

Gepubliceerd in Cobouw, 16 juni 2014

## We bouwen wel voor de juiste groepen



**Den Haag - Verschillende personen beweerden de afgelopen tijd dat we meer voor ouderen moeten bouwen. De huidige nieuwbouwproductie richt zich vooral op starters en bouwers. De pleidooien voor grootschalige bouw van seniorenwoningen missen reële onderbouwing, constateert Friso de Zeeuw.**

Het aantal 75-plussers zal naar verwachting stijgen van 1,2 miljoen in 2010 tot 2,6 miljoen in 2040. Ouderen en met name alleenstaande ouderen dragen aanzienlijk bij tot de verwachte groei van het aantal huishoudens met 1 miljoen in de komende 25 jaar. In combinatie met het sluitingsprogramma van verzorgingshuizen leidt bij velen tot de conclusie: "We moeten vooral bouwen voor ouderen en in het bijzonder voor alleenstaande senioren". Peter van Lieshout, hoogleraar 'Theorie van de zorg' en lid van de WRR, Maxime Verhagen, voorzitter van Bouwend Nederland en vastgoed-adviesbureau CBRE spreken zich in deze zin uit.

Onder de titel "We bouwen voor de verkeerde doelgroep" verscherpte Ivo van Ophem in deze krant (3 juni) de discussie met de stelling dat het feit dat nu vooral gebouwd wordt voor studenten en starters (en niet voor ouderen). Hij noemt dat een paradox en marktfalen. "Tijd dat de rijksoverheid ingrijpt", zo meent hij. Ik zou zijn stellingname op alle fronten willen bestrijden.

Voor nieuwe studentenwoningen is nu animo omdat daar een tekort heerst en het een interessant beleggingsobject vormt voor corporaties en (internationale) beleggers. En starters in de koopsector slaan momenteel hun slag. De prijs van nieuwbouwwoningen zijn met circa 20 procent gedaald, de hypotheekrente is laag en zij hebben geen huis te verkopen. Het betreft hier voor een deel een inhaalvraag. Geheel marktconform dus.

Dan de woonwensen van ouderen. Onderzoeken van onder meer het Planbureau voor de Leefomgeving ('Vergrijzing en woningmarkt', 2013) en van Rabobank/Bouwfonds in de vier grote Brabantse steden ('Wie vraagt bepaalt', 2014) wijzen uit dat de meeste ouderen niet willen verhuizen. Rond hun zestigste nog wel een beetje, maar daarna steeds minder. En daarin betonen zij zich steeds fanatieker; pas tussen zes planken verlaten zij hun huidige woning definitief. Ook een aangenaam appartement met zorg laten de meesten aan zich voorbijgaan. In dit segment bestaat dus geen bouwachterstand. De meeste 'gewone' woningen zijn steeds beter geschikt te maken voor tachtig-plussers die minder mobiel zijn en wier gezondheid achteruit gaat. De traplift staat symbool voor de echte revolutie in het levensloopbestendig wonen.

### Zorgdomotica

Minister van Wonen, Stef Blok, en staatssecretaris van VWS, Martin van Rijn, ondersteunen deze lijn in hun brief van 4 juni met de 'Transitieagenda Langer Zelfstandig Wonen'. Conform het huidige bestuurlijke jargon komen er 'regiotafels' en een 'aanjaagteam'. Naast andere vrij eenvoudig aan te brengen (bouwkundige) voorzieningen, zal de zorgdomotica in de komende jaren nog flinke spongen voorwaarts maken. Ook dat maakt langer zelfstandig wonen makkelijker. Titia Siertsema, voorzitter van Uneto-VNI, wees in deze krant terecht op deze mogelijkheden.

Minstens zo belangrijk is dat ouderen niet vereenzamen en binnen verpieteren. De deur uit (met de rollator), ontmoeting met anderen, wat beleven, dat is essentieel. Het kan in het buurtcentrum even verderop, met een busreisje en soms ook gewoon koffie drinken bij de supermarkt. Allemaal te organiseren, zonder dat een compleet toegerust zorg- en dienstencentrum in de onmiddellijke omgeving voorhanden is.

Dit alles neemt niet weg dat op kleinere schaal ouderen hun te grote (koop)woning of hun huur-portiekwoning zullen verlaten en verhuizen naar levensloopbestendige huurappartementen rondom een dienstencentrum, bij voorbeeld in een 'zorgzone'. Omdat het thuis echt niet meer gaat of omdat ze dat zelf willen. In Duitsland zijn kleinschalige woon-zorgcomplexen een volwassen marktsegment. Commerciële partijen zullen vaker initiatieven nemen, evenals woningcorporaties met zorginstellingen en groepen particulieren die zelf een arrangement organiseren.

Jaarlijks neemt het aantal alleenstaande 65-plussers met circa 35.000 toe. Als daar elk jaar zo'n 4 procent van verhuist (de huidige tendens) komt dat neer op een 'extra' vraag voor de doelgroep van 1400 woningen. Geen aantal om alarmerend over naar huis te schrijven.

Het grootschalige, ideaal geachte doorstroommodel, waarin jonge gezinnen de grote, bestaande woningen van de ouderen verwerven, terwijl de ouderen naar een kleiner appartement verkassen, zal theorie blijven en niet marktconform. Gezien de verwachte toename van het aantal huishoudens in ons land (een kleine miljoen tot 2040) blijft er echter wel degelijk een nieuwbouwpoging. Die zal zich concentreren op andere doelgroepen, met een zwaartepunt in bepaalde stedelijke regio's.

## Overdaad

Komen we dan niet over een jaar of twintig te zitten met een woningvoorraad die slecht past op de doelgroepen die dan de boventoon voeren? Met bijvoorbeeld een overdaad aan eengezins-rijenwoningen? Het omgekeerde scenario laat zich evengoed uittekenen: de vergrijzing piekt in de komende decennia door de naoorlogse geboortegolf. Als deze generaties het hoekje omgaan, over dertig jaar, vergroent Nederland weer. Een overmaat seniorenwoningen staat dan behoorlijk in de weg.

Samengevat: er is geen sprake van 'marktfalen', de pleidooien voor grootschalige bouw van seniorenwoningen missen reële onderbouwing en kunnen op de lange termijn juist averechts werken. De crux zit hem in aanpassing van de bestaande voorraad, aandacht voor de sociale component en kleinschalige nieuwbouw-initiatieven.

*Prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling. Met medewerking van drs. Rink Drost, senior woningmarktonderzoeker bij Bouwfonds Ontwikkeling*