

WOONALTERNATIEVEN VOOR SENIOREN

Een plek voor later

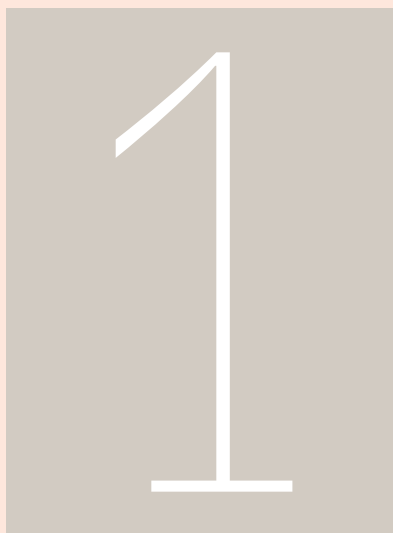
De mening van Friso de Zeeuw en Rink Drost

Friso de Zeeuw is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling. Rink Drost is senior woningmarktonderzoeker Bouwfonds Ontwikkeling

HET AANTAL 65-PLUSERS VERDUBBELT, evenals het aantal 80-plussers, en verzorgingshuizen sluiten. Dit leidt bij velen tot de conclusie dat er enorme behoefte bestaat aan levensloopbestendige appartementen rondom dienstencentra met zorgvoorzieningen. Peter van Lieshout, hoogleraar Theorie van de zorg, stelt dat jaarlijks 30.000 seniorenwoningen moeten worden gebouwd en dat er nu al een tekort is van 80.000. Ook Maxime Verhagen, voorzitter van Bouwend Nederland, en vastgoed-adviesbureau CBRE concludeerden dit. Maar onderzoek uit 2013 van het Planbureau voor de Leefomgeving naar de verhuiscriteria onder 65-plussers toont een ander beeld. We noemen vier redenen waarom wij verwachten dat geen grote aantallen senioren zullen verhuizen.

Senioren willen niet verhuizen

De verhuiscriteria daalt sterk naarmate men ouder wordt, bij 45-jarigen is die er nog maar bij zo'n 4 procent, en daalt ook over de tijd. Het aantal verhuizingen van 65-plussers neemt al lang af:



in 2010 verhuisde nog geen 4 procent, tegen 6 procent in 1995. Dus ondanks het toenemende aantal 65-plussers neemt het absolute aantal verhuizingen af.

Negatieve financiële prikkels

Voor eigenaars van een koopwoning gelden negatieve prikkels om te verhuizen. Van de generatie die geboren is tussen 1945 en 1950 bezit 60 procent een woning. Bij latere generaties stijgt dit tot boven de 65 procent. Hun hypotheek is geheel of grotendeels afgelost. De woonlasten zijn laag, mede door de rentefreemaking. Als senioren al willen verhuizen, hebben ze meestal de voorkeur voor een huurwoning. Dat heeft financieel twee nadelen. De woonlasten van een huurhuis zijn met 700 tot 1000 euro per maand veel hoger dan die van de (bijna) afgeloste koopwoning, en er komt veel vermogen vrij, wat in Nederland onhan-

dig is. Los van de vermogensbelasting stijgt ook de eigen bijdrage in de zorg sterk. Die daalt pas als je je eigen vermogen hebt opgegeten. Dat is onaantrekkelijk voor een groep die vaak al enigszins zorgbehoevend is en anticipeert op een verslechtering van de gezondheid.

De kwalitatieve woningvraag

De nieuwe generatie senioren heeft hoge woonwensen. Velen wonen nu in mooie huizen in goede buurten. Het alternatief moet aan hoge kwalitatieve eisen voldoen. Senioren blijven het liefst in hun buurt wonen vanwege het sociale netwerk. Het aanbod van serviceflats en verzorgingshuizen sluit kwalitatief onvoldoende aan op de (kleine) vraag.

Zorg in eigen huis

Voor zorgbehoevendenden voldoet de huidige woning steeds beter. Zorg van serviceflats of woon-zorgcomplexen kan aan steeds meer mensen thuis worden geleverd. De traplift, stofzuigrobot en zorgdomotica faciliteren langer zelfstandig wonen steeds beter, en veel nieuwe ontwikkelingen liggen in het verschiet. Zorgen over te weinig 'handen aan het bed' zijn misschien terecht, daar is de participatiesamenleving waarschijnlijk niet het antwoord op. Maar dit - evenals het risico van vereenzaming - is een andere kwestie.

Bouwen voor senioren moet zeker gebeuren. Maar veel minder dan velen veronderstellen. Kwaliteit is belangrijk. Met goede, kleinschalige bouwconcepten kunnen woning- en zorgaanbieders ouderen verleiden om nog één keer te verhuizen. ■