

Uit: "Proeflokaal", wijgare Centrum voor Lokaal Bestuur
dec. 2006

Nederland vergrijst en dit heeft grote gevolgen. De wereld van de ouderenhuisvesting zit echter vol met mythes. Dat wonen en zorg een soort eeneiige tweeling vormen, dat senioren massaal bij elkaar in een seniorenstad willen wonen, dat Vinex-wijken niet geschikt zijn voor ouderen of dat alleen woningcorporaties weten waar senioren behoefte aan hebben.

Dé senior bestaat niet!

Friso de Zeeuw

directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds MAB en Ontwikkeling en
praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft

DÉ SENIOR BESTAAT NIET. Ouderen zijn qua inkomen, opleidingsniveau en leefstijl net zo divers als alle andere groepen. Alleen al qua leeftijd zijn er grote verschillen tussen 55-plussers, 65-74 jarigen en 75-plussers. Een groot deel van de 55-64 jarigen werkt nog. Zij zien zichzelf absoluut niet als senior. Tussen de 60 en 65 verandert het leven vaak door (vervroegde) pensioenering. Het is een cruciaal moment waarop mensen hun leven anders gaan indelen en mogelijk ook nadenken over hun manier van wonen in de toekomst. Maar ook dan voelt het merendeel van deze groep zich nog geen senior. Men voelt zich pas oud als men hulpbehoevend wordt en een beroep moet doen op de hulp van derden. Voor veel senioren begint dit pas boven de 75 en niet veel eerder.

Momenteel zijn 5,3 miljoen Nederlanders, bijna een derde van de bevolking, ouder dan vijftig jaar. Iets meer dan één miljoen Nederlanders is ouder dan 75 jaar. Jaarlijks komen er ongeveer

honderdduizend vijftigplussers bij. Naar verwachting is in 2020 ruim veertig procent van de Nederlanders ouder dan vijftig.

STEEDS VAKER HEBBEN senioren naast hun AOW een aanvullend pensioen en daarmee meer te besteden.¹ Volgens het CBS waren er in 2003 ruim 1,1 miljoen huishoudens met een kostwinner van boven de vijftig met een besteedbaar jaarinkomen van meer dan dertigduizend euro. Weliswaar neemt het besteedbaar inkomen na de 55 iets af, het vermogen van senioren is veel groter dan dat van jongeren. Nu al bezitten kostwinners tussen de 55 en 65 jaar gemiddeld een vermogen van 86.500 euro (ter vergelijking: jongeren tussen de 25 en 35 jaar beschikken gemiddeld over 18.100 euro). Het bestedingspatroon van de huidige ouderen is anders dan van de ouderen in het verleden. De huidige generatie kan drie keer meer spenderen dan de vorige en doet dat met verve.

ZELFSTANDIG BLIJVEN WONEN is in. Senioren willen niet oud zijn en vooral niet oud gevonden worden. En wat ze helemaal niet willen is

weggestopt worden in verzorgingshuizen. Zolang het kan, wonen ze zelfstandig; van alle 55-plussers woont ruim 96 procent zelfstandig. Van de 1 miljoen 75-plussers, ligt dat percentage nog steeds op 70 procent.²

Van alle 55-plussers bezit 48 procent een koopwoning; slechts een

OUDERE

kleine minderheid van de kopers woont in een

WIL EIGEN

appartement (6 procent). Verder heeft 34

KEUZE MAKEN

procent geen hypotheek meer. Van de 52 procent

oudere huurders wonen er evenveel huishoudens in appartementen en eengezinswoningen (beide 26 procent). Huurappartementen komen relatief vaker voor in de groep van 75 jaar en ouder (41 procent). Senioren wonen doorgaans ruim en zijn veelal tevreden over hun woning.³ Met name de groep boven de 75 jaar is kwetsbaar en steeds meer zorgbehoevend. Niettemin lijkt er een nieuwe generatie ouderen op komst die zich in veel opzichten onderscheidt van de voorgaande generaties. De ouderen van nu blijven vaak tot op hoge leeftijd vitaal. Ze zijn beter opgeleid, hebben meer te besteden en willen eigen keuzes maken.⁴ Wat overigens niet wil zeggen dat de groep met alleen een AOW-uitkering geen bijzondere aandacht verdient.

Mythe 1. Er is een enorme vraag naar wonen met zorg

In veel gemeenten staat wonen voor ouderen hoog op de agenda. In de projecten die in ontwikkeling of realisatie zijn, wordt vrijwel altijd een zichtbare koppeling van wonen met zorg gemaakt. Maar de nieuwe generatie ouderen wil helemaal geen woon-zorgcombinaties. Uit alle onderzoeken naar senioren en wonen en zorg blijkt dat senioren een grote behoefte hebben aan zelfsturing, vrijheid en zelfstandigheid. Senioren zien zichzelf niet als zorgbehoevend.

Ze zijn over het algemeen meer bezig met hoe ze zelf hun leven kunnen blijven controleren, dan met stappen nemen voor een mogelijk meer afhankelijke toekomst. Niet voor niks is de kop boven de special van het seniorenblad Zin over wonen "Wij blijven zelfstandig!"⁵

ER IS DAN ook een omslag in het denken van de gemeentelijke politiek nodig: wonen voor ouderen niet direct koppelen aan zorg. Wel is er behoefte aan allerlei gemak- en servicediensten, zoals een boodschappenservice of een huismeester die de veiligheid bewaakt. Ook zorg is dus een dienst, die echter pas aangeboden hoeft te worden als er behoefte aan is. Wel wil de senior zekerheid hebben om, indien nodig, daarvan gebruik te kunnen maken. Het aanbieden van zorg is maatwerk. Ouderen zijn geen groep die zich in zijn geheel in de hoek van de kwetsbaarheid en de afhankelijkheid laat zetten.⁶ Collectieve dienstverlening is niet gewenst, facultatieve wel. Senioren zijn kritisch en prijsbewust; ze willen niet betalen voor diensten die ze niet gebruiken. Dus geen gedwongen winkelnering. En de kostenstructuur van dienstverlening moet helder en doorzichtig zijn.⁷

KORTOM, DE BIJ veel gemeentebestuurders levende gedachte dat alleen seniorenwoningen met een zorglabel tegemoet komen aan de vraag van de senior, is niet juist. Ouderen willen geen woning met een zorglabel. Zij willen de gelegenheid krijgen zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Onderzoek wijst uit dat ouderen die zelfstandig wonen, zich langer fit en actief voelen, zelfs al mankeren ze van alles.⁸ Het is bovendien een mythe dat dit alleen mogelijk is in nieuwbouwwoningen. Ook bestaande woningen kunnen zonder al te ingrijpende maatregelen geschikt worden gemaakt. De revolutie is de trajlift!

Mythe 2. Senioren willen bij elkaar wonen in een seniorenstad

Het gros van de senioren voelt zich niet oud en wil zeker niet zo worden aangesproken. Dit is een afdoend weerwoord op een initiatief als seniorenstad.⁹ Seniorenstad is een uit de Verenigde Staten overgewaaid concept. Van de senioren tot 65 jaar heeft slechts 21 procent belangstelling voor een woonwijk waar alleen senioren wonen. Bij de senioren ouder dan 75 jaar is dat percentage 45 procent.¹⁰ Dit zijn op zich nog aardige aantallen, waar veel ontwikkelaars zich graag de handen bij wrijven. Voor zover men echter bij elkaar wil wonen, gaat dat volgens Bouwfonds om een klein buurtje met een paar straatjes. Er is in Nederland geen markt voor een grootschalig concept van enkele duizenden woningen als seniorenstad. Het concept is dermate dwingend dat het botst met de behoefte aan zelfsturing van de individuele oudere woonconsument. De senior van nu staat midden in het leven en woont graag in een levendige buurt. Niet in een buurt waar de enige spelende kinderen op straat hun eigen kleinkinderen zijn die op zondagmiddag een bezoekje brengen aan opa en oma. En niet in een buurt waar alle burens geen of grijze haren hebben.

WE MOETEN UITGAAN van een meer praktische benadering. Bouwen van goede, duurzame wijken met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen en levensloopbestendige woningen waaraan al dan niet verschillende diensten kunnen worden toegevoegd. Zo'n nieuwbouwwoning voldoet aan de wensen van alle senioren – ongeacht leeftijd, inkomen of huidige woonsituatie. Voor zover deze woningen verschillen van een 'normale' woning voor iedereen, gaat het om een beperkt aantal zaken als drempelloos, ruimere badkamers, bredere deuren en zaken die te maken hebben met veiligheid. Het

modewoord 'levensloopbestendig' wekt ook een verkeerde suggestie. Alsof mensen hun hele leven in hetzelfde huis zouden willen wonen. Voor senioren is het vooral van belang dat ze in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven; ofwel vooral de wijk moet levensloopbestendig zijn.

Mythe 3. Senioren willen in appartementen wonen

Senioren weten goed hoe hun gewenste woning eruit ziet: een woning met 2 of 3 slaapkamers, een ruime woonkamer en keuken, een bruikbare buitenruimte en voldoende bergruimte. De woning is bij voorkeur gelijkvloers en er kunnen gemakkelijk alarmering cq beveiligingsfaciliteiten worden aangelegd. De woning behoeft weinig onderhoud, moet gunstig op de zon liggen en liefst traploos zijn. De gewenste woning ligt in de buurt van dagelijkse winkelvoorzieningen en medische voorzieningen en is goed bereikbaar per openbaar vervoer. Verder is er voldoende rust, privacy en veiligheid in de directe omgeving."

DAT SENIOREN ALLEEN in appartementen willen wonen is nog zo'n mythe. Een belangrijk deel van de vraag van senioren betreft een grondgebonden woning, zoals bungalows of patiowoningen. Vooral jongere ouderen zijn hierin geïnteresseerd, zo blijkt uit onderzoek van Bouwfonds. Appartementen willen alleen de 75-plussers, de jongere senior nadrukkelijk niet. Met het toenemen van de leeftijd neemt de vraag naar gelijkvloerse woningen, zoals patiowoningen, toe. Het aanbod van dit soort woningen is echter nog vrij gering. De patiowoning lijkt een logisch woningtype; de woningplaattegrond is echter vaak onhandig in de grondexploitatie. De uitdaging is dan ook om nieuwe type plattegronden te ontwikkelen met een gunstiger grondgebruik.

Mythe 4. Bestaande voorraad in Vinex is ongeschikt voor ouderen.

De verhuismobilititeit is bij de huidige generatie ouderen vrij gering: men is erg honkvast en bang om sociale contacten te verliezen.¹² Verhuizen is pas aan de orde bij ingrijpende gebeurtenissen, zoals het verlies van een partner, problemen met de gezondheid of stoppen met werk. En waarom verhuizen uit de wijk waar je prettig woont, als het niet nodig is? Uit onderzoek dat het magazine Zin door NIPO onder zijn lezers liet uitvoeren, blijkt dat 77 procent de huidige woning als best passende woonvorm voor de toekomst ziet. Ook zelfstandige seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen scoren goed. Van de groep jonge senioren van 55 tot 65 jaar denkt 56 procent in de huidige woning oud te kunnen worden.¹³

OOK VINEX-WONINGEN zijn, anders dan door de smaakmakende elite wel wordt gesuggereerd, levensloopbestendig. Het is pertinent onjuist om te veronderstellen dat de bestaande voorraad in Vinex-wijken ongeschikt is voor senioren om de oude dag te slijten. De bouwvoorschriften bieden meer vrijheid om de woning te veranderen en een uitbouw is steeds gemakkelijker te realiseren. En als de hoek niet al te scherp is, is ook de traplift snel aangelegd. Resultaat is voldoende toegankelijk woonoppervlakte, in de wijk waar de senior al jaren naar tevredenheid woont. Aandachtspunt bij het aanpasbaar maken van de woningen, is de uitvoering en controle van de geliberaliseerde bouwvoorschriften. Het gebeurt regelmatig dat de vergunning voor de uitbouw snel wordt afgegeven, maar dat andere controlerende diensten de uitvoering vertragen. Terwijl de uitbouw snel nodig is omdat de bewoner inmiddels wel hulpbehoevend is.

OOK DE VOORZIENINGEN in Vinex-wijken zijn

levensloopbestendig. Voor de huidige bewoners van Vinex-wijken (veel gezinnen met kinderen) zijn er nu veel scholen gebouwd. Op den duur, als de samenstelling van de wijk verandert en Vinex vergrijst, kunnen schoolgebouwen worden omgebouwd tot bijvoorbeeld dienstencentra die fungeren als uitvalsbasis voor dienstverlening en zorgversterking in de wijk. Positief is dat dit soort voorzieningen in Vinex-wijken veelal centraal in de wijk gelegen zijn. Ander pluspunt is het feit dat de auto meestal voor de deur kan worden geparkeerd: net als iedere andere Nederlander blijft ook de oudere Vinex-bewoner rijden tot het bittere einde.

Mythe 5. Ouderenhuisvesting is een zaak van corporaties en gemeenten.

Het ontwikkelen van woningen voor ouderen wordt meer en meer de core business van woningcorporaties. Of beter gezegd; gemeenten schuiven corporaties steeds vaker een monopoliepositie toe waar het gaat om ouderenhuisvesting. Het is waar dat ontwikkelaars bij de ouderenhuisvesting later op gang zijn gekomen. Een verbreding van de samenwerking is echter hard nodig, ontwikkelaars kunnen specifieke kennis inbrengen. Bij de ontwikkeling van nieuwe concepten voor de seniorenmarkt is een zorgvuldige 'implementatiestrategie' nodig. Gedegen marktonderzoek speelt vanaf de start in elke fase van het ontwikkelingsproces een rol, op het niveau van regio, stad, wijk en buurt.

UIT HET OOGPUNT van de doorstroming is het verder van belang dat senioren 'kleiner' gaan wonen. Zoals eerder aangegeven, gaat dat zeker niet vanzelf; ouderen zijn erg honkvast. De seniorenmarkt kent een kleine groep 'voorsorteerders' die proactief inspelen op hun toekomst, én een heel grote groep 'uitstellers'. Uitstellers zullen pas verhuizen als het echt moet, vanwege hun gezondheid of het overlij-

den van een partner. Het is belangrijk deze groep uitstellers nu al in beweging te krijgen, omwille van de doorstroming en tevens omdat ze zich straks anders allemaal tegelijk aanbieden en er dan onvoldoende geschikt aanbod is. Het gaat dus om het creëren van vraag, om de senior te verleiden. Daarvoor is kennis van de vraag en voorkeuren van de mensen nodig. Veel woningcorporaties en commerciële ontwikkelaars hebben die kennis. Zij moeten vervolgens op lokaal niveau afspraken maken met diensten- en zorgaanbieders.

Mythe 6. Ouderen willen 'Drentenieren' of naar de costas

De laatste mythe: ouderen trekken massaal weg naar stille, landelijke gebieden in de periferie van ons land of naar de zonovergoten Spaanse costas om te genieten van hun oude dag. Zoals eerder gezegd, onderzoek toont aan dat senioren het liefst blijven wonen in de woning of in de buurt waar ze nu al wonen. Ze zijn honkvast en verkassen niet graag. Wel hebben zij steeds vaker een tweede woning, in de vorm van een vakantiehuisje, een boot of een camper. In die sfeer ligt er nog een grote potentiële vraag. Maar dat is wat anders dan een eenzijdige beweging van gepensioneerde senioren uit de drukke gebieden zoals de randstad of Noord-Brabant naar Zeeland, Limburg of naar de noordelijke provincies. Wij verwachten ook niet dat zo'n beweging zich in de komende jaren op grote schaal zal voltrekken. Er komt in deze regio's zeker ruimte voor uitgekende woonconcepten met recreatieve voorzieningen voor ouderen. Maar de potenties van de rollator-economie blijven daar beperkt.

De krantenkop 'Grijze golf belooft goud voor economie Limburg'¹⁴, getuigt dan ook van een tomeloos maar ongefundeerd optimisme. Evenmin verwachten wij een massale trek naar de costas.

Tot slot

De vergrijzing is een feit, Nederland telt straks veel meer senioren. Het is zaak in te spelen op hun woonwensen en ook op hun behoeften naar diensten en zorg. Lokale politieke besturen hebben de mogelijkheid om praktische oplossingen mogelijk te maken. Die oplossingen zijn meestal niet groots en meeslepend maar sluiten wel aan bij wat de mensen willen en waar zij behoefte aan hebben.

Noten

- 1 Ouderen onder dak, ministerie van VROM, mei 2006
- 2 Woonspecial, Plus magazine, september 2006
- 3 Onderzoek 'Woonwensen van senioren', Bouwfonds MAB Ontwikkeling, 2006
- 4 Themacommissie Ouderenbeleid, VROM, 2005
- 5 Zie Woonspecial mei 2006
- 6 Nota Ouderenbeleid in het perspectief van vergrijzing; Ministerie VWS, 2005
- 7 Samenvatting: woonwensen van senioren, Bouwfonds MAB Ontwikkeling, 2006
- 8 Woonspecial, Plus magazine, september 2006
- 9 Seniorenstad, een eigenzinnig dorp. Een Initiatief van Inbo Adviseurs, Bam Vastgoed e.a. Februari 2006.
- 10 Samenvatting: woonwensen van senioren, Bouwfonds MAB Ontwikkeling
- 11 Samenvatting: woonwensen van senioren, Bouwfonds MAB Ontwikkeling
- 12 Ouderen van nu en van de toekomst: hun financiële spankracht, zorgbehoefte en woonwensen. Sociaal Cultureel Planbureau, februari 2005
- 13 Representatieve continu onderzoek, USP Marketing Consultancy
- 14 Telegraaf 11 november 2006

