

# 'Markt seniorenwoningen veel kleiner dan men denkt'

**'Woningen voor senioren een gigantische markt? Daar is véél minder van waar dan iedereen denkt. We hebben onlangs marktonderzoek laten doen en wat blijkt: ouderen hebben een vitale mentaliteit. Men weigert om oud te worden en blijft jong totdat men erbij neervalt.' Aan het woord is Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds MAB Ontwikkeling BV, een volledige dochter van ABN AMRO. Zijn analyse betekent dat het bouwen van seniorenwoningen waarbij ook zorgdiensten kunnen worden ingekocht zeer waarschijnlijk niet meer dan een niche in een nichemarkt zal blijven, maar wel een interessante.**

De Zeeuw weet het: de babyboomers staan op het punt om massaal met pensioen te gaan, en velen voorspellen dat daardoor een markt gaat ontstaan voor woningen die rekening houden met wensen van ouderen. En wel op een luxe wijze. Verpleeg- en verzorgingshuizen die nu al werken met pyjamadagen en andere ondermaatse zorg, het is allemaal van onvoldoende niveau. Babyboomers hebben echter meestal de mogelijkheid om daar met eigen financiële middelen iets aan te doen. Wat zij willen? En wat zij kunnen betalen? Caremanagers, ontmoetingsruimten, concertcafés, eten á la carte en niet uit een gaarkeuken, en ruime, gelijkvloerse appartementen met veel ruimte voor logés, in plaats van een bed in een éénkamerappartementje.

De Zeeuw: 'In Monnickendam, waar ik woon, krijgt iedere 55-plusser het tijdschrift Herfstblad. Een totaal verkeerde naam. Zo willen ouderen niet over leven nadenken. Onlangs hadden we bij Bouwfonds MAB Paul Schnabel, van het Sociaal en Cultureel Planbureau op bezoek. Hij bevestigt dat ouderen pas nadenken over de combinatie zorg en wonen, als ze 75 zijn, daarvoor speelt het thema niet. Oké, 55-plussers zullen wat aanpassingen in hun woning doen. Een slaapkamer in de tuin bouwen, een trapliftje aanleggen, de drempels eruit halen, allemaal om maar zo lang mogelijk op de plaats te wonen waar ze al jaren vrienden hebben, en de voorzieningen door en door kennen. Waarom zouden ze weg willen? Misschien willen ze een wereldreis maken, of naar hun tweede huis in Frankrijk, maar dat is wat anders. Veel mensen denken: tegen de tijd dat ik zorg nodig heb, dan komt er wel wat. Tegen dat denken moeten seniorenprojecten concurreren. De bulk van de senioren blijft thuis wonen, al dan niet in aangepaste vorm. Wij zijn dus eigenwijs maar realistisch met onze visie. We zullen 55-plussers moeten verleiden naar een nieuwbouwwoning die nog beter aan hun wensen voldoet, liefst in of bij de eigen buurt. En dat moet je dus los zien van de aanbieding van zorg en diensten'

## PALATIUM: PALEISJE

Dat wil niet zeggen dat Bouwfonds MAB niets speciaals doet voor senioren waarbij de koppeling van wonen met zorg wél wordt gemaakt. Want ook de nichemarkt is interessant. In Palisium BV participeren Bouwfonds MAB Ontwikkeling en Woonzorg Nederland elk voor de helft. De naam Palisium is afgeleid van het Latijnse woord palatium wat paleisje betekent. Het is voor senioren een nieuwe en luxe vorm van comfortabel wonen met een zorgvariant. Naarmate de leeftijd toeneemt, wordt de behoefte aan gemak, comfort, persoonlijke zorg en aandacht sterker. Tegelijkertijd wil men de zelfstandigheid en onafhankelijkheid zo lang mogelijk bewaren. Palisium



Friso de Zeeuw

betekent zelfstandig wonen met ambiance. In de folder zie je een oudere en vitale man met donkergrijs haar (een glas wijn in de hand) geïnteresseerd luisteren naar het vleugelspel van een vrouw met zilverkleurig kapsel. Om de levenskwaliteit te verhogen is er gedacht aan een sociëteit, een Grand Café en hotelkamers als gastenverblijf. De vijf sterren van Palisium staan voor service, zekerheid, comfort, veiligheid en zorg. Domotica in de vorm van elektronisch aangestuurde zonwering, deursloten en beveiligings- en lichtinstallaties, wordt breed ingezet. De Zeeuw: 'Het woord zorg proberen we zo veel mogelijk te vermijden, omdat het ouderen niet aantrekkelijk in de oren klinkt. We hebben het altijd zo veel mogelijk over comfortdiensten.'

Palisium is voor bovenmodale babyboomers een alternatief voor de verzorgingshuizen en woonzorgcomplexen. Iedere Palisiumbewoner heeft recht op persoonlijke zorg binnen 24 uur. Via het Private Carefonds, waarvoor de bewoner negen- tot vijftiengtienduizend euro neertelt, kan Palisium



*De Maria-Stichting*

razendsnel zorg organiseren, zonder wachttijden of omslachtige indicatiestelling. De dagelijks aanwezige caremanager (een gediplomeerd verpleegkundige) regelt de zorg- en comfortdiensten. Dat allemaal met het adagium: Your home is your castle. In Eerbeek wonen al senioren in een Palisium-complex en in Beilen is de verkoop gestart van 29 luxe appartementen.

De Zeeuw: 'Een deel van de zorg, bijvoorbeeld van de caremanager, betalen de bewoners via het vastgoed dat ze kopen. Dat is een fiscaal slimme oplossing. Schuld op vastgoed is voordeliger dan een spaarpotje, want daarover betaal je vermogensbelasting.'

Friso De Zeeuw vertelt dat in Nederland alleen maar interesse is voor kleinschalige voorzieningen. Halve dorpen zoals Suncity in Amerika hebben hier geen bestaansrecht. 'Bovendien; Suncity is een succes vanwege het zonnige klimaat, en dat is hier niet te vinden. Ja, kijk, in een Spaans concept geloof ik weer wel. Daar zou Bouwfonds iets kunnen betekenen.'

#### **URBAN VILLA'S LANGS 'T SPAARNE**

Bouwfonds MAB Ontwikkeling zal zich voorlopig niet bezig houden met de ontwikkeling van solitair grootschalig zorgvastgoed als ziekenhuizen en verpleeghuizen. Als deze voorzieningen echter deel uitmaken van een grotere ontwikkeling met meerdere functies, hebben wij wel degelijk belangstelling. 'Die mixed use, en programma's met functiemenging zie je in een zorgboulevard met winkels, kantoren, bedrijven, gezondheidsvoorzieningen, en als het even kan ook nog woningen om het geheel financieel rond te fietsen.

Dáár kunnen we wel wat mee. Integrale gebiedsontwikkeling, dat is onze sterke kant.'

Waar Bouwfonds MAB weer wel mee bezig is, is projectontwikkeling op bestaande ziekenhuisterreinen. Aan de rivier 't Spaarne, op het terrein van de Mariastichting in Haarlem is straks een fraai voorbeeld te zien van omtovering van een ziekenhuisterrein door Bouwfonds MAB Ontwikkeling. Alle ziekenhuisgebouwen worden gesloopt, inclusief de huidige, lelijke jaren zestig-toren. Die wordt vervangen door een nieuwe toren van 66 meter, de toekomstige landmark van Haarlem. De monumentale gevel van het oude ziekenhuis zal overeind blijven. Voorjaar 2006 gaat de eerste paal de grond in voor 380 nieuwbouwwoningen, waarvan 97 huurwoningen. In de kelder komt achttienduizend vierkante meter parkeerruimte. De oppervlakte van de nieuw te bouwen kantoren is tienduizend vierkante meter. Het regiokantoor Noord-West van Bouwfonds MAB Ontwikkeling gaat daarvan iets minder dan een derde huren. De slagroom op de taart? Urban villa's langs 't Spaarne, en middenin het project een groot, groen plein dat net zo groot is als de Haarlemse Grote Markt.

Bij de gebiedsontwikkeling op de Mariastichting hebben wij - nadat we als ontwikkelaar waren geselecteerd - het project getrokken, inclusief de inspraak en juridische procedures. Dat is ons en de gemeente goed bevallen. In een stad als Haarlem is het heel lastig om zo'n ingrijpend project in veilige haven te loodsen. Elke verandering roept bezwaren op vanuit de omgeving. Het is nu juist onze competentie om een idee voor een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk tot uitvoering te brengen. En dan zó dat ook de gemeente vindt dat haar oorspronkelijke doelstelling bereikt is.'

**JA**