

'Markt voor woonzorgprojecten blijft klein'

Bouwfonds MAB Ontwikkeling verricht momenteel een grootschalig onderzoek naar de woonbehoeften van 55-plussers. De uitkomsten, die na de zomer worden verwacht, zullen het beleid voor seniorenhuisvesting mede gaan bepalen. Huidige visie houdt dat de vergrijzing geen omvangrijke impact heeft en evenmin zal hebben op de eigen vastgoedontwikkelingen.

'Mensen willen zolang mogelijk zelfstandig wonen in hun huidige woning. We denken op basis van onze huidige inzichten niet dat er een grote markt ontstaat voor zogenaamde woonzorgprojecten. Ook niet op de wat langere termijn', zegt Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds MAB Ontwikkeling in zijn kantoor te Amersfoort. Hij weet dat dit een prikkelende stelling is nu de vastgoedsector verlekkerd kijkt naar seniorenhuisvesting. 'Maar mensen willen nu eenmaal lang vitaal blijven. Ouder worden, wordt zoveel mogelijk uitgesteld. Niemand wil graag als 'oud' te boek staan. Dat met een geleidelijke veroudering van de bevolking ook allerlei zorgconcepten op grote schaal de markt gaan veroveren berust op een misverstand.'

Tweede woning

Volgens De Zeeuw wordt rond het 55e tot 60e levensjaar veel nagedacht over de eigen huisvesting. 'Dan is het pensioen in zicht en zijn de kinderen het huis uit. Veel mensen wonen prettig en willen blijven wonen waar ze wonen. Dat kan namelijk ook tot op hoge leeftijd, zeker met een paar aanpassingen, zoals bijvoorbeeld een traplift of een uitbouw voor een slaapkamer op de begane grond.'

'Mensen die het zich kunnen permitteren, denken bovendien na over de aanschaf van een tweede woning of hoe ze omgaan met de bestaande tweede woning. Dan krijg je de situatie van een tweede woning in de stad, vaak een appartement, en een huis buiten, bijvoorbeeld

maar hoeft beslist niet. Het vastgoed en de woonomgeving worden meestal los gezien van zorg en diensten. Men denkt niet meteen aan woonconcepten, waarbij zorg is geïntegreerd. Die markt is er uiteraard wel, maar blijft redelijk klein.'

'Uitschenkpunt van zorg'

Ben opmerkelijke zienswijze. De eerste babyboomers zijn nu net zestig. Maar over vijftien jaar worden ze 75. Dan zal er toch wel degelijk een grote behoefte zijn aan woonzorgprojecten? Leeftijdbestendigheid is volgens De Zeeuw rond het 55e levensjaar nog geen centraal afwegingspunt. Dat komt pas rond de 75 jaar of ouder. 'Dan gaat dat aspect een centrale rol spelen. En dan kan er een keuze komen om naar een plek te gaan met structurele zorg. Dat kan,

'Daar tegenover kun je stellen dat velen tot in lengte van dagen thuis willen blijven wonen', pareert De Zeeuw. 'Wij zien daarbij een grote rol weggelegd voor de thuiszorg en de zorgcentra, die hun taken zullen uitbreiden naar de ouderen in de wijk en zich niet zullen beperken

Palisium biedt luxe appartementen met zorgarrangement

Drie jaar geleden heeft Bouwfonds samen met de in ouderenhuisvesting gespecialiseerde corporatie Woonzorg Nederland de joint venture Palisium opgericht. Dat bedrijf, gevestigd in Bithoven, heeft een concept ontwikkeld voor luxe woonzorgprojecten, waarvan de eerste 28 koopappartementen (prijzen vanaf 320.000 euro) in maart zijn opgeleverd in Eerbeek. Het project in Eerbeek omvat in totaal 54 appartementen. Veder staan er projecten op stapel in Belien (29 appartementen), Bloemendaal (55 stuks), Voorthuizen (45) en het Noord-Limburgse plaatsje Afferden (130 appartementen). Het betreft zowel luxe koop- als huurappartementen met een zorgarrangement.

Palisium heeft als visie de levenskwaliteit van senioren te verhogen door in samenwerking met ontwikkelaars en beleggers luxe appartementen te bouwen met algemene voorzieningen zoals een grand café, hotelkamers als gastverblijf. Daarnaast bieden wij een groot aantal services en zorg', legt projectacquisiteur Ralph Sommer het Palisium-concept uit.

Volgens Sommer bestaat 'er een enorme belangstelling' bij 55-plussers voor dit 'vijs-sterrenwonen met ambiance'. Dat staat hij door het feit dat het project in Eerbeek al volledig is verkocht en het project in Belien, waarvan de bouw eind dit jaar zal beginnen, al voor 40 procent is verkocht. Hij spreekt nadrukkelijk van een gat in de markt. 'Onze doelgroep zit te wachten op een stuk zelfstandigheid dat men kan bewaren tot in de lengte van dagen. Precies dat bieden wij. Alles mag, niets moet!'

tot de bewoners van het bejaardenhuis. In veel wijken bestaat al een zorgcentrum, met mensen die permanent op die centra zijn aangewezen. Dat kan dan tevens functioneren als een 'uitschenkpunt van zorg' in de wijdere omgeving. Voor zorg- en dienstenaanbieders gaat er inderdaad veel meer veranderen. Er zullen wel zeker fusies komen en veel meer concurrentie. Veel zullen puur lokaal blijven opereren, maar andere regionaal of landelijk of zullen zich zelfs internationaal als een sterk merk profileren. Denk bijvoorbeeld aan het Amerikaanse Sunrise Senior Living. Maar of dat gepaard zal gaan met veel nieuwe vastgoedontwikkelingen voor senioren betwijfelen wij vooralsnog. Een voorbeeld is wel het Amerikaanse Sunrise Senior Living dat nu in Europa projecten ontwikkelt.'

Sceptisch

De Zeeuw benadrukt dat hij de huidige visie van Bouwfonds MAB Ontwikkeling ten beste geeft. Maar dat hij absoluut niet uitsluit dat die visie zelfs nog dit jaar aan bijstelling onderhevig zal zijn. Momenteel verricht 's lands grootste woningontwikkelaar namelijk een omvangrijk onderzoek naar de woonbehoeften onder 55-plussers. Op basis van de uitkomsten, die na de zomer bekend zullen worden, zal het beleid eventueel worden aangepast.

Dat Bouwfonds momenteel (nog) een tamelijk sceptische visie heeft op de omvang van de commerciële woonzorgmarkt wil niet zeggen, dat men helemaal niets doet op dat gebied (zie kader). Samen met lokale zorgaanbieders zijn hier en der in het land luxe koopappartementencomplexen gerealiseerd. 'Voor ons zijn dat pilots om ervaring mee op te doen', licht De Zeeuw toe.