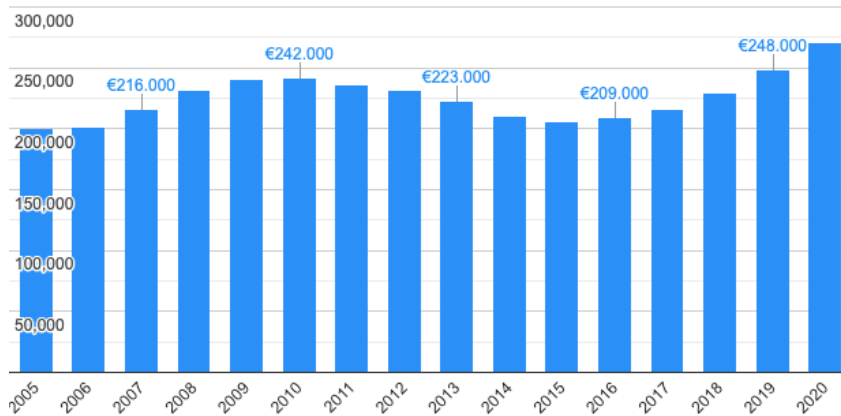
Bouwperiodes Maassluis

De meeste woningen zijn in dezelfde tijd gebouwd als het landelijk gemiddelde, namelijk 1950 en 1970. Het aantal gebouwde woningen in 1970-1980 is hoger dan in de rest van Nederland. De minste woningen zijn gebouwd voor 1950 (Alle Cijfers, 2022). De meeste oudere woningen van voor 1950 bevinden zich in het centrum van de stad, ook wel 'oud Maassluis' genoemd.

Woningwaarde Nederland

De gemiddelde woningwaarde in Nederland is sinds 2015 gestegen tot €290.000 euro, zoals onderstaand figuur weergeeft. De gemiddelde woningwaarde is op dit moment op het hoogste punt in tijden en er wordt verwacht dat de WOZ-waarde komende jaren blijft stijgen (Alle Cijfers.nl, 2021).

Gemiddelde woningwaarde per jaar - Nederland

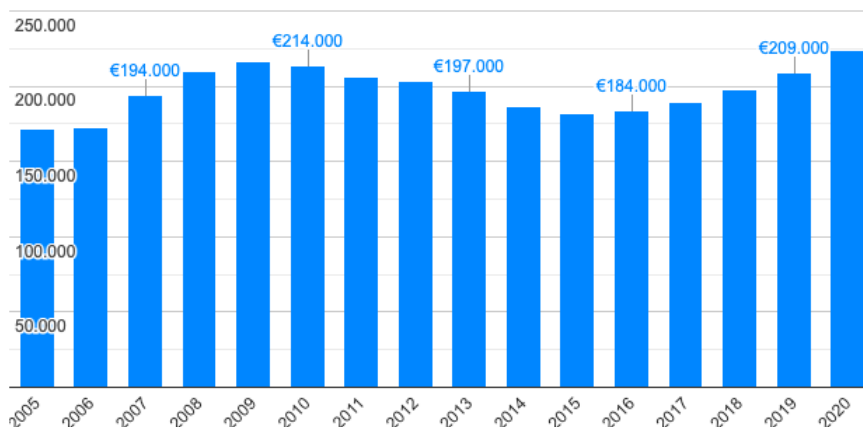


Figuur 8. Gemiddelde woningwaarde per jaar Nederland. Overgenomen van Alle Cijfers.nl

Woningwaarde Maassluis

De gemiddelde woningwaarde in Maassluis ligt lager dan gemiddeld in Nederland. Deze bedroeg in 2020 €224.000. Deze woningwaarde is tevens lager dan de omliggende gemeenten zoals het Westland, waar de gemiddelde woningwaarde in 2020 €317.000 bedroeg. In de aangrenzende gemeente Midden-Delfland is de gemiddelde woningwaarde €356.000. Gemeente Vlaardingen grenst aan de oostkant van Maassluis en hier is de gemiddelde woningwaarde €195.000. De omliggende gemeente verschillen erg van elkaar.

Gemiddelde woningwaarde per jaar - Gemeente Maassluis



Figuur 9. Gemiddelde woningwaarde per jaar Maassluis. Overgenomen van Alle Cijfers.nl

Lokale woningmarkt

Figuur 10 weergeeft de cijfers van onderzoek van Huispedia (2022) van aangrenzende gemeenten.

Gemeente	Gem. vraagprijs	Verkooptijd	Gem prijs per m2
Maassluis	€381.995	28 dagen	€3192
Midden-Delfland	€559.738	20 dagen	€4026
Westland	€454.123	21 dagen	€3761
Vlaardingen	€333.309	29 dagen	€3114

In bovenstaand figuur is zichtbaar dat de vraagprijzen erg verschillen per gemeente. Gemeente Westland en Midden-Delfland liggen ten westen en noorden van Maassluis. Gemeente Vlaardingen grenst aan de oostzijde van Maassluis.

De verschillen in prijs zijn deels verklaarbaar door bijvoorbeeld het verschil in aanbod. In de gemeente Westland en Midden-Delfland staan in weinig woningen te koop waardoor de prijzen extra toenemen. Tevens zijn deze gemeenten erg gewild door de hoge werkgelegenheid en bedrijvigheid die voornamelijk in het Westland heerst. Gemeente Midden-Delfland is een rustige gemeente welke is gelegen naast Delft wat de aantrekkingskracht vergroot.

De woningen in Maassluis en Vlaardingen zijn ten opzichte van de andere gemeente een stuk goedkoper. Dit komt onder andere door minder bedrijvigheid en een groter aanbod aan meergezinswoningen. Deze woningen zijn over het algemeen kleiner en goedkoper waardoor er meer gevarieerde inwoners wonen. Midden-Delfland en het Westland hebben meer eengezinswoningen waardoor er meer gezinnen vestigen.

Conclusie

Opvallend is dat de aangrenzende gemeenten die gelegen zijn in de westelijke richting, een hogere woningwaarde hebben dan de gemeentes die gelegen zijn aan de oostelijke kant. Het kan daardoor aantrekkelijk worden om als inwoner van Midden Delfland of het Westland een huis te kopen in Maassluis omdat de gemiddelde woningwaarde aanzienlijke lager is.

Wat verder opvalt is dat er weinig woningen voor 1950 gebouwd zijn. De woningen die door die tijd gebouwd zijn, bevinden zich vooral in de binnenstad bij de oude haven.

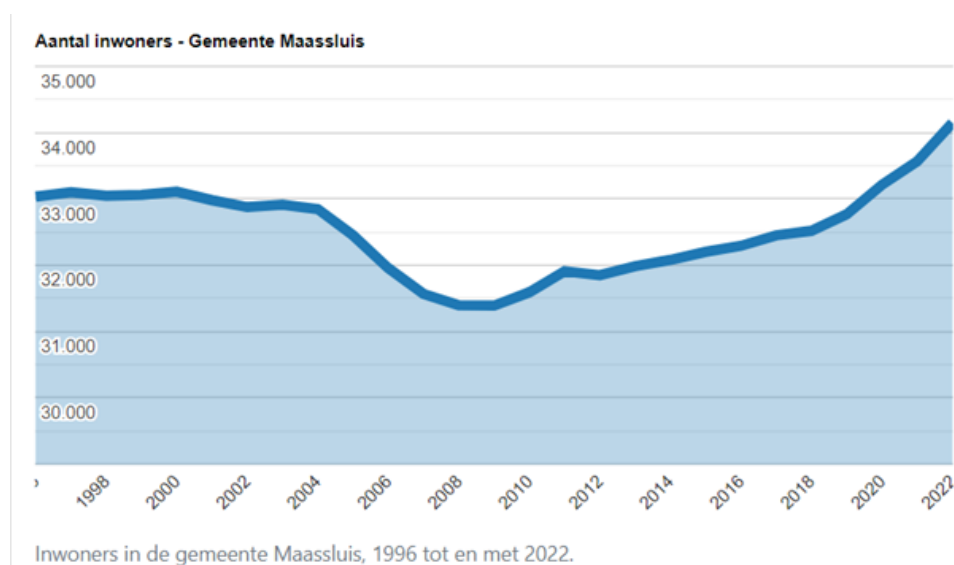
Appendix 3 - Demografische analyse

De gemeente Maassluis is een gemeente in de provincie Zuid/Holland. Gemeente Maassluis heeft afgerond een totale oppervlakte van 1.012 hectare, waarvan 848 land en 165 water. De gemiddelde dichtheid van adressen is 2,010 adressen per km². Er wonen 15.115 huishoudens in de gemeente Maassluis en de gemeente telt 1 woonplaats, 8 wijken en 119 buurten. De cijfers uit deze analyse zijn afkomstig van Alle Cijfers.nl.

Inwoners Maassluis

Maassluis heeft 32.292 inwoners met een bevolkingsdichtheid van 3.803 inwoners per vierkante kilometer. Deze 32.292 inwoners bestaan uit 15.829 mannen en 16.463 vrouwen.

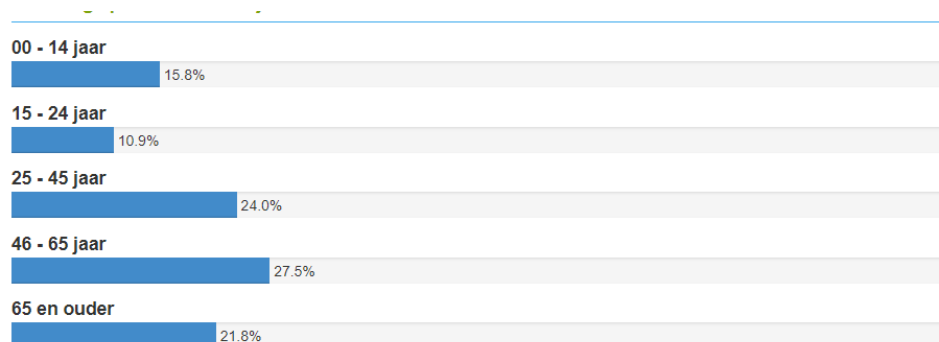
In de grafiek 11 staat het aantal inwoners voor de gemeente Maassluis. Gegevens voor de jaren 1996 tot en met 2022



Figuur 11 Inwoners overzicht 1996-2022. Overgenomen van Allecijfers.nl

Het aantal inwoners in de gemeente Maassluis is met 1.113 personen gestegen van 33.035 in 1996 tot 34.148 in 2022 (dat is 3,37%). Het aantal inwoners is het aantal personen zoals op 1 januari in het bevolkingsregister vastgelegd.

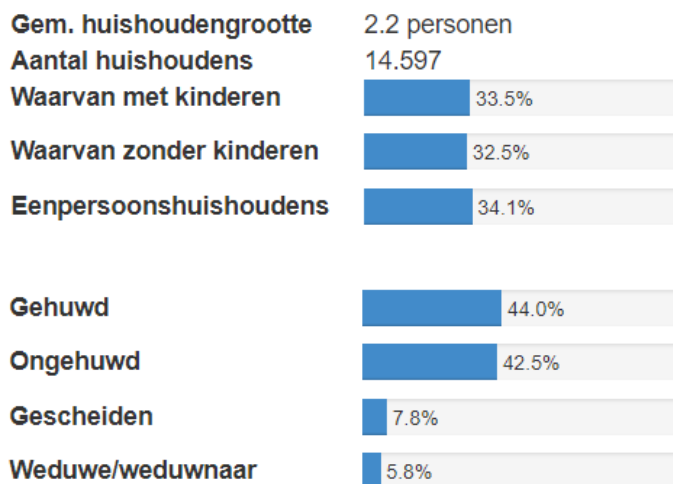
De leeftijdscategorie 45 t/m 64 jaar is met 27.5% het sterkst vertegenwoordigd. In de figuur 12 laat de verdeling op basis van leeftijd.



Figuur 12. Overgenomen van Allecijfers.nl

Verdeling huishoudens en huwelijkse staat Maassluis

Maassluis telt 14.597 huishoudens met een gemiddelde grootte van 2.2 gezinsleden. Van deze 14.597 huishoudens hebben er 4.886 kinderen en hebben 4.739 huishoudens geen kinderen. De resterende 4.972 huishoudens betreft 1-persoonshuishoudens. Met 44.0% zijn de meeste personen gehuwd. Daarnaast is 7.8% procent van de inwoners gescheiden en 5.8% verweduwd.

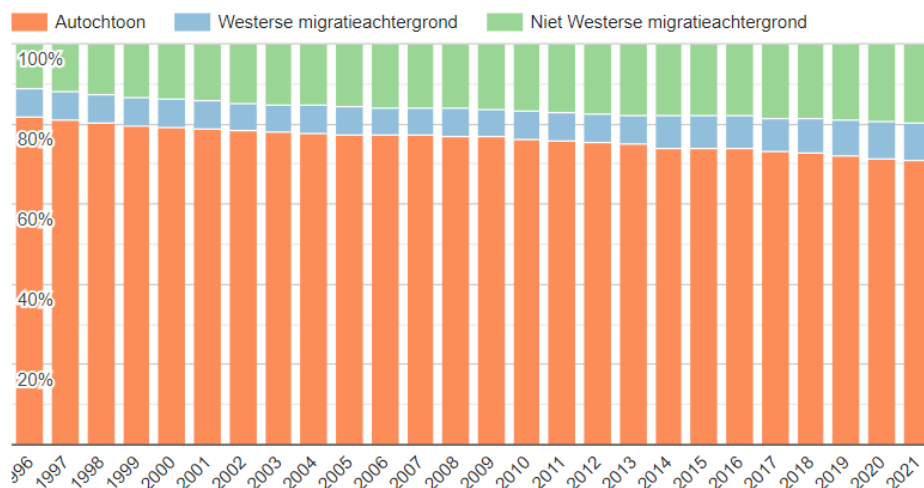


Figuur 13. Algemene informatie huishoudens. Overgenomen van Allecijfers.nl

Autochtoon of migratieachtergrond

Het aantal autochtone inwoners in de woonplaats Maassluis is met 3.003 personen afgenomen van 26.822 in 1997 tot 23.819 in 2021 (dat is 11%).

In de figuur 14 laat zien de Verdeling van de bevolking naar autochtone inwoners en inwoners met een Westerse of niet Westerse migratieachtergrond voor de woonplaats Maassluis. Gegevens voor de jaren 1997 tot en met 2021.



Figuur 14. verdeling inwoners Maassluis. Overgenomen van Allecijfers.nl

Landelijke trends en ontwikkelingen

Het aantal inwoners in Nederland groeit. Het aantal huishoudens groeit ook en dan voornamelijk eenpersoonshuishoudens. Er zijn in verhouding veel oudere mensen waardoor dit proces versneld wordt. De woningvoorraad zal hierop moeten worden aangepast.

De huidige woningmarkt is erg overspannen er het aanbod dreigt op de drogen. Tevens stijgen de huizenprijzen fors en blijft de rente laag. Hierdoor is er weinig keuze voor potentiële huizenkopers en door het vele overbieden is de kans om een woning te kunnen kopen nog kleiner.

Bibliografie

3Bplus. (2022, 27 april). *Ouderenwoning: de woonwensen van ouderen*. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://3bplus.nl/ouderenwoning/ouderenwoning-woonwensen-ouderen/>

Alle Cijfers. (2022, 28 april). *Héél véél informatie over Maassluis (update 2022!)*. AlleCijfers.nl. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://allecijfers.nl/gemeente/maassluis/>

CBS. (2021, 1 februari). *Landelijke monitor leegstand*. Geraadpleegd op 29 april 2022, van https://dashboards.cbs.nl/v3/landelijke_monitor_leegstand/

Ensie. (2020, 2 januari). *Pakhuizen in Maassluis*. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://www.ensie.nl/monumenten-in-zuid-holland/pakhuizen-in-maassluis>

Ervaar Maassluis. (2020, 23 juni). *Met de bus*. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://ervaarmaassluis.nl/met-de-bus/#:%7E:text=Bekijk%20de%20dienstregeling%20van%20buslijn,Monster%2C%20via%20Maasdijk%20en%20Naaldwijk.>

Flink, K. (2012, 22 november). *Proef: 3D visualisatie leegstaande winkelpanden om centrumstraten aantrekkelijk te houden*. Bussumnatuurlijk beter. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://bussumnatuurlijkbetter.wordpress.com/2012/11/22/proef-3d-visualisatie-leegstaande-winkelpanden-om-centrumstraten-aantrekkelijk-te-houden/>

Gemeente Maassluis. (2022, 2 maart). *Douanehuisje*. Ervaar Maassluis. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://ervaarmaassluis.nl/bedrijf/douanehuisje/>

Gemeente Maassluis. (2018, 4 december). *Nota Horecabeleid 2018*. Geraadpleegd op 29 april 2022, van https://www.maassluis.nl/_flysystem/media/nota_horecabeleid_maassluis_2018_0.pdf

Gemeente Maassluis. (2021, 10 september). *De Vlootschouwer (voormalige Albeda-locatie)*.

Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://www.maassluis.nl/de-vlootschouwer>

Goedhuys, M. A. H. (2021, 8 november). *Transformaties in de woningvoorraad 2020*. Centraal

Bureau voor de Statistiek. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/aanvullende-statistische-diensten/2021/transformaties-in-de-woningvoorraad-2020?onepage=true>

Huispedia.nl. (2021, 20 januari). *Alle woningmarktinfo over gemeente Maassluis - Huispedia.nl*.

Huispedia. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://huispedia.nl/gemeente/maassluis>

Maassluis belang. (z.d.). *Maassluis Belang*. Geraadpleegd op 29 april 2022, van

<https://www.maassluisbelang.nl>

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2019, 11 juni). *Transformatie vastgoed*.

Ruimtelijke ordening en Gebiedsontwikkeling | Rijksoverheid.nl. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ordening-en-gebiedsontwikkeling/transformatie-vastgoed>

RaboResearch. (2021, 28 oktober). *Transformatieatlas Retail: omvormen van winkels naar woningen*

draagt bij aan oplossen woningtekort. RaboResearch - Economisch Onderzoek.

Geraadpleegd op 29 april 2022, van

<https://economie.rabobank.com/publicaties/2021/oktober/transformatieatlas-retail-omvormen-van-winkels-naar-woningen-woningtekort/>

Rijksuniversiteit Groningen. (2020, 23 april). *Studentenverenigingen en de overlast die hun burenen*

ervaren - Student Theses Faculty Spatial Sciences. Geraadpleegd op 29 april 2022, van

<https://frw.studenttheses.ub.rug.nl/1915/>

RTL Nieuws. (2020, 3 februari). *Woningnood, maar wel 90.000 leegstaande huizen - hoe kan dat?* Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5005741/leegstand-90000-huizen-woningnood-cbs-cijfers>

Ruimtelijke plannen. (z.d.). *Maassluis Noordwest: Regels*. Geraadpleegd op 29 april 2022, van https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0556.BP76MSNOORDWEST-Va02/r_NL.IMRO.0556.BP76MSNOORDWEST-Va02.html#_4_Gemengd-1

S. (2021, 3 november). *Startersmonitor*. Starten op de woningmarkt. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://startenopdewoningmarkt.nl/startersmonitor/>

SWEETS-hotel Amsterdam. (2022, 24 februari). *SWEETS hotel Amsterdam | 1 HOTEL / 28 BRIDGE HOUSES*. SWEETS Hotel. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://sweetshotel.amsterdam/>

Van Rooijen, H. (2018, 30 oktober). *Achtergrondartikel: Leegstandsverordening â€œ het uiterste middel?* Platform31. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://www.platform31.nl/nieuws/achtergrondartikel-leegstandsverordening-het-uiteerste-middel>

Wikipedia-bijdragers. (2022, 9 april). *Maassluis*. Wikipedia. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://nl.wikipedia.org/wiki/Maassluis>

Woonz. (2020, 23 februari). *Langer thuis wonen, de voor- en nadelen - Informatie & Inspiratie | Woonz.nl*. Geraadpleegd op 29 april 2022, van <https://www.woonz.nl/informatie-inspiratie/actueel-cat/langer-thuis-wonen-de-voor-en-nadelen/>