

Als kind in huis in de seniorenwoning

Onderzoek naar het nieuwe wonen van senioren in een veranderend Nederland; lessen uit het buitenland



**university of
groningen**

faculty of spatial sciences

D.C. van Harten

Master thesis Environmental and
Infrastructure Planning

Titelblad

Titel onderzoek	Onderzoek naar het nieuwe wonen van senioren in een veranderend Nederland; leren van best-practices in het buitenland.
Publicatie	Masterscriptie
Auteur	Daniël van Harten S2065290 d.c.van.harten@student.rug.nl
Masterprogramma	Msc Environmental and Infrastructure Planning Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen
Scriptiebegeleider	Dr. F.M.G. van Kann f.m.g.van.kann@rug.nl
Versie	Laatste
Plaats	Smilde, Nederland
Datum	Augustus 2016
Afbeelding voorkant	Bouw en Uitvoering, 2016

Voorwoord

De hier voor u liggende thesis is mijn afsluitende scriptie van de master Environmental and Infrastructure Planning aan de Rijksuniversiteit Groningen. Mijn aandacht werd gevestigd op de huisvesting voor ouderen. Dit onderwerp sprak mij meteen aan om de volgende redenen. Allereerst maakten de urgentie en actualiteit van de kwestie het een relevant en daarmee interessante studie. Echter, de voornaamste reden dat dit onderwerp mij aanspreekt is dat ons land, Nederland, nog nooit eerder voor een dergelijke unieke grootschalige uitdaging heeft gestaan. Het zoeken naar nieuwe oplossingen en daarmee nieuwe woonvormen voor ouderen leek mij vanaf het moment dat ik hoorde over dit probleem al direct interessant.

De eerste die dit onderwerp bij mij onder de aandacht bracht, was Annet Ritsema van Bureau Ritsema te Groningen. Dit onderzoek is mede mogelijk gemaakt door haar inzet en medewerking, waarvoor mijn dank. Verder gaat mijn dank uit naar mijn scriptiebegeleider Ferry van Kann. Het structurele commentaar, de kritische blik en zijn waardevolle inzichten zijn van grote waarde voor mij geweest. Tenslotte ook mijn dank voor mijn familie en vrienden, die nooit te beroerd zijn geweest om mij op één of andere manier te ondersteunen.

Samenvatting

De vergrijzing van de Nederlandse populatie zorgt voor nieuwe uitdagingen voor de volkshuisvesting: het ontwikkelen van de juiste voorwaarden en omstandigheden voor een adequate en passende huisvesting voor ouderen, voor nu en de nabije toekomst. Er is namelijk sprake van een grote discrepantie tussen vraag en aanbod. Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in manieren om met dit vraagstuk om te gaan. Hiervoor is de volgende onderzoeksvraag opgesteld: *“Hoe kan in de ruimtelijke planning, nu en in de nabije toekomst, worden omgegaan met de, zowel kwalitatieve als kwantitatieve, spanning bij de vraag naar een aanbod van huisvesting voor senioren in de veranderende Nederlandse maatschappij?”*.

Om deze vraag te kunnen beantwoorden is literatuurstudie gedaan, zijn er beleidsdocumenten geanalyseerd en zijn sleutelfiguren en experts geïnterviewd. Ten einde het exploratief kwalitatief onderzoek te versterken, zijn drie best-practices uit Denemarken, Duitsland en Zweden geanalyseerd.

Uit het onderzoek kwamen verscheidene behoeften en gewenste eigenschappen naar voren met betrekking tot het realiseren van een aanbod dat past bij de seniorenhuisvestingvraag in Nederland. Hierbij moet rekening gehouden worden met de sense of place van senioren, het stimuleren van hun zelfstandigheid en sociale netwerk en de inspraak van senioren bij de (ver)bouwing. Voor het vergrijzingsbestendig maken van de woningvoorraad is verder een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk nodig. Hierbij is het van belang rekening te houden met de diversiteit en flexibiliteit van de woningen, alsook deze zoveel mogelijk te realiseren in de bestaande woningvoorraad.

Om het maatwerk en de gebiedsgerichte aanpak te kunnen realiseren is een beeld nodig van de lokale (toekomstige) vraag en aanbod. Hier zijn meerdere hulpmiddelen voor, waarmee een goede inschatting kan worden gemaakt wat er moet worden gerealiseerd om aan de vraag tegemoet te komen. Bovenal is het belangrijk om te realiseren dat er niet een one-size-fits-all oplossing is. De discrepantie kan ook worden opgelost door deze vanuit de vraag van de oudere zelf te benaderen. Hiervoor zal het gemeentelijk beleid meer aandacht moeten besteden aan het informeren van senioren en het faciliteren van begeleiding. Het is van belang ouderen zo vroeg mogelijk te laten beseffen van (het belang van) de keuze die ze moeten maken: willen ze verhuizen of willen ze hun woning aanpassen?

Sleutelwoorden: *senioren; huisvesting; ruimtelijke planning; vergrijzing; woonvormen*

Abstract

The aging of the Dutch population creates new challenges for housing: developing the right terms and conditions for adequate and suiting housing for the elderly, for now and the nearby future. This is required because there is a large discrepancy between supply and demand. The purpose of this study is to gain insight into ways to deal with this issue. The following research question was formulated: *"How can spatial planning, now and in the nearby future, deal with the, both qualitative and quantitative, tension in the demand for housing supply for seniors in the changing Dutch society?"*.

To answer this question scientific literature has been studied, policy documents have been analyzed and key players and experts have been interviewed. In order to reinforce the exploratory qualitative research, three best practices from Denmark, Germany and Sweden have been analyzed.

The research revealed several needs and desired features with regard to the realization of a supply that suits the senior housing demand in the Netherlands. In this the sense of place of seniors, stimulating their independence and social network, as well as the involvement of seniors in the (re)building of the houses, should be taken into account. A tailor-made and regional approach is required for age-proofing the housing stock. In this process of age-proofing it is important to keep the required diversity and flexibility of the houses into account, as well as the importance of achieving this as much as possible by using the existing housing stock.

In order to realize the tailor-made and regional approach, an overview of the local (future) demand and supply is needed. There are several tools suited for this, with which a good estimate can be made of what must be realized in order to meet the demand. Most of all, it is important to realize that there is not a one-size-fits-all solution. The discrepancy can be resolved as well by approaching the problem from the perspective of the elderly's demand itself. For this, the municipal policy must devote more attention to informing seniors and facilitating guidance to them. It is important to make elderly as early as possible aware of (the importance of) the choice they eventually have to make: do they want to move or do they want to customize their home?

Keywords: *elderly; housing; spatial planning; ageing; housing types*

Inhoudsopgave

Figurenlijst	IX
Tabellenlijst	IX
Lijst met afkortingen	X
1. Introductie van het onderzoek.....	1
1.1 Nieuwe planologische uitdaging	1
1.2 Onderzoeksdoel en vraagstelling	2
1.3 Inperking van het onderzoek	3
1.4 Definitie	3
1.5 Methodologie en onderzoeksopzet	4
1.5.1 Kwantitatief of kwalitatief.....	5
1.5.2 Verrijking door phronesis	5
1.5.3 Interviews	6
1.5.4 Analyse referentieprojecten	6
1.5.5 Onderzoeksopzet	8
2. Theoretische achtergrond van een praktisch vraagstuk.....	9
2.1 Geschiedenis huisvesting ouderen.....	9
2.1.1 Van wonen in een 'zorg voor jezelf en je familie staat' ...	9
2.1.2 ...naar wonen in een verzorgingsstaat... ..	10
2.1.3 ..naar scheiding van wonen en zorg.....	11
2.1.4 Verschuiven verantwoordelijkheid	11
2.2 Wonen op maat.....	12
2.2.1 Stimulans en druk van de woonomgeving	12
2.2.2 Draaglast-draagkracht model.....	13
2.2.3 Stress-awareness en migratie	14
2.3 Het sociale aspect.....	14
2.3.1 Sence of place.....	14
2.3.2 Het belang van ontmoetingsplekken	15
2.3.3 Ontwerp proces.....	16
2.4 Het vergeten sociale aspect	16
2.4.1 Gedrag	17
2.4.2 Eigen initiatief.....	17
2.4.3 Sociale contacten	18
2.5 Gebiedsspecifieke vraag en aanbod.....	18
2.5.1 Het piramidemodel	18

3. De discrepantie bij ouderenhuisvesting in kaart.....	20
3.1 Demografische en sociologische veranderingen en gevolgen daarvan.....	21
3.1.1 Algemene verandering Nederlandse bevolking.....	21
3.1.2 De nieuwe senior.....	23
3.1.3 Veranderingen in beleid en maatschappij	26
3.1.4 Woonvraag en –wensen.....	30
3.1.5 Pantha rei; de dynamiek van de vraag.....	35
3.2 Aanbod vastgoed.....	37
3.2.1 Algemene woningvoorraad	37
3.2.2 Huidige woonsituatie ouderen.....	37
3.2.3 Ongeschikte woningen	38
3.2.4 Verstopping in de woningmarkt.....	39
3.3 Governance; afstemming van vraag en aanbod	41
3.3.1 Zelfredzaamheid en netwerkmaatschappij.....	41
3.3.2 Van government naar governance.....	42
3.3.3 Aanpassen regels.....	43
3.3.4 Investeren in domotica als ondersteuningsmiddel.....	44
3.4 Bouwkunde.....	46
3.4.1 Langer in eigen woning	46
3.4.2 Het wonen zelf verandert	48
3.4.3 Uitdagingen nieuwe woonvormen.....	50
3.5 Conclusie; verandering in behoeften	56
4. Analyse van best-practices uit het buitenland.....	58
4.1 Analyse kader voor lessen uit het buitenland.....	58
4.2 Co-housing.....	59
4.2.1 Referentieprojecten	60
4.2.2 Analyse	62
4.2.3 Overige overwegingsfactoren	64
4.3 Mehrgenerationenwonen	65
4.3.1 Referentieprojecten	65
4.3.2 Analyse	68
4.4 Ondersteunende structuren.....	70
4.4.1 Wohnberatungsstellen	70
4.4.2 Gemeentelijke ondersteuning co-housing.....	70
4.4.3 Analyse	71

5. Leerpunten voor de Nederlandse situatie	72
5.1 In eigen woning blijven	73
5.1.1 Beleidsmatige implicaties.....	74
5.1.2 Ruimtelijke en bouwkundige implicaties	75
5.2 Verhuizen naar andere woningen en woonvormen	76
5.2.1 Beleidsmatige implicaties.....	77
5.2.2 Ruimtelijke en bouwkundige implicaties	78
6. Conclusie	81
Evaluatie en aanbevelingen	86
Literatuurlijst	87
Interviews.....	95
Afbeeldingen	95
Bijlage 1; methode uitvoering interviews	97
Bijlage 2; overzicht referentieprojecten	98

Figurenlijst

Figuur 1. Schematisch overzicht uitdaging voor seniorenhuisvesting.	2
Figuur 2. Verschuiving verantwoordelijkheid in kaart.	11
Figuur 3. Het competence/press model.	12
Figuur 4. Het piramidemodel.	19
Figuur 5. Conceptueel model: opgave/uitdaging met betrekking tot de woningvoorraad.	21
Figuur 6. De verandering van de leeftijdsopbouw in Nederland 1990-2030.	22
Figuur 7. Omslagpunt grijze druk.	22
Figuur 8. Prognoses aantal 65- en 80-plussers.	24
Figuur 9. 75-plussers in verzorgings- en verpleeghuizen.	27
Figuur 10. Bereidheid tot het ontvangen hulp van familie in percentages.	28
Figuur 11. Aantal verhuizingen en verhuismobiliteit van ouderen (65-85 jaar), 1995-2010. .	31
Figuur 12. Percentage eigenwoningbezit naar leeftijd (1986,1994,2002,2015).	32
Figuur 13. Mate waarin typen 'niet-verhuisredenen' worden genoemd naar leeftijdsgroep.	33
Figuur 14. Conceptueel model: invloed van demografische en sociologische trends.	36
Figuur 16. Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm (1986 – 2015).	37
Figuur 15. Samenstelling woningvoorraad eigendomsvorm en bouwvorm (1990 - 2015).	37
Figuur 17. Eigendomsvorm en woningtype, naar huishoudsamenstelling en leeftijd.	38
Figuur 18. Eigendomsvorm huishoudens, naar leeftijd en beperking huishouden.	38
Figuur 19. Aandeel huishoudens wonend in een voor ouderen geschikte woning.	39
Figuur 20. Conceptueel model: ontwikkelingen in vastgoed met betrekking tot aanbod.	41
Figuur 21. AOW-gerechtigde leeftijd bij verloop levensverwachting.	44
Figuur 22. Conceptueel model: de governance reactie met betrekking tot de vraag.	45
Figuur 23. Langer zelfstandig wonen per proeftuin met vergelijkingsgebieden.	48
Figuur 24. Bekendheid en gewenstheid woonvormen.	53
Figuur 25. Overzicht van hoe ouderen aangeven hun woning te vinden.	54
Figuur 26. Conceptueel model: de architectuur/bouwkunde reactie op aanbod.	55
Figuur 27. Project Egebakken.	60
Figuur 28. Co-housing gemeenschap Munksøgård.	61
Figuur 29. Co-housingproject Sockenstugan in Stockholm.	62
Figuur 30. Der Pöstenhof.	65
Figuur 31. Mixed-generation Straubing.	65
Figuur 32. Hof van het Wilhemine-Lübke-Haus.	66
Figuur 33. Karmelkloster.	66
Figuur 34. Wilhelmina-Lübke-Haus.	66
Figuur 35. Cigarrenmanufaktuur.	67
Figuur 36. Project 'Gemeinsam statt einsam' in Arnstadt-Ost.	68
Figuur 37. Bewustzijn ouderen met betrekking tot veranderende woonsituatie.	72
Figuur 38. Conceptueel model: Beleidsmatige en ruimtelijk/bouwkundige implicaties.	73
Figuur 39. Verhuisgeneigdheid van huurders en eigenaar-bewoners naar leeftijd.	78

Tabellenlijst

Tabel 1. Top 5 grootste problemen in NL in procenten.	29
Tabel 2. Invloed van trends op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag.	36
Tabel 3. Invloeden op het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod.	40

Tabel 4. Analyse kader best-practices buitenland.....	59
Tabel 5. Analyse concept co-housing.....	63
Tabel 6. Analyse concept Mehrgenerationenwohnen.....	69
Tabel 7. Analyse ondersteunende structuren.....	71

Lijst met afkortingen

AOW	Algemene Ouderdomswet
AWBZ	Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten
Bbp	Bruto binnenlands product
Bor	Besluit omgevingsrecht
BZK	Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
CBS	Centraal Bureau Statistiek
FGP	Federatie Gemeenschappelijk Wonen
VOV	Vrijwillige Ouderdomsverzekering
VROM	Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer
WMO	Wet Maatschappelijke Ondersteuning
ZZP	Zorgzwaartepakket

1. Introductie van het onderzoek

Soms wordt verwezen naar Nederland als één groot stedelijk gebied. Ons land is verstedelijkt, met name in de afgelopen decennia (de Groot *et al.*, 2010). Deze verstedelijking en de vorm hiervan is sterk beïnvloed door gebeurtenissen en veranderingen in de Nederlandse maatschappij. Industrialisatie en de snelle naoorlogse populatiegroei hebben grote invloed gehad op stadsvorming en huisvesting, waarbij verschillende (planologische) benaderingen zijn gebruikt (Abrahamse en Rutte, 2011). Woningbouw en huisvesting hebben altijd een belangrijke rol gespeeld in de Nederlandse planning, waarbij het van belang is dat er wordt gereageerd -of zelfs geanticipeerd- op de veranderende dynamiek van de bevolking. Op dit moment zijn er enkele interessante en relevante veranderingen gaande die betrekking hebben op de bevolkingsdynamiek en de huisvesting, waarvan vergrijzing één van de grootste en invloedrijkste is. Niet alleen neemt het aantal en aandeel senioren¹ toe, ook binnen deze bevolkingsgroep zijn er veranderingen gaande. In de planologie moet rekening worden gehouden met dergelijke veranderingen, aangezien deze van invloed zijn op de ruimtelijke ordening.

1.1 Nieuwe planologische uitdaging

Er zijn grote veranderingen in Nederland die om aandacht vragen. De Nederlandse populatie is, net als de populaties van vele andere West Europese landen, aan het vergrijzen. Deze vergrijzing zal nog enige tijd doorzetten. Terwijl naar verwachting het aantal jonge mensen zal blijven dalen tot rond 2025, neemt het aantal ouderen juist snel toe. Dit wordt veroorzaakt door de baby-boom generatie die de pensioengerechtigde leeftijd bereikt en door een betere levensverwachting (van Duin en Stoeldraaijer, 2012; Ministerie van VROM, 2010; Espria *et al.*, 2013). Deze verhoogde levensverwachting wordt duidelijk in de krantenkoppen die bijvoorbeeld zeggen: “De kans om 100 te worden is best groot” (Reformatorisch Dagblad van 30-05-2016, pag 1). Volgens recente gegevens van het Centraal Bureau voor de statistiek heeft een 65-jarige momenteel zes keer zo veel kans om de honderd te bereiken dan een leeftijdsgenoot in 1956.

Niet alleen het aantal en percentage bejaarden in Nederland is aan het veranderen, ook de samenstelling en de karakteristieken van deze bevolkingsgroep zijn aan het veranderen. De samenstelling van deze groep wordt steeds diverser en ouderen worden bovenal meer zelfstandig en zelfvoorzienend. Ouderen zijn tegenwoordig gemiddeld hoger opgeleid, rijker en vitaler (Espria *et al.*, 2013; Ministerie van VROM, 2010). Door de toenemende zelfredzaamheid van bejaarden, door goede mogelijkheden in thuiszorg en door bezuinigingen in de gezondheidszorg door de overheid, is er nog een andere relevante trend met betrekking tot de huisvesting van bejaarden: het dalen van het aantal mensen in de intramurale huisvesting², ondanks de vergrijzing van de bevolking. Deze zogeheten extramuralisering zet nog steeds door (Ministerie van VROM, 2010). De burger bestempelt de gezondheids- en ouderenzorg als één van de belangrijkste politieke thema's (Dekker en den Ridder, 2015), wat aangeeft hoe relevant en belangrijk dit onderwerp is.

¹ In dit onderzoek worden de termen ‘senioren’, ‘ouderen’ en ‘bejaarden’ als synoniemen gebruikt. Een volledige definitie van deze termen staat in paragraaf 1.4.

² Intramurale huisvesting staat voor woonvormen waar men 24 uur per dag zorg aangeboden krijgt, zoals verzorgingstehuizen.

Deze verschuivingen in de Nederlandse bevolkingsdynamiek en de maatschappij veranderen de samenleving en brengen uitdagingen voor de (stedelijke) planner met zich mee. Hoe moet er worden omgegaan met een veranderende bevolkingsdynamiek, met deze 'nieuwe' ouderen? Heeft de huidige woningvoorraad genoeg in huis om hiermee om te gaan? Hoe moet er worden omgegaan met de discrepantie tussen vraag en aanbod; hoe kan dit bij elkaar worden gebracht? Het is een uitdaging om de juiste voorwaarden en omstandigheden te ontwikkelen voor adequate en passende huisvesting voor ouderen, voor nu en de nabije toekomst. Het is het doel van dit onderzoek om hier inzicht in te krijgen.



Figuur 1. Schematisch overzicht uitdaging voor seniorenhuisvesting. (Bron: D.C. van Harten, 2016)

1.2 Onderzoeksdoel en vraagstelling

Dit onderzoek heeft als doelstelling om te bepalen hoe er, rekening houdend met de huidige ontwikkelingen, voor de Nederlandse senioren geschikte huisvesting kan worden gerealiseerd. Deze veranderende bevolkingsgroep in een tevens veranderende maatschappij heeft namelijk ook veranderde en veranderende behoeften. Daarom zal het antwoord op deze vraag deels gebaseerd worden op de huidige en verwachte ontwikkelingen in Nederland. Er wordt gekeken naar de impact die deze veranderingen hebben op de seniorenhuisvesting in Nederland, en naar de gewenste eigenschappen voor huisvestingprojecten. Daarnaast zal worden gekeken naar praktijk en ervaringen in andere landen naar relevante best practices van seniorenhuisvesting, en worden hier lessen voor de Nederlandse situatie uit getrokken. De keuze hiervoor is gemaakt, omdat het ontwikkelen van nieuwe vormen van seniorenhuisvesting in Nederland nog maar in de kinderschoenen staat. De hoofdvraag van het onderzoek is dan ook:

Hoe kan in de ruimtelijke planning, nu en in de nabije toekomst, worden omgegaan met de, zowel kwalitatieve als kwantitatieve, spanning bij de vraag naar een aanbod van huisvesting voor senioren in de veranderende Nederlandse maatschappij?

Dit ruimtelijk en sociale vraagstuk vraagt om een uitgebreide aanpak, aangezien dit een complex probleem betreft met veel verschillende factoren en actoren. Hierbij worden vraag en aanbod van seniorenhuisvesting in Nederland onderzocht, evenals de factoren en trends die hier invloed op hebben. Met het oog hierop worden de volgende deelvragen gesteld:

- Wat zijn de veranderingen in demografie, beleid en cultuur in Nederland, gerelateerd aan het huisvestingsvraagstuk van senioren?
- Welk aanbod biedt de huidige woningvoorraad in Nederland betreffende de ouderenhuisvesting en in welke mate verschilt dit van de huidige en toekomstige vraag?
- Welke maatregelen zijn/worden getroffen, door bijvoorbeeld de overheidsinstanties en in de bouwkunde, om vraag en aanbod van de ouderenhuisvesting dichter bij elkaar te brengen?
- Wat zijn de behoeften en gewenste eigenschappen met betrekking tot het realiseren van een aanbod dat past bij de seniorenhuisvestingvraag in Nederland?

Voor het zoeken naar oplossingen voor de discrepantie tussen vraag en aanbod worden ook een aantal best-practices uit andere landen geanalyseerd, om tot lessen voor de Nederlandse situatie te komen; daarom is de laatste deelvraag:

- Wat zijn op basis van relevante referentieprojecten in het buitenland leerpunten voor de Nederlandse situatie?

1.3 Inperking van het onderzoek

In dit onderzoek wordt enkel extramurale huisvesting onderzocht. Hier ligt namelijk het grote vraagstuk en het grootste belang, aangezien het aantal intramurale zorgwoningen afneemt en er mede daardoor een steeds grotere vraag is naar extramurale huisvesting. Door de vergrijzing en de extramuralisering is het van belang de huisvesting zodanig te regelen dat de ouderen over een, voor hen geschikte, woning beschikken. Het kleine aandeel dat de intramurale zorg nog in de huisvesting heeft betreft de meest kwetsbare ouderen, welke 24 uren zorg nodig hebben. Intramurale huisvesting heeft een eigen problematiek en wordt daarom niet in dit onderzoek betrokken.

Dit onderzoek kent verder geen inperking op basis van inkomsten, omdat er ten behoeve van de ouderen met zowel een sterke, als met een minder sterke socio-economische status een belangrijke opgave ligt. Wanneer zou worden gefocust op sociale klasse of inkomen, wordt het onderzoek te zeer ingeperkt, terwijl deze verschillen juist de diversiteit van de huidige senioren laten zien. Hierbij moet echter wel de kanttekening worden geplaatst dat de meest vermogende ouderen over het algemeen geen problemen hebben om hun (woon)wensen te realiseren. Ondanks dat ook zij ondersteuning, begeleiding en advies kunnen gebruiken, is de juiste afstemming van het aanbod op de vraag op de woningmarkt voor hen minder van belang dan voor de minder welvarenden. Als aan hun wensen niet kan worden voldaan met het bestaande aanbod, kunnen zij dit aanbod vaak zelf realiseren.

1.4 Definitie

Om gericht onderzoek te kunnen doen en helderheid te creëren is afbakening van het onderwerp cruciaal. Hiervoor is het opstellen van definities van belang, zodat er geen misvatting ontstaat over wat exact wordt onderzocht. Daarom is hieronder een definitie opgesteld voor de veelgebruikte termen senioren, ouderen en bejaarden; termen die in dit onderzoek als synoniemen worden gebruikt.

Senioren/ouderen/bejaarden – Er is geen absolute duidelijkheid over de vraag wanneer iemand onder de groepering senioren valt. Het is een relatieve en subjectieve term en er bestaat een grijs gebied waarin de overgang van adolescent naar senior plaats vindt. Toch is het van belang duidelijkheid te scheppen. Dit kan het beste verwezenlijkt worden door een grens aan te geven. Er zijn onderzoeken waarin deze grens wordt gesteld op 55 jaar (bijv. Kersloot, 1993), anderen gaan uit van een grens van 65 jaar, wat lange tijd de pensioengerechtigde leeftijd was; het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), waarvan in dit onderzoek veel gegevens worden aangehaald, gebruikt deze grens.

In dit onderzoek is de definitie van senioren: ‘mensen uit de derde en vierde levensfase’. Oorspronkelijk werd de levensloop van mensen opgedeeld in drie levensfasen: in de eerste leert men en wordt men volwassen, in de tweede is men actief middels arbeid en de derde fase begint rond de pensioensleeftijd³. In deze laatste fase vervalt de verplichting tot het verrichten van betaalde arbeid en heeft men relatief veel ‘vrije tijd’ (Hazenkamp, 2014; van Tilburg, 2005).

Door de toegenomen levensverwachting blijkt de derde levensfase tegenwoordig veelal opgesplitst te worden in een derde en een vierde levensfase. De derde fase is een relatief lange fase die men over het algemeen gezond doorbrengt, als ‘jonge oudere’. De vierde fase wordt gekenmerkt door toenemende beperkingen, kwetsbaarheid en zorgafhankelijkheid door gezondheidsproblemen. De vierde levensfase wordt overigens niet enkel gedomineerd door de problematische gezondheid; veel ‘oude senioren’ vinden zelf dat hun gezondheid goed is. Let wel: de scheidslijn tussen de verschillende fasen is geen harde grens (van Tilburg, 2005; de Lange, 2007; Bohlmeijer, 2008).

Voor het onderzoek maakt het niet uit of de senioren nog doorwerken na de pensioengerechtigde leeftijd. Het onderzoek richt zich op levensloopbestendige woonvormen voor senioren in de derde en vierde levensfase. Huisvesting voor senioren met ZZP 5⁴ of hoger worden niet onderzocht, omdat voor deze mensen tot op heden (intramurale) zorg en wonen nog gecombineerd worden aangeboden door de overheid. Dit maakt het voor deze senioren -of hun vertegenwoordigers- minder noodzakelijk om zelf initiatieven te ontplooiën.

1.5 Methodologie en onderzoekopzet

Deze studie is gebaseerd op zowel literatuurstudie en documentenanalyse, als exploratief kwalitatief onderzoek op basis van interviews met sleutelfiguren of experts en een zorgvuldige analyse van referentieprojecten uit het buitenland. De basis voor het onderzoek is gelegd door middel van wetenschappelijke theorieën waarmee passende woningen en woonomgevingen voor ouderen kunnen worden bepaald. Voor de relevante (aanhoudende) veranderingen en trends die invloed hebben op vraag en aanbod binnen de seniorenhuisvesting in Nederland zijn wetenschappelijke artikelen en beleidsdocumenten bestudeerd en enkele interviews gehouden. Het is belangrijk om trends te onderzoeken, omdat deze kunnen helpen te anticiperen op wat er gaat gebeuren en op wat er gedaan kán of móet worden. Trends kunnen een indicatie geven over de toekomst, aangezien ze gewoonlijk doorzetten. Trends kunnen daarom worden gebruikt om scenario's, mogelijke

³ De leeftijd waarop men recht heeft op een basisinkomen volgens de Algemene Ouderdomswet (AOW) schuift momenteel stapsgewijs op van 65 jaar naar 67 jaar in 2021 (Rijksoverheid, 2015).

⁴ ZZP is het zorgzwaartepakket; een pakket aan zorg, waaraan een budget voor zorghulp zit gekoppeld. Deze wordt bepaald aan de hand van het welzijn en de zorgbehoefte (pgb, 2016).

toekomstige ontwikkelingen, te maken. Zo kan er worden geanticipeerd op veranderingen en gereageerd op de bijbehorende behoeften (Espria *et al.*, 2013; Schoemaker, 1995).

Deze veranderingen en trends met betrekking tot senioren in Nederland zijn de input voor een studie naar nieuwe woonvormen in Nederland. Ook de bekendheid met en aanwezigheid van deze woonvormen wordt onderzocht. Daarna zal, mede aan de hand van de referentieprojecten, geconcludeerd worden wat aan te raden stappen zijn.

1.5.1 Kwantitatief of kwalitatief

Er wordt in de wetenschap een onderscheid gemaakt tussen twee verschillende manieren van data verzamelen: kwantitatief en kwalitatief onderzoek (O'Leary, 2010). Er is een duidelijk onderscheid tussen beide soorten onderzoek. De data die wordt verworven in kwantitatief onderzoek testen een vooraf opgestelde theorie, terwijl het bij kwalitatief onderzoek andersom is: hier wordt de theorie juist afgeleid van de verkregen data (Kitchen en Tate, 2000). Kwantitatieve gegevens hebben als voordeel dat ze vaak generaliseerbaar zijn voor een grotere populatie. Verkregen kwalitatieve data zijn echter rijk en gedetailleerd, waarbij een volledig beeld van de verkregen informatie in stand blijft. Er wordt namelijk rekening gehouden met de context en het perspectief van de participanten (Steckler *et al.*, 1992).

Deze scriptie betreft een exploratief onderzoek, waaruit nieuwe informatie moet worden gewonnen. Het is immers de bedoeling om informatie en kennis te verwerven over de mogelijkheden tot seniorenhuisvesting, overeenstemmend met de huidige en aankomende veranderingen in de Nederlandse maatschappij. Aangezien dit een zoektocht betreft naar nieuwe theorie, is er gekozen voor kwalitatief onderzoek, waarbij theorie wordt afgeleid uit verkregen data.

1.5.2 Verrijking door phronesis

Het kwalitatief onderzoek is gedaan door middel van interviews, zowel in persoonlijk contact als via telefoon en mail. Voor de methode van de uitvoering van de interviews, zie bijlage 1. In de volgende paragraaf worden de geïnterviewden voorgesteld. De informatie die uit de interviews is verkregen is gebruikt als versterking, verbreding en verduidelijking met betrekking tot de visie op de -voor seniorenhuisvesting in Nederland relevante- ontwikkelingen, trends en behoeften. Door middel van persoonlijke ervaring, intuïtie en scepticisme helpen kwalitatieve data namelijk om theoriën en bevindingen te versterken en verfijnen (Stake, 2010). Daarnaast wordt met een dergelijke onderzoeksmethode verder gegaan dan mogelijk is met de kennistypen episteme en techne.

Aristoteles maakte onderscheid in drie soorten kennis: episteme, techne en phronesis. *Episteme* is kennisleer en de term betekent 'het weten' in het Grieks. Het betreft wetenschappelijke kennis: het weten waarom. Bij episteme draait het om het vinden van algemene, context-onafhankelijke en universele kennis. *Techne* is Grieks voor vakmanschap, ambacht. Het draait om het appliceren van technische kennis en vaardigheden op basis van een pragmatisch instrumentele rationaliteit: het weten hóe. *Phronesis* betekent praktische wijsheid, gezond verstand (Flyvbjerg, 2006). Aristoteles benadrukte de waarde hiervan ten opzichte van algemene waarheden (episteme) met het volgende voorbeeld: Stel dat iemand weet dat licht vlees verteerbaar en gezond is, maar hij weet niet welke soorten voedsel onder licht vlees vallen. In dat geval zal hij met deze algemene kennis minder kans hebben op gezondheid dan iemand die weet dat kippenvlees gezond is (Aristoteles/Thomson, 1976).

Dit is een versimpeld voorbeeld waaruit naar voren komt dat praktische kennis soms een grotere waarde heeft dan universele en algemene kennis.

Phronesis is pragmatisch, contextafhankelijk, variabel en gericht op het ondernemen van actie. Iemand die over phronesis beschikt, weet hoe bij elke specifieke situatie gehandeld moet worden. Dit vereist ervaring. Dergelijke phronesis is een soort kennis die nooit kan worden gelijkgesteld met, of gereduceerd tot algemene waarheden (Flyvbjerg, 2006). Hierom is het van belang ook kennis in de vorm van phronesis over de huidige en verwachte situatie te achterhalen. Zo staat een architect met beide benen in de realiteit van de woningmarkt en weet door ervaring bijvoorbeeld waar vraag naar is. Door middel van interviews kan relevante phronesis ook worden meegenomen in dit onderzoek.

1.5.3 Interviews

Voor het verkrijgen van de kwalitatieve data zijn de volgende mensen geïnterviewd.

- Prof. dr. ir. G.R.W. George de Kam, honorair hoogleraar Volkshuisvesting en grondmarkt aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen. In deze hoedanigheid richt hij zich op het wonen van ouderen, waarbij onderzoek naar bevordering van zelfstandig wonen van ouderen in bestaande woningen en wijken een belangrijk aandachtspunt is. Hiernaast is hij bij de Radboud Universiteit Nijmegen bijzonder hoogleraar Maatschappelijk ondernemen met grond en locaties. Naast deze functies is De Kam actief in diverse adviserende rollen en als auteur van verscheidene publicaties. Ook spreekt hij regelmatig op congressen over wonen, zorg en welzijn. De Kam heeft veel relevante kennis over ouderen en huisvesting, waardoor hij een waardevolle bijdrage kan leveren aan de volledigheid en ethische verantwoordelijkheid van de theoretische basis. Het interview met Dhr Kam was een expert-interview.
- Alex Sievers is bouwkundige en oprichter/eigenaar van Beyond Now, een adviesbureau gericht op vastgoedontwikkelingen. In samenwerking met Blauwhoed werkt hij aan een leefconcept voor actieve ouderen genaamd Senior Smart Living, waarbij hij tracht te faciliteren dat senioren zichzelf kunnen ontplooien en niet in een isolement raken. Ook is hij partner van ActivAge Groep, een netwerk van professionals dat een bijdrage wil leveren aan goed ouder worden in een samenleving voor alle generaties.
- Stedenbouwkundige Anne Seghers. Zij heeft haar eigen urban design and research bureau en houdt zich bezig met (ontwerpend) onderzoek naar ruimtelijk-maatschappelijke thema's. Ze heeft meerdere onderzoeken gedaan naar vergrijzing en de ruimtelijke gevolgen hier van. Voor deze onderzoeken heeft ze ook andere ervaringsdeskundigen geïnterviewd.

1.5.4 Analyse referentieprojecten

Na het verkennende onderzoek volgt een analyserend en vergelijkend onderzoek. Aan de hand van de uit literatuurstudie, documentenanalyse en interviews verkregen data zijn conclusies getrokken over de omstandigheden van en de behoeften voor de huisvesting van ouderen in Nederland, die leidden tot de keuze van enkele referentieprojecten uit het buitenland. Omdat het belangrijk is dat de cultuur van het desbetreffende land overeen komt met de Nederlandse, is gekozen voor projecten uit Noordwest Europa. Deze projecten zijn geanalyseerd en uit de analyse zijn conclusies getrokken voor relevante lessen voor de

seniorenhuisvesting in Nederland. Een overzicht van de geanalyseerde projecten is te vinden in bijlage 2. Er zijn projecten geselecteerd uit de volgende landen:

- Duitsland. Dit land is gekozen, omdat van alle Europese landen hier de vergrijzing het sterkst is. Waar in 2010 in Nederland 15 procent van de bevolking ouder dan 65 jaar was, was dit in Duitsland al meer dan 20 procent. Doordat de oudere generaties veel groter zijn dan de jongere, zal deze vergrijzing nog sterk toenemen (de Beer en Beets, 2012). Duitsland heeft al lang te kampen met vergrijzing: het aandeel 65-plussers was in 2000 al 16,4 procent (Huber, 2005). In 2010 waren de kosten voor langdurige zorg in Duitsland 1,0 procent van het bruto binnenlands product (bbp); er wordt verwacht dat dit op loopt naar 2,4 procent bbp in 2060. In Nederland zijn deze getallen 3,1 procent in 2010 en een verwachte 8,1 procent in 2060. De private bijdrage voor de zorgkosten was in Nederland, met 11 procent van de totale uitgaven aan langdurige zorg in 2009, echter juist lager dan in Duitsland, waar in 2009 de private bijdrage goed was voor 22 procent van de totale uitgaven. De verantwoordelijkheid en keuzes worden in Duitsland veel meer bij de mensen zelf neergelegd (Gradus en van Asselt, 2011). Aangezien Nederland bezig is te verschuiven van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving, is het zeer interessant om een vergelijking te maken met de Duitse situatie.
- Zweden. In Zweden neemt de overheid, in tegenstelling tot Duitsland, de verantwoordelijkheid voor ouderenzorg nog meer op zich dan in Nederland. In 2000 was het percentage van het bbp dat aan langdurige zorg werd gespendeerd al bijna net zo hoog als dat van Nederland tien jaar later. In 2000 gaf Zweden 2,9 procent van het bbp hier aan uit, tegenover 1,4 procent van Nederland in datzelfde jaar (Huber, 2005). Evenals in Nederland is de verantwoordelijkheid gedecentraliseerd en hebben de gemeenten meer vrijheid en verantwoordelijkheid gekregen in het regelen van ouderenzorg en het ondersteunen van thuiswonende senioren met een zorgvraag (Edebalk, 2010). Ook Zweden is sterk aan het vergrijzen en heeft lange tijd de politieke focus gehad op het zo lang mogelijk in eigen huis blijven wonen. Dit komt overeen met de wens van de meerderheid van de senioren en 94 procent van de Zweedse ouderen woont dan ook in normale woningen met eventuele thuiszorg (Edström en Gustafsson, 2011; Malmqvist, 2012). Aangezien dit overeenkomt met de Nederlandse situatie is het interessant om te zien of in dit land best-practices te vinden zijn.
- Denemarken. In dit land zijn vele overeenkomsten met de Nederlandse situatie: er is sprake van vergrijzing, men wordt ouder, heeft gemiddeld een hoger inkomen en opleiding, ouderen zijn vitaler en zijn langer actief. De gelijkheid met de Nederlandse situatie is groot, maar in Denemarken is de focus anders. In 1987 werd er een wet doorgevoerd waardoor praktisch de bouw van verzorgingstehuizen werd stopgezet. De focus kwam, net als nu in Nederland, te liggen op 'zo lang mogelijk in eigen woning'. Deze verschoof rond de jaren negentig van de twintigste eeuw naar 'op tijd verhuizen', waardoor verscheidene nieuwe woonvormen zijn ontstaan (Welling, 2004). Een voorbeeld is het concept co-housing (zie paragraaf 4.1), een manier van gezamenlijk leven. Dit concept is al in 1972 in Denemarken ontstaan en heeft een positieve invloed op de zelfredzaamheid van ouderen die in dergelijke projecten wonen. Tegenwoordig woont ongeveer één procent (ongeveer 50 duizend mensen) van de Deense bevolking in co-housing gemeenschappen (Lietaert, 2007). Met deze andere focus kunnen ook in Denemarken interessante lessen te vinden zijn.

1.5.5 Onderzoeksopzet

In hoofdstuk 2 wordt de Nederlands historische achtergrond van seniorenhuisvesting behandeld, evenals wetenschappelijke theorieën waarmee passende woningen en woonomgevingen voor ouderen kunnen worden bepaald. In hoofdstuk 3 worden de veranderingen en trends die betrekking hebben op senioren in Nederland in kaart gebracht, om de juiste behoeften en vraag te signaleren. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk het aanbod van de seniorenhuisvesting beschreven, evenals de stand van zaken wat betreft nieuwe woonvormen in Nederland. Ook worden reacties in zowel beleid, als maatschappij, als bouwkunde op de discrepantie benoemd.

Vervolgens worden in hoofdstuk 4 projecten uit het buitenland geanalyseerd om te kijken of er relevante lessen te leren zijn voor Nederland. Zijn er best-practices in het buitenland die passend (te maken) zijn voor de Nederlandse situatie?

2. Theoretische achtergrond van een praktisch vraagstuk

Hoewel het lijkt dat de huisvesting van senioren pas nu een belangrijke uitdaging vormt, wordt er al vele decennia onderzoek gedaan naar dit vraagstuk. In dit hoofdstuk zullen inzichten en constatering uit technische en sociale studies betreffende huisvesting van senioren de revue passeren. Allereerst zal echter kort de huisvesting van ouderen in de afgelopen decennia worden belicht.

2.1 Geschiedenis huisvesting ouderen

De verzorgingsstaat die wij zo gewend zijn, is er niet altijd geweest. De huisvesting van ouderen was door de geschiedenis heen heel anders, en veranderde steeds. Dit zal in de komende paragrafen worden uitgewerkt om zodoende mogelijke lijnen, trends en gevolgen van keuzes en gebeurtenissen in het verleden te signaleren. Door ontwikkelingen en keuzes in het verleden worden bepaalde mogelijkheden uitgesloten. Dit wordt pad-afhankelijkheid genoemd.

2.1.1 Van wonen in een 'zorg voor jezelf en je familie staat'...

Vroeger was het huisvesten van ouderen een eigen verantwoordelijkheid. Het werd normaal, of eventueel een verplichting, gevonden dat mensen voor hun ouders zorgden. Een driegeratiesgezin was heel normaal. Dit gold zowel voor agrariërs op het platteland, als voor handwerkslieden in de steden en -in later tijd- voor de fabrieksarbeiders. Rijke kinderloze mensen namen mensen in dienst die de rol van kinderen innamen. Als senioren geen kinderen en geen geld hadden waren ze op hulp aangewezen. Deze opvang werd initieel gerealiseerd door kloosters die armen van alle leeftijden opnamen. Na de hervorming waren er zowel rooms-katholieke als protestantse armen- en oudemannen- en oude vrouwenhuizen. Om hier voor in aanmerking te komen moest men echter lid van de kerk zijn. Daarom ontstonden aan het eind van de 18^e eeuw gemeentelijke tehuisen. Deze armenhuizen werden ook wel werkhuisen en spinhuizen genoemd, omdat de bewoners moesten bijdragen aan de kosten van hun onderhoud. Eind 19^e eeuw werden er op initiatief van sommige welvarende inwoners van steden hofjes gebouwd. Ze waren bestemd voor oudere vrouwen die nog hun eigen huishouden konden doen. De impliciete boodschap hiervan lijkt te zijn dat mannen dit niet konden. Enig inkomen was vereist, maar het huisje was gratis en de bewoonsters genoten relatief grote vrijheid (Schenk, 1977).

Tussen de eerste en de tweede wereldoorlog kwamen de eerste voorlopers van de bejaardentehuizen. Ook werd de voorloper van de AOW ingesteld: de Vrijwillige Ouderdomsverzekering. Met de VOV werd het mogelijk om, door middel van het betalen van een premie, vanaf het 65^{ste} levensjaar een ouderdomsrente⁵ uitgekeerd te krijgen. In de jaren dertig bouwden enkele gemeenten woningen voor 'ouden van dagen' tussen flatgebouwen die bestemd waren voor jonge gezinnen, zodat kinderen vlakbij hun ouders konden wonen en indien nodig zorg konden bieden. De gemeente had ook een controlerende en ondersteunende rol wat betreft de zelfredzaamheid van ouderen. Ze zagen erop toe dat kinderen hun ouders zo nodig financieel ondersteunden. Als de kinderen hiertoe niet in staat waren, betaalde de gemeente bij (Schenk, 1977).

⁵ Een bescheiden pensioen.

2.1.2 ...naar wonen in een verzorgingsstaat...

In de loop van de jaren vijftig en zestig werd in Nederland de verzorgingsstaat opgebouwd (van Bergen, 2014). Het begin hiervan kwam vlak na de tweede wereldoorlog in de vorm van de noodwet Ouderdomsvoorziening. Deze kwam bekend te staan als de Noodwet-Drees, vernoemd naar de toenmalige minister van sociale zaken, Dr. Willem Drees. Door deze wet kregen 65-plussers een voorlopige uitkering tot er een definitieve wet zou zijn (Schenk, 1977; Joosten, 2013). Deze kwam in 1957 in de vorm van de Algemene Ouderdomswet (AOW). Deze wet eiste de betaling van een premie, waar men na het 65^{ste} levensjaar een staatspensioen voor terug kreeg (Joosten, 2013; Schenk, 1977). Systematische ouderenzorg was echter nog niet aanwezig en de verantwoordelijkheid voor de zorg aan ouderen werd in eerste instantie bij familie neergelegd. Door het zogenaamde verhaalsrecht konden gemeenten zelfs deels de zorgkosten voor ouderen verhalen op de kinderen. Dit was vanaf 1961 niet meer mogelijk doordat de Wet Beperking Verhaalsrecht werd ingevoerd. De geboden ouderenzorg was bovendien verre van professioneel. Dit is te illustreren doordat begin jaren vijftig 48,8 procent van de zogeheten bejaardenbedden -te vinden in rusthuizen en dergelijke- in zalen stond, waardoor er een groot gebrek aan privacy was (van Bergen, 2014).

Tot midden jaren zestig werd algemeen aangenomen dat verzorgingstehuizen de oplossing waren voor ouderen met een lage zelfredzaamheid. Deze tehuizen werden dan ook overal gebouwd (Schenk, 1977). In 1963 werd de Algemene Bijstandswet aangenomen, waarmee men extra financiële ondersteuning kon krijgen (van Bergen, 2014). In hetzelfde jaar werd ook de Wet op de Bejaardenoorden in het leven geroepen. De regering wilde middels deze wet de kwaliteit van bejaardenoorden⁶ garanderen. Er werden regels opgesteld waaraan bejaardenoorden moesten voldoen en door middel van provinciale inspecties werd toezicht gehouden. Deze wet werd in 1972 herzien, waarbij werd bepaald dat er ook voor de opname in een dergelijk oord regels moesten worden opgesteld. De kosten die het wonen in een verzorgingstehuis met zich meebracht waren namelijk zo enorm gestegen dat velen financiële ondersteuning nodig hadden. 'De bijstand' betaalde op dat moment gemiddeld tienduizend gulden per jaar per bewoner. De overheid nam daarom een Algemene Maatregel van Bestuur aan, opdat het geld werd besteed aan ouderen die dit echt nodig hadden. Door middel van een indicatiecommissie werd bepaald of men in een verzorgingstehuis terecht kon, naar een verpleeghuis moest, of door middel van enkele voorzieningen zelfstandig kan blijven wonen (Schenk, 1977). In 1968 trad de overkoepelende Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) in werking, waarmee langdurige zorg werd gefinancierd voor ouderen, gehandicapten en chronisch zieken. In de loop der jaren werden steeds meer voorzieningen onder de AWBZ geschaard, zoals wijkverpleging en gezinszorg (in de jaren tachtig) en huishoudelijke hulp, het persoonsgebonden budget en de thuiszorg (in de jaren negentig). Het aantal aanvragen steeg dan ook enorm. Waar in 1986 55.000 mensen ondersteuning kregen via de AWBZ, waren dit er in 2013 800.000, wat een enorme stijging in de uitgaven via de AWBZ teweegbracht. Terwijl deze kosten in 2002 al zestien miljard euro bedroegen, was dit in 2013 gestegen naar zevenentwintig miljard (Joosten, 2013; van Bergen, 2014). In deze periode lag er zoveel nadruk op (het bouwen van) ouderenhuisvesting, dat begin jaren zeventig bijna een derde van de ouderen in speciaal voor hen ontworpen woningen leefde (Mens en Wagenaar, 2009; Joosten, 2013).

⁶ De officiële benaming voor een "inrichting waarin aan tenminste vijf bejaarden duurzame huisvesting met gehele of gedeeltelijke verzorging wordt verschaft" (Schenk, 1977; pag 10). In de praktijk werden echter meestal de woorden bejaardentehuis of verzorgingstehuis gebruikt.

2.1.3 ..naar scheiding van wonen en zorg

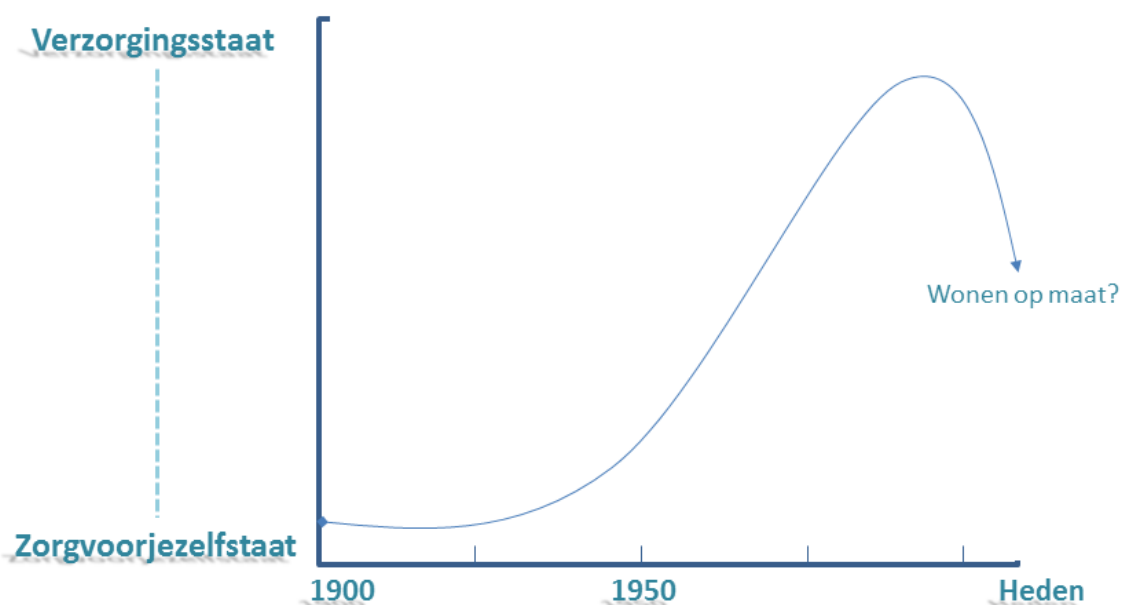
Sinds de jaren zeventig en tachtig van de 20^e eeuw werd het ideaal steeds meer dat voor de ouderenhuisvesting de gewone woningvoorraad moest worden gebruikt in plaats van enkel bejaardentehuizen. Daarom werden standaardzorgpakketten bepaald, waarmee onderscheid kon worden gemaakt in de hoeveelheid zorg die mensen nodig hebben. Hiermee kon dan zorg op maat worden aangeboden. Dit was het begin van het scheiden van wonen en zorg (Joosten, 2013; Mens en Wagenaar, 2009).

Een goed voorbeeld van een andere woningtype voor senioren dat won aan populariteit is de serviceflat, een concept dat door heel Nederland opkwam. Dit was een luxere vorm van wonen voor welgestelde senioren, met comfort in leven en wonen als doel. Deze serviceflats beschikken over gemeenschappelijke voorzieningen, zoals gemeenschappelijke ruimtes en maaltijden, die het zogeheten servicepakket vormen. Dit was geen volledig nieuw concept; er zijn vanuit de jaren twintig en vijftig van de 20^e eeuw al voorbeelden/voorlopers van serviceflats te vinden (Mens en Wagenaar, 2009; Joosten, 2013).

In de jaren tachtig begon de overheid ook ouderen te stimuleren langer zelfstandig te blijven wonen door middel van rijkssubsidies. Rond deze tijd werd daarom begonnen met subsidieregelingen voor het aanpassen van bestaande woningen door bijvoorbeeld het aanbrengen van een traplift (Harmsen *et al.*, 1989).

2.1.4 Verschuiven verantwoordelijkheid

Het beeld van het verleden schetst een duidelijke verschuiving van de verantwoordelijkheid voor ouderenhuisvesting en –zorg (zie figuur 2). Waar dit aan het begin van de twintigste eeuw de verantwoordelijkheid van de burger en hun netwerk zelf was, begon dit in de loop van de eeuw steeds meer de verantwoordelijkheid te worden van de welvarende staat. Door de toenemende welvaart was het mogelijk dat de overheid een groot deel van de verantwoordelijkheid en de bijkomende kosten op zich nam, iets wat men door de jaren heen als normaal is gaan ervaren en zelfs als een plicht van de staat. Sinds enkele decennia is langzaam weer de omslag gemaakt naar het langzaam weer vergroten van de eigen verantwoordelijkheid van de burger door het terugtrekken van de overheid. Wellicht dat de - daarvoor vereiste- actievere houding van de burger tot beter maatwerk kan leiden.



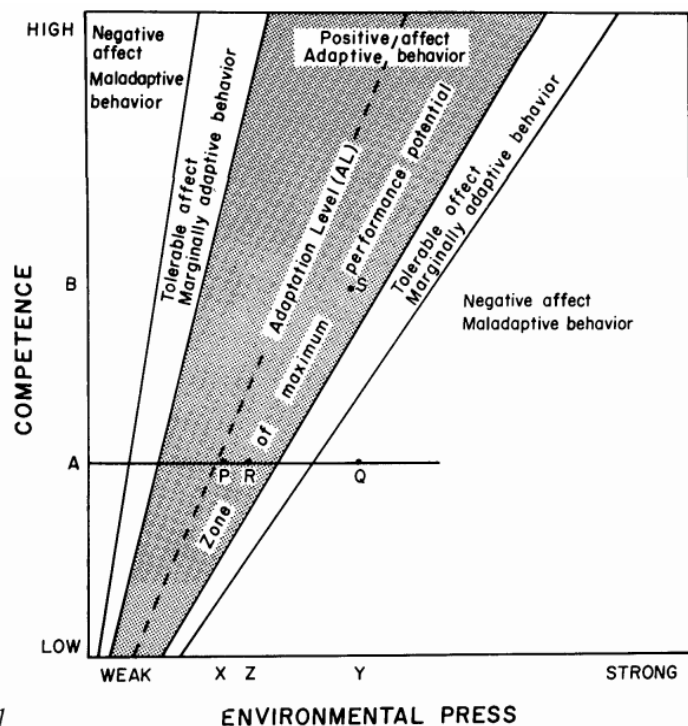
Figuur 2. Verschuiving verantwoordelijkheid in kaart. (Bron: D.C. van Harten, 2016)

2.2 Wonen op maat

Hiervoor zijn trends in ouderenhuisvesting van de afgelopen decennia benoemd. In dezelfde tijd kwam het onderzoek op naar het (geestelijk) welzijn van ouderen en de invloed die hun leefomgeving hierop heeft. Een groot aandeel hieraan is geleverd door M.P. Lawton, die vele artikelen heeft geschreven over senioren en hun huisvesting.

2.2.1 Stimulans en druk van de woonomgeving

Zo haalt Lawton (1977) de psycholoog Kurt Lewin aan, die de theorie 'ecological equation' ontwikkelde. Dit is een vrij simpel concept, dat inhoudt dat gedrag het gevolg is van de persoon en de omgeving. Hij gebruikt deze theorie om de behoeften voor een ouderenhuishouding te berekenen. Hij gebruikt voor zijn theorie de termen 'competence' en 'environmental press', gebaseerd op de componenten 'persoon', respectievelijk 'omgeving'. Met competence wordt bedoeld wat de betreffende oudere (nog) in zich heeft, waarbij wordt gekeken naar fysieke en geestelijke gezondheid, zelfredzaamheid, intellectuele capaciteit, emotionele stabiliteit en het vermogen met stress om te gaan. De term 'environmental press' representeert de druk die bepaalde aspecten van de omgeving geven en waarop (het gedrag van) het individu reageert en/of waardoor het verandert. Deze druk kan zowel positief, negatief als neutraal zijn. Ter verduidelijking noemt hij de aanwezigheid van een TV en het gebrek aan verwarming als simpele illustraties. Een TV kan een positieve druk zijn, door de mogelijkheid tot direct vermaak en tijdverdrijf, maar kan voor een ander door persoonlijke voorkeur niet van belang zijn. Terwijl gebrek aan verwarming een negatieve druk is voor ouderen als het koud is, is het een neutrale druk in de zomer. Lawton zette beide termen tegen elkaar uit zoals te zien is in figuur 3.



1
Figuur 3. Het competence/press model. (Bron: Lawton, 1977)

Het Adaptation Level in deze figuur is de balans tussen competence en environmental press. In deze normale balans kunnen mensen hun dagelijks leven leiden zonder zich erg bewust te zijn en stress te ervaren van hun omgeving. Als de druk echter hoog is en de competence laag, of de druk laag en de competence hoog, heeft dit negatieve effecten op de gesteldheid van de betreffende persoon, wat zich uit in stress en het onvermogen zich aan te passen. Wanneer een senior bijvoorbeeld te vroeg in een verzorgingstehuis komt wonen, kan dit een te lage environmental press zijn voor de relatief hoge competence van deze persoon. Hij zal mogelijk ondervinden dat de omgeving te weinig stimulans en prikkels biedt, waardoor verveling en lusteloosheid kan ontstaan. Met andere woorden: het welzijn van ouderen is omgevingsafhankelijk.

Verder benadrukt Lawton het belang van wat hij noemt 'the zone of maximum performance potential'. Dit is het gebied waar de press van de omgeving net iets hoger ligt dan waar de balans ligt van de betreffende persoon. Hierdoor is er sprake van stimulans en mogelijk groei in competence. Als ouderen met een relatief hoge competence en mobiliteit in een complex wonen waarbinnen ze alle boodschappen kunnen doen, maken ze niet meer een wandeling naar de winkel. Deze negatieve lage environmental press heeft dan tot gevolg dat ze niet meer doen wat ze kunnen, hetgeen mogelijk leidt tot een verlaging van competence door gebrek aan lichaamsbeweging. Voor ouderen met een relatief lage competence kunnen winkels in het wooncomplex echter juist positief werken. Doordat de winkel dichtbij genoeg is, kunnen ze toch nog zelf koken.

Uit deze theorie kan worden geconcludeerd dat het wonen in een voor hen geschikte omgeving van belang is voor senioren. Dit is echter lastig te realiseren door de grote diversiteit binnen de groep senioren en hun behoeften, en ook de asynchrone verandering in (de competence van) ouderen. Het is duidelijk dat dit vraagstuk geen one-size-fits-all solution heeft. Hierdoor is het noodzakelijk te overwegen wie bepaalde aspecten van de omgeving zou gebruiken om te kunnen bepalen of de juiste verhouding tussen competentie en press bereikt wordt: maatwerk is een vereiste.

2.2.2 Draaglast-draagkracht model

Het integrale balansmodel dat door Penninx (2005) wordt beschreven, komt in grote lijnen overeen met het model van Lawton. Hier worden environmental stress en competence betiteld als respectievelijk draaglast en draagkracht. En ook hier geldt dat de draaglast niet zo groot mag zijn dat de oudere hier niet genoeg draagkracht voor heeft, omdat een oudere dan kwetsbaar is. Het model van Penninx is echter anders (en uitgebreider) ingedeeld; de termen draaglast en draagkracht hebben een net iets andere betekenis dan de respectievelijke termen van Lawton. Bij het model van Lawton betreft competence de positieve en negatieve individuele kenmerken van een persoon, en environmental stress de positieve en negatieve kenmerken van de omgeving. Bij het balansmodel van Penninx gaan de termen draaglast en draagkracht beide over zowel de individuele kenmerken als de omgeving, maar betreft de term draaglast hier enkel negatieve kenmerken en draagkracht louter de positieve.

Het model onderscheidt zich echter met name door het onderscheid in verschillende niveaus: micro, meso en macro. Op het microniveau onderscheidt Penninx positieve en negatieve individuele kenmerken. Positief zijn gezondheid, stabiele persoonlijkheid intelligentie, emotionele/sociale vaardigheden; negatief zijn ziekte, een laag zelfbeeld en psychische moeilijkheden. Op het mesoniveau worden sociale gezinsfactoren en omstandigheden in de directe leefomgeving bekeken. Hierbij zijn positief *levensloopbestendige/aanpasbare woningen*, (thuis)zorg, voorzieningen in de buurt, en een uitgebreid sociaal netwerk. Negatief zijn een onvoldoende aangepaste woning, ouderenonvriendelijke buurt, sociaal isolement, het ontbreken van mantelzorg en sociale steun. Het macroniveau betreft sociaal-economische omstandigheden en culturele/maatschappelijke factoren. Positief hierbij zijn een goed pensioen, toegang tot gezondheidszorg, normen/waarden in overeenstemming met de dominante cultuur; negatief zijn het behoren tot een culturele minderheidsgroep, lage arbeidsparticipatie en economische crisis.

Volgens deze indeling blijkt dit onderzoek met name betrekking te hebben op het mesoniveau. Door geschikte woningen en leefomgevingen te creëren kan de kwetsbaarheid

van ouderen aanzienlijk worden verlaagd. Hierbij is het dus ook van belang dat ouderen in hun leefomgeving voldoende zorg krijgen aangeboden, en er ook stimuli zijn voor het ontwikkelen/onderhouden van een sociaal netwerk. Het mesoniveau van het model van Penninx is vergelijkbaar met de environmental press van Lawton alsook met de positieve eigenschappen van de omgeving die de environmental press verlagen. Bij deze vergelijking staat het microniveau gelijk aan de competence en de persoonlijke eigenschappen die hier juist een negatief effect op hebben. Het macroniveau is een dimensie die niet echt aan bod komt bij het model van Lawton. Dit wijst erop dat de ouderenhuisvesting een uitdaging betreft die het best op mesoniveau -gericht op de buurt en omgeving zoals benoemd in planning theory- kan worden aangepakt. Bovendien kan door deze focus maatwerk worden geleverd, die gewenst is bij een dergelijk complex probleem. Zoals de Roo in zijn artikel over Planning Theory en complexity (2010) stelt, zijn bij complexe problemen in de planologie de gebiedsspecifieke voorvallen nooit hetzelfde en zouden deze dus ook in hun eigen essentie moeten worden onderkent. Eén nationaal concept en een aanpak op macroniveau is dus niet de juiste aanpak, maar tailormade aanpassingen die passen binnen de lokale context.

2.2.3 Stress-awareness en migratie

In de modellen van Lawton en Penninx wordt de geschiktheid van een bepaalde omgeving voor een bepaalde oudere bepaald. Indien een oudere echter al in een voor hen ongeschikte omgeving woont, kan de desbetreffende oudere zelf besluiten te migreren naar een andere omgeving. Een verklaring voor dit proces van migratie kan worden gegeven middels het 'stress-awareness' concept. Dit is een proces dat opgedeeld kan worden in twee fasen. De eerste fase betreft het ontstaan van een zekere mate van stress, doordat er een verschil is tussen de gewenste en huidige woonsituatie (Harmsen *et al.*, 1989). Dit kan ontstaan door veranderingen, vergelijkbaar met de toename van environmental stress of afname van de competence, dan wel met toename van draaglast of afname van draagkracht op micro, meso of macro niveau. Dit noemen Harmsen *et al.* ook wel de pushfactoren. De tweede fase heeft te maken met pull-factoren, want dit betreft het bepalen van de nieuwe woning en woonomgeving aan de hand van gewenste en belangrijk geachte kenmerken. Het bepalen van de nieuwe locatie is echter niet alleen afhankelijk van deze pull-factoren concluderen Harmsen *et al.* (1989), aangezien een derde van de beslissingen gestimuleerd zijn door derden, door mensen die geen onderdeel zijn van de huishouding zelf.

2.3 Het sociale aspect

Hoewel een technische kijk als het competence/press model gemakkelijk kan zijn voor beleidsvormers en planologen, is het van belang dat het sociale aspect (en de impact) van het woningvraagstuk voor senioren niet wordt vergeten. Indien mensen verhuizen heeft dit uiteraard gevolgen. Zoals een eeuwenoud Nederlands spreekwoord zegt: verhuizen kost bedstroo. De vraag is: wat voor impact heeft een verhuizing op senioren?

2.3.1 Sence of place

Wie ergens woont ontwikkelt een zekere relatie met deze plaats. Bij de vraag "wat is een plaats?" wordt al snel gedacht aan een geografische locatie, een plek op de kaart. Deze definitie van een geografische, fysieke setting hoort echter bij de term 'locale'; een geografische locatie. Een plaats is veel meer dan dat, aldus Massey (1994). Een place is een space met een identiteit, een doorgaande combinatie van sporen die door mensen worden

veroorzaakt alsook achtergelaten en beleefd. Een plaats is opgebouwd uit een constellatie van sociale relaties, die elkaar op een bepaalde locale ontmoeten en zich met elkaar verweven. Daarom is een plaats afhankelijk van mensen. In deze wederkerige relatie met plaats hebben mensen een bepaalde 'sence of place', een soort onbewust gevormde ervaring van een plaats, welke niet opzettelijk kan worden veranderd door deze mensen. Deze sence of place is een combinatie van wat wordt waargenomen met zintuigen en van gevoelens, verbeelding en anticipatie (Massey, 1994).

De sterkste vorm van sence of place wordt geassocieerd met je ergens thuis en vertrouwd voelen, ergens zijn waar men je kent en waar je de plek zelf kent (Relph, 2008). Een sterke sence of place is dus belangrijk, aangezien dit voorziet in stabiliteit en ook belangrijk is voor de eigen identiteit (Massey, 1994). Zoals Relph (2008) in zijn artikel noemt is sence of place gekoppeld aan de tijd doorgebracht op de desbetreffende plaats. Hoe langer iemand op een bepaalde plaats is, des te sterker zal zijn sence of place worden. Als iemand steeds bekender en vertrouwder wordt met een plaats, wanneer de wederkerige relatie met de plaats sterker wordt, leidt dit tot een diepe connectie met die plaats.

Het is dan ook niet vreemd dat ouderen zelf de keuze willen maken waar en hoe ze ouder worden. Dit heeft tot gevolg dat ouderen weinig verhuizen, omdat ze gehecht zijn aan hun woning en leefomgeving. Dit wordt extra versterkt als ouderen op die plaats meer tijd doorbrengen door afgenomen mobiliteit (Wiles *et al.*, 2011; Klaassens en Beek, 2013). Dit wordt ook wel 'ageing in place' genoemd, door Davey *et al.* (2004) gedefinieerd als het blijven leven in de gemeenschap met een zeker niveau van zelfstandigheid in plaats van in de intramurale zorg. In het onderzoek van Wiles *et al.* (2011) komt naar voren dat ouderen positieve effecten ondervonden van ageing in place. Ze ervoeren gevoelens van gehechtheid/verbondenheid en van veiligheid/vertrouwdheid met betrekking tot zowel hun huis als de gemeenschap. Het ouder worden in een bekende en vertrouwde plaats heeft een positief effect op de zelfredzaamheid.

Indien ouderen dus gaan verhuizen naar een nieuwe plaats zal dit betekenen dat ze opnieuw een sence of place moeten "opbouwen". Een belangrijk aandeel hierin hebben de sociale relaties. Het is dus van groot belang om het mogelijk te maken voor senioren om gemakkelijk mensen te ontmoeten en ze te betrekken bij de plaats. Impliciet betekent dit ook dat het steeds lastiger wordt om opnieuw een sence of place, een vertrouwdheid met de woonplek, op te bouwen als men laat verhuist. Indien men pas (laat) in de vierde levensfase verhuist is men namelijk minder mobiel, of is de partner overleden, waardoor men minder goed de plaats kan leren kennen, minder snel ontmoetingen heeft en ook niet iemand heeft om de ervaring mee te delen.

2.3.2 Het belang van ontmoetingsplekken

Het verschil tussen locale en plaats is dus het sociale en menselijke aspect, de plaats als een ontmoetingsplek van sporen. De sociale ontmoetingen in een plaats zijn niet alleen van belang voor de stabiliteit en identiteit van mensen, maar ook voor het tegengaan van eenzaamheid. Eenzaamheid is subjectief en treedt op als iemand een onplezierig gemis aan sociale relaties ervaart (De Jong Gierveld *et al.*, 2006; Wenger *et al.*, 1996). Eenzaamheid kan een negatief effect hebben op de mentale en fysieke gezondheid van ouderen en op de kwaliteit van leven (Wenger *et al.*, 1996; Holmen & Furukawa, 2002; Golden *et al.*, 2008). Dit heeft dus weer invloed op de draagkracht van de senior, waardoor de draaglast te veel kan worden. Daarom zijn stimuli voor het onderhouden/uitbreiden van het sociale netwerk zeer van belang. Over het algemeen geldt namelijk: hoe meer sociale relaties iemand heeft, hoe

kleiner de kans op eenzaamheid is (Wegner et al., 1996; Golden et al., 2008). Ontmoetingsplekken helpen ouderen in het aangaan en onderhouden van relaties (Cantor, 1975; Powell et al. 1979). Door deze artikelen aan elkaar te linken kan men concluderen dat ontmoetingsplekken helpen tegen eenzaamheid. Hierbij is nabijheid van belang, aangezien dit een grote factor is in de effectiviteit van deze plekken in het genereren van sociale participatie onder senioren (Richard et al., 2012). Bij het ontwerpen van een contactrijke omgeving is het echter noodzakelijk dat er ook rekening wordt gehouden met de mogelijkheid om contact juist te vermijden. Ouderen vinden het prettig om het vinden/onderhouden van sociale contacten zelf in de hand te hebben (Joosten, 2013).

Hier ligt wellicht ook een kans in de technologische ontwikkelingen. Hoewel in dit onderzoek de focus wordt gelegd op fysieke ontmoetingsplekken, zijn er verscheidene manieren waarop senioren met elkaar in contact kunnen komen. Een voorbeeld is het internet, waarvan steeds meer ouderen gebruik maken. Als hierop slim wordt ingespeeld, kunnen zelfs ouderen die weinig verstand van techniek hebben makkelijk contact met anderen opnemen. Zo kunnen, door middel van touchscreens die altijd aanstaan, ouderen met één druk op een knop met vrienden of familie beeldbellen (Seghers (II), 2014).

2.3.3 Ontwerp proces

Het belang van het thuis en vertrouwd voelen is dus groot. Hier kan bij het ontwerp van seniorenwoningen al een grote slag worden geslagen. Als de ouderen namelijk betrokken worden bij het ontwerp proces en inspraak hebben op het eindresultaat/de inrichting van eigen woning, dan wordt daarmee de nieuwe leefomgeving al wat meer eigen gemaakt. Dit heeft dus alles te maken met het ontwerp proces en de designers. Bij het ontwerpen van nieuwe woningen zijn er volgens Dobbins (2009) twee soorten designers: de expressieve en de reflectieve ontwerpers. De eersten maken veronderstellingen en willen zichzelf uitdrukken door eigen stijl en stempel te drukken op een ontwerp. De reflectieve designers verkennen en ontdekken de mogelijkheden door te observeren en te luisteren naar de wensen van de gebruiker.

Een belangrijke manier om dit laatste te kunnen bereiken is interactie. Alle betrokken partijen (relevante disciplines, organisaties en burgers) moeten gezamenlijk ontdekken hoe een plaats er uit moet komen te zien (Dobbins, 2009). Vele artikelen wijzen op het belang van het gezamenlijk oplossen en ontwerpen, waarbij consensus wordt bereikt en de plannen kwalitatief sterker worden. Hierbij vallen verschillende termen zoals het sociale proces van 'making sense together', waarbij ontwerpen een interactieve zoektocht is met de betrokken partijen, en bricolage, oftewel een creatief ontwerpproces waarbij alle betrokkenen hun eigen 'gereedschap' en eigen zicht op het ontwerp meenemen (Innes en Booher, 1999; Dobbins, 2009; Forester, 1989).

2.4 Het vergeten sociale aspect

In de voorgaande paragrafen zijn theorieën besproken die zouden helpen bij de huisvesting van een nieuwe generatie ouderen. Ook het belang van het sociale aspect is besproken. Eén sociaal aspect is echter nog niet genoemd: het sociale aspect dat ouderen mensen van vlees en bloed zijn, met hun eigen gedrag en keuzes. Toch is dit aspect vrij cruciaal voor een dergelijk sociaal vraagstuk. Daarom zal deze paragraaf hieraan worden gewijd en zal het eveneens de revue passeren bij het behandelen van het huisvestingsvraagstuk van Nederland en de wensen van de Nederlandse senior.

2.4.1 Gedrag

Senioren worden gemiddeld steeds welvarender, zelfstandiger, mobieler en actiever (Espria *et al.*, 2013; van Dam *et al.*, 2012). Door de veranderingen in deze demografische groep kan worden verwacht dat hun ruimtelijke gedrag ook zal veranderen. Van Dam *et al.* (2012) onderscheiden vier verschillende groeperingen waarin men de veranderingen kan onderverdelen: verandering als een leeftijdseffect, een cohorteffect, een periode-effect⁷, of als het volume-effect. Gedrag kan dus verschillen per leeftijd, zoals het verminderen van mobiliteit naarmate men ouder wordt. Een voorbeeld van een cohorteffect is dat de huidige generatie senioren hun gebrek aan mobiliteit beter kunnen compenseren, doordat ze vaker een rijbewijs en een auto bezitten dan een eerdere generatie ouderen. Een voorbeeld van een (tijds)periode-effect is de ontwikkeling van de technologie, waardoor men veel dingen kan regelen middels het internet en men daarvoor niet naar buiten hoeft. Het volume-effect betreft de grote toename in het aantal ouderen, die niet buiten beschouwing mag worden gelaten.

2.4.2 Eigen initiatief

Hoewel het model van Lawton slechts nuttig lijkt om te bekijken waar een planoloog of socioloog bepaalde senioren zou 'plaatsen'⁸, is het ook gebruikt door Thomése en Broese van Groenou (2006) om gedrag van ouderen zelf te bestuderen en testen. Aan de hand van Lawton's model zijn zij namelijk gaan onderzoeken welke aanpassingen ouderen maken aan hun socio-fysieke omgeving na de afname van hun gezondheid. Zij deden dit om te zien in welke mate nog steeds de juiste verhouding tussen competence en press wordt gehaald. Zij hebben hiervoor data gebruikt van een studie onder Nederlandse ouderen tussen de 60 en 85 jaar, wat ongeveer overeenkomt met de onderzoeksgroep uit dit onderzoek.

Uit hun onderzoek komt naar voren dat de onderzochte aanpassingsstrategieën een reactie zijn op een achteruitgang van de gezondheid. Ook werd duidelijk dat depressieve symptomen die het gevolg zijn van gezondheidsachteruitgang, worden verminderd door het inschakelen van mantelzorg en indien noodzakelijk het verhuizen naar een verzorgingshuis. Verder wordt geconcludeerd dat aanpassingen aan de woning geen effect hadden op depressieve symptomen, terwijl de behoefte aan professionele thuiszorg juist wel werd geassocieerd met meer depressieve symptomen, ongeacht de aanwezigheid of mate van gezondheidsafname.

Volgens de protection-motivation theory van RW Rogers is de reactie van een persoon op een stressfactor afhankelijk van twee factoren: ten eerste de inschatting van het probleem of de dreiging, ten tweede de inschatting van eigen bekwaamheid en mogelijkheid hier mee om te gaan (Rogers *et al.*, 1997). De inschatting van het probleem is afhankelijk van het juist inschatten van de ernst, van eigen kwetsbaarheid en van het belang van de voordelen als er iets wordt veranderd. De inschatting van de eigen mogelijkheid om om te gaan met het probleem is afhankelijk van de veronderstelde effectiviteit en de inschatting van kosten en baten. Zijn deze beide hoog dan is er sprake van 'problem focussed coping', waardoor men actief handelt, maar als beide inschattingen laag zijn is er geen sprake van enig gedrag of

⁷ In de gedragswetenschappen wordt er onderscheid gemaakt in deze eerste drie effecten (van Dam *et al.*, 2013).

⁸ Deze woordkeuze is opzettelijk, om aan te geven dat men wel eens uit het oog verliest dat het bij ruimtelijke planning en vraagstukken altijd mensenlevens betreft en beïnvloed. Op deze manier wordt dit in contrast gezet met het benoemde sociale aspect van het vraagstuk.

initiatief. Wanneer de dreiging hoog wordt ingeschat terwijl men inschat dit probleem niet het hoofd te kunnen bieden is er sprake van 'emotion focussed coping', wat zich kan uiten in ontkennen van het probleem of moedeloosheid. Wanneer de dreiging juist laag wordt ingeschat en men inschat wel goed met het probleem om te kunnen gaan ontstaat de houding van 'het zekere voor het onzekere nemen' (Rogers *et al.*, 1997; Steg, 2016; Steg *et al.*, 2013). Het verhuizen kan evengoed een noodgedwongen keuze zijn, waarbij mensen verhuizen naar een locatie die, of op een tijdstip dat ze zelf niet prefereren of zouden kiezen.

2.4.3 Sociale contacten

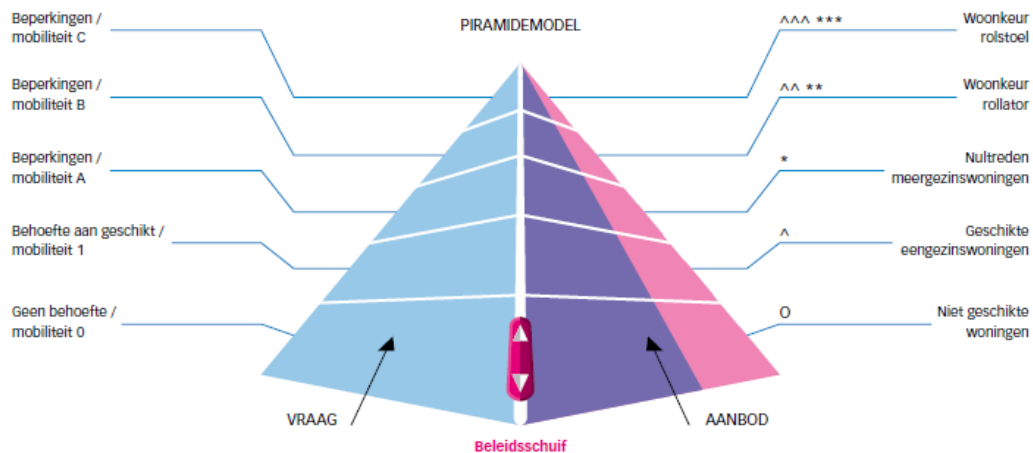
Hoewel het hebben van sociale contacten dus van belang is voor ouderen en hun gezondheid, gaat dit nog altijd om menselijke relaties. Daarom is het van belang dat deze niet voor hen worden ingevuld. Over het algemeen zijn ouderen namelijk tevreden over de hoeveelheid van hun sociale contacten; tachtig procent heeft niet de behoefte deze uit te breiden. Verder gelooft slechts twintig procent dat sociale contacten niet per definitie spontaan hoeven te ontstaan, maar dat je deze kunt opzoeken (Medical Delta, 2013). Dit geeft aan dat ontmoetingsplekken niet een gedwongen karakter moeten hebben, maar met name de mogelijkheid moeten bieden tot spontane ontmoetingen.

2.5 Gebiedsspecifieke vraag en aanbod

Hoewel duidelijker wordt welke woningen ouderen nodig hebben, mist dit beeld nog een heel praktisch punt. De behandelde theoretische modellen en artikelen zijn allemaal generiek. Het probleem is echter dat geen enkel gebied hetzelfde is: er is een gebiedsspecifieke leeftijdsopbouw en er is verschil in aantal en soort voor ouderen geschikte aanwezige of benodigde woningen. Daarom hebben lokale partijen vrij weinig aan landelijke gemiddelden, wanneer ze willen weten of er in hun gebied behoefte is aan aangepaste woningen en zij de omvang van deze behoefte willen leren kennen. De kennis moet in een meer specifieke context worden geplaatst.

2.5.1 Het piramidemodel

Om de gebiedsspecifieke behoefte aan aangepaste woningen in kaart te brengen hebben SEV en Aedes het piramidemodel ontwikkeld (zie figuur 4). Met behulp van dit beleidsinstrument kan de lokale bouw- en aanpassingsopgave worden berekend. Dit wordt gedaan door binnen het gebied het aantal mensen in kaart te brengen met een lichte tot zware mobiliteitsbeperking, alsmede de (aangepaste) woningen van nultredenwoningen tot rolstoelbestendige woningen. De woningvoorraad wordt geïnventariseerd middels de gemeentelijke WOZ-administratie, het woningwaarderingstelsel en steekproeven (de Jong *et al.*, 2011; SEV, 2012).



- C Bewoner heeft ernstige fysieke beperkingen en is afhankelijk van een rolstoel.
- B Bewoner heeft matige fysieke beperkingen en is afhankelijk van een rollator of soortgelijk hulpmiddel zoals een looprek, krukken of stokken.
- A Bewoner heeft lichte fysieke beperkingen en is afhankelijk van een wandelstok(ken).
- 1 Bewoner heeft nog geen beperkingen, maar wel de wens om in een * of ^ woning te wonen.
- 0 Bewoner heeft geen fysieke beperkingen.

Figuur 4. Het piramidemodel.
(Bron: de Jong et al., 2011)

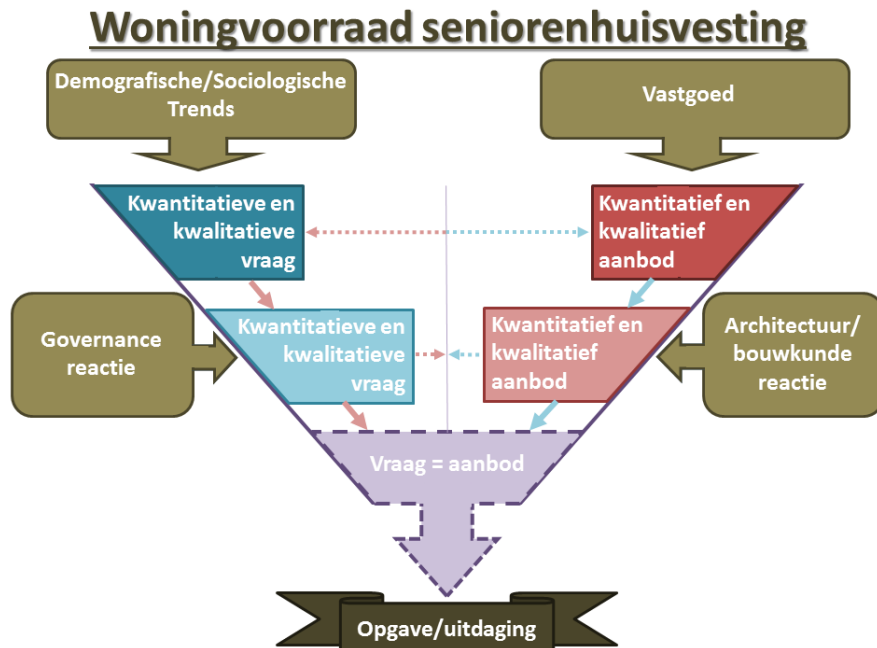
In het model zijn bij het aanbod twee verschillende kleuren te zien. Er wordt hier namelijk onderscheid gemaakt tussen geschikte woningen (paars) en *potentieel* geschikte woningen (roze). Er zijn bijvoorbeeld woningen die net niet voldoen voor een bepaalde categorie, maar met enkele simpele maatregelen -van niet meer dan duizend euro- wel zouden voldoen. Deze worden dan opgenomen in de aanbodzijde onder *potentieel* geschikte woningen. De beleidschuif in het midden is een hulpmiddel voor de gemeenten en corporaties. Hierbij is de richtlijn de piramide zo symmetrisch mogelijk te maken. De plaatsing van de schuif geeft aan waar er maatregelen getroffen moeten worden. De urgentie wordt bijvoorbeeld helemaal duidelijk als het aanbod (paars én roze) in een bepaalde laag samen kleiner zijn dan de vraag (blauw). Als paars en roze samen net zo groot zijn als blauw, ligt de opgave in het aanpassen van woningen (de Jong *et al.*, 2011; SEV, 2012).

Hiermee is een overzicht gegeven van het wonen van senioren als een considerabel sociale activiteit, begrepen in zowel generieke als specifieke termen. De vraag is nu echter hoe het zit met vraag en aanbod.

3. De discrepantie bij ouderenhuisvesting in kaart

Alvorens kan worden gekeken naar mogelijke geschikte manieren van en nieuwe lessen voor seniorenhuisvesting, is een verdere, zo compleet mogelijke, verdieping van de ouderenhuisvesting in termen van vraag en aanbod van belang. Ook voor het oplossen van het seniorenhuisvestingsvraagstuk geldt het spreekwoord: in het donker zijn alle katten grijs. Om te voorkomen dat alle woningen (ver)grijs(bestendig) lijken, is het dus van belang niet langer in het donker rond te tasten en de verscheidene aspecten van het vraagstuk eerst goed te belichten. Dobbins (2009) noemt de fout waarbij de aandacht meer gevestigd is op de oplossing van het probleem dan op het probleem zelf solutionism. Door solutionism zou het risico van het toepassen van het 'magic bullet' model toenemen. Hierbij wordt een (schijnbaar goed) antwoord bereikt voordat de vraagstelling en de factoren helder zijn en alle vragen zijn beantwoord. In plaats van in deze fout te vervallen moet de context in ogenschouw worden gehouden tijdens het hele proces van zoeken naar een oplossing. "The territory of civic design missteps is littered with solutions that presumed rather than investigated the problems and then failed to make things better." (Dobbins, 2009; pag 183). Dit betekent niet dat hierdoor de meest optimale aanpak en keuze automatisch naar voor komt, aangezien een ieder beperkt wordt door de beschikbare informatie, de hanteerbaarheid van de uitdaging, beschikbare tijd en eigen cognitieve beperkingen. Dit werd door Herbert Simon (1957) bestempeld als 'bounded rationality'. Simon stelde in zijn artikel dat beslissingen worden genomen door het zoeken naar een oplossing die bevredigend en voldoende genoeg is, in plaats van optimaal. Het is echter nog steeds van belang om de beschikbare informatie zo goed en compleet mogelijk te verzamelen en verwerken, opdat de meest bevredigende oplossing gevonden wordt die het dichtst bij het optimale ligt. Daarom wordt eerst een grondige en zo compleet mogelijke analyse gemaakt van de -voor seniorenhuisvesting- relevante veranderingen in demografie, beleid en cultuur. Ook de reacties op de discrepantie tussen vraag en aanbod komen uitgebreid aan bod.

Ter verheldering en ondersteuning zal in dit hoofdstuk onderstaand model worden gebruikt (figuur 5). Bij elke paragraaf zal de figuur worden gebruikt om de met die paragraaf corresponderende ballon toe te lichten. In **paragraaf 3.1** worden demografische en sociologische trends behandeld en in hoeverre en op welke manier deze invloed hebben op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar seniorenhuisvesting. In **paragraaf 3.2** wordt ingegaan op het huidige vastgoed en in welke mate het aanbod kwalitatief en kwantitatief wel of juist niet aansluit op de huidige en toekomstige vraag. Vervolgens wordt in **paragraaf 3.3** de reactie van de overheid op de -deels te voorspellen- discrepantie tussen vraag en aanbod uitgewerkt evenals hoe dit vraag en aanbod dichterbij elkaar brengt. Tenslotte betreft **paragraaf 3.4** de reactie in de architectuur en bouwkunde; hoe zij inspelen op de discrepantie en het dichterbij brengen van het aanbod bij de vraag. Deze reacties zijn echter niet afdoende, wat betekent dat er nog een opgave en uitdaging over blijft. Hier zal op in worden gegaan in **hoofdstuk 5** met behulp van inspiratie die wordt opgedaan in hoofdstuk 4.



Figuur 5. Conceptueel model: opgave/uitdaging met betrekking tot de woningvoorraad.
(Bron: D.C. van Harten, 2016)

3.1 Demografische en sociologische veranderingen en gevolgen daarvan

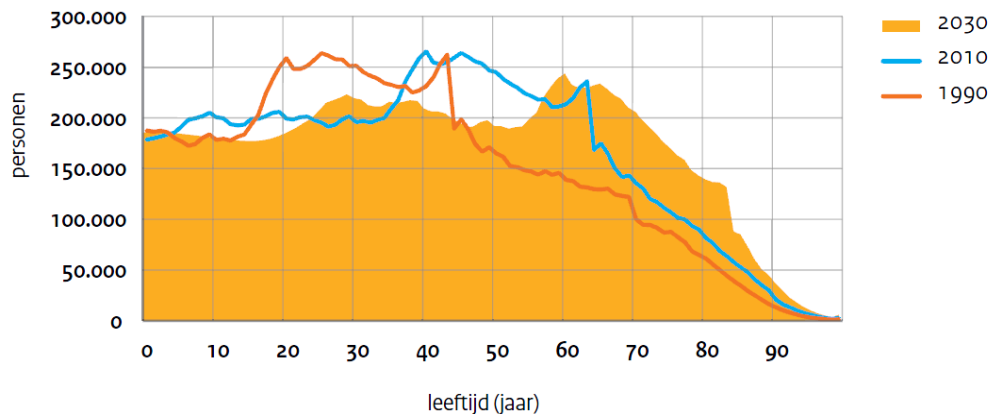
Demografische gegevens veranderen constant door de dynamiek in de bevolking, die wordt veroorzaakt door de vele verschillende invloeden. In deze paragraaf worden demografische en sociologische veranderingen en verwachtingen benoemd die betrekking en invloed hebben op senioren, hun positie in de maatschappij en hun huishouding, wat allemaal invloed heeft op de kwantitatieve en kwalitatieve woonvraag. Na het bespreken van de relevante algemene demografische veranderingen en verwachtingen wordt ingegaan op de demografie van de senioren als bevolkingsgroep.

3.1.1 Algemene verandering Nederlandse bevolking

Er is in Nederland nog steeds sprake van bevolkingsgroei. Er wordt verwacht dat in 2040 de Nederlandse bevolking een omvang zal hebben van 17,8 miljoen, terwijl de huidige bevolking 16,9 miljoen personen telt. Maar hoewel de bevolking toeneemt, is er een daling van het aantal jonge mensen tot medio jaren twintig van deze eeuw. De toename komt voor een klein deel door het migratiesaldo⁹, maar met name doordat mensen langer blijven leven. Door de toenemende welvaart, verbeteringen in de zorg en een beter milieu is de levensverwachting toegenomen, en zal nog verder toenemen. De levensverwachting was in 2011 voor mannen 79,2 en voor vrouwen 82,9 jaar. Dit zal naar verwachting stijgen naar een levensverwachting van 87,1 jaar voor mannen en 89,9 voor vrouwen in 2060. Door de toenemende levensverwachting is het aantal senioren in de afgelopen vijftig jaar gestaag toegenomen en is de Nederlandse bevolking langzaam vergrijst. Deze vergrijzing wordt enorm versterkt doordat de kinderen van de naoorlogse baby-boom tussen 1945 en 1970 de derde en vierde levensfase bereiken en deze zelfs deels al hebben bereikt. De vergrijzing en het effect van de babyboom zijn duidelijk te zien in figuur 6. De vergrijzing heeft als gevolg

⁹ Migratiesaldo is het verschil tussen het aantal immigranten en het aantal emigranten.

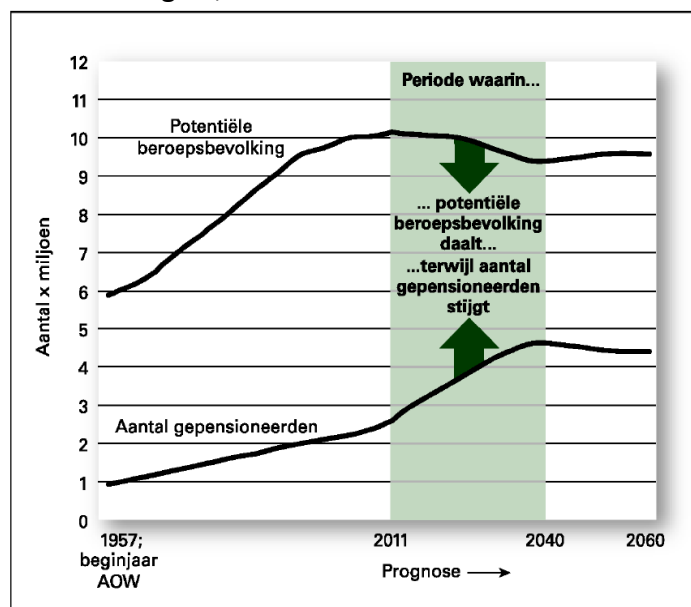
dat in 2040 de bevolking naar schatting voor 26 procent uit 65-plussers zal bestaan (Ministerie van VROM, 2010; Espria *et al.*, 2013; van Duin en Stoeldraaijer, 2012).



Figuur 6. De verandering van de leeftijdsopbouw in Nederland 1990-2030.
(Bron: Ministerie van VROM, 2010)

Door deze enorme groei van het aandeel bejaarden, die geen gelijke tred houdt met de groei van andere leeftijdscategorieën, zijn er naar verhouding steeds meer gepensioneerden. Het aantal gepensioneerden stijgt dus, maar door de vergrijzing daalt tegelijk ook het aantal mensen dat kan werken. Er gaan meer mensen met pensioen dan dat er nieuwe arbeidskrachten bij komen. Er is dus een daling in de potentiële beroepsbevolking. Deze stijging van gepensioneerden en daling van de beroepsbevolking hebben nog meer raakvlakken.

Allereerst vraagt dit stijgende aantal gepensioneerden om steeds meer arbeidskrachten in de zorg. Indien de bestaande trends doorgaan en de zorg en persoonlijke dienstverlening niet significant veranderen, bijvoorbeeld door robotisering, zijn er tot 2030 meer dan een miljoen extra mensen nodig om aan de zorgvraag te voldoen (Espria *et al.*, 2013). Het dreigende tekort aan arbeidskrachten in de zorg is niet op te vangen met mantelzorgers. Afgezien van het feit dat zij niet de professionele zorg kunnen vervangen, zal hun aantal daarnaast naar verwachting tot 2030 slechts met 5 procent toenemen (Sadiraj *et al.*, 2009). Dit komt ongeveer neer op 130.000 mantelzorgers, wat niet voldoende is voor de toegenomen vraag. Maar naast het dalen van deze praktische zorg voor ouderen, heeft de daling van de potentiële werkbevolking nog een ander en groter effect. De discrepantie tussen de pensioengerechtigden en de potentiële beroepsbevolking (ook wel de grijze druk genoemd) neemt toe, zoals te zien in figuur 7. Dit betekent dat steeds minder werkenden moeten voorzien in de bekostiging van onder andere de zorg voor steeds meer gepensioneerden (Espria *et al.*, 2013), aangezien de procentueel afnemende beroepsbevolking bijvoorbeeld de AOW-uitkering van de procentueel



Figuur 7. Omslagpunt grijze druk. (Bron: Espria *et al.*, 2013)

groeïende groep gepensioneerden financiert. Er komt zo een grote druk op het betaalbaar houden van het sociale stelsel (Seghers, 2015). Terwijl er nu nog vier potentiële werkenden tegenover één 65-plusser staan, zullen dat in 2020 nog maar drie zijn en in 2040 slechts twee (Seghers, (I) 2014). Dit klinkt wellicht vreemd, aangezien de ouderen zelf ook jarenlang AOW-premie hebben betaald. De premies gaan echter naar de staatskas en de overheid heeft het door hen opgebrachte geld dus al besteed. Kortom: er ontstaat een uitdaging op financieel gebied en met betrekking tot de kwantiteit en kwaliteit van werkers en vrijwilligers in de ouderenzorg. In paragraaf 3.3 zal nog kort worden ingegaan op het beleid dat de grijze druk tegengaat.

3.1.2 De nieuwe senior

Als aan kinderen wordt gevraagd “wat wil jij later worden?”, dan antwoordt sporadisch een bijdehand kind met één woord: “oud”. Oud: iets wat iedereen lijkt te willen worden, maar niet te willen zijn. Met ouderdom worden termen als hulpbehoevendheid en kwetsbaarheid geassocieerd. De huidige senior is echter heel anders dan senioren van vroeger. Enkele eeuwen geleden schaarde men zichzelf al veel eerder onder de senioren. Toen Nicolaas van Nieuwland er in 1568 op 58-jarige leeftijd werd aangesproken dat hij zijn plichten als Bisschop van Haarlem slecht nakwam, beweerde deze dat dit kwam door ouderdomskwalen. In de 16^e eeuw vonden mensen die de zestig gepasseerd waren dat ze hoge ouderdom hadden bereikt (van Deursen, 2010). Dit is in de 21^e eeuw in Nederland echter wel anders.

(Gezonde) levensverwachting

Senioren leven gemiddeld langer en fitter dan voorheen. De gemiddelde levensverwachting voor 65-jarigen was in 2012 voor de mannen 18,3 jaar, en voor de vrouwen 21,2 jaar (Geluk-Bleumink, 2014). Dit komt neer op een levensverwachting van 83,3 respectievelijk 86,2 jaar.¹⁰

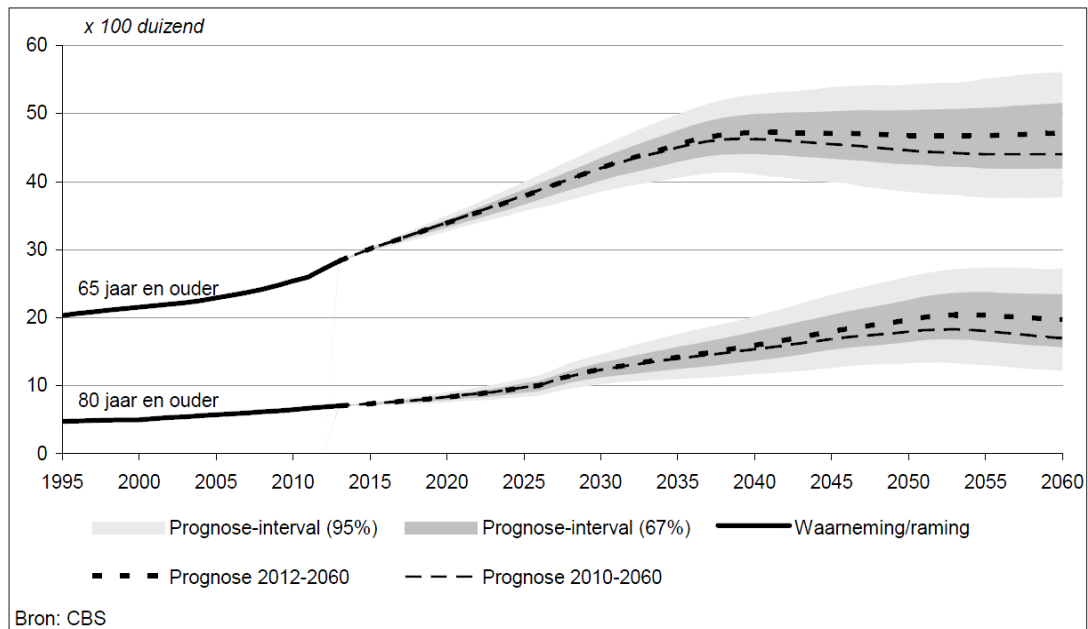
De gezonde levensverwachting neemt echter veel minder toe, met name voor vrouwen. Hoewel 65-jarige mannen tussen 1987 en 2007 2,2 jaar bij de gezonde levensverwachting op hebben gekregen, is deze voor vrouwen van 65 jaar in deze periode helemaal niet toegenomen. Men wordt ouder, maar ontkomt niet aan (chronische) ziekten en ouderdomskwaaltjes. Het aantal chronisch zieken stijgt zelfs. Steeds meer ziektes zijn niet meer dodelijk, maar chronisch (Joosten, 2013) en heeft van de chronisch zieken één derde co-morbiditeit (meerdere ziektes). Desondanks voelt het merendeel van de ouderen zich gezond. In de loop der jaren is de zorg verbeterd (Ministerie van VROM, 2010; Espria *et al.*, 2013; Movisie, 2012) wat wellicht de reden is dat ouderen zich relatief gezond en vitaal voelen. Uit de woonmonitor 2015 bleek zelfs dat ouderen van 75 jaar en ouder zich niet vaker ongezond voelen dan ouderen onder de 75 (Bureauvijftig, 2015). Dit kan te maken hebben met de toename van het aantal jaar dat een 65-plusser geen last heeft van matige tot ernstige beperkingen, ondanks de toename van chronische aandoeningen. Men wordt dus misschien niet gezonder, maar blijft wel langer vitaal (van Oers, 2002; van Dam *et al.*, 2012).

¹⁰ Dit is hoger dan de genoemde levensverwachting in paragraaf 2.1.1. Dit komt doordat dat de levensverwachting is van een pasgeboren kind. Deze nieuwe levensverwachting gaat echter uit van 65-jarigen. Hier zijn dus alle mogelijkheden van sterven voor je 65^e uitgesloten.

Dubbele vergrijzing

In paragraaf 3.1.1 werd al genoemd dat het aandeel 65-plussers naar verwachting oploopt tot 26 procent in 2040, wat ruwweg neerkomt op 4,7 miljoen senioren. Binnen deze groep van 65-plussers ontstaat er in de komende decennia echter nog een interessant fenomeen: de dubbele vergrijzing. Het aandeel 80-plussers in deze groep neemt vanaf het midden van de jaren twintig van deze eeuw namelijk sterk toe (zie figuur 8). Dit zal tot het begin van de jaren vijftig oplopen naar 44 procent, wat neerkomt op ongeveer 2,0 miljoen 80-plussers (van Duin en Stoeldraaijer, 2012). Dit alles is uiteraard statistisch geëxtrapoleerd; er is geen rekening gehouden met epidemieën, oorlogen of andere rampen, waarvan ouderen in hogere mate het slachtoffer worden dan jongeren. Kortom: alle doodsoorzaken die in de huidige tijd in de Westerse wereld als niet gewoon worden gezien blijven buiten beschouwing.

Naast het door de vergrijzing algemeen toenemen van het aantal zorgbehoevenden, heeft de toename van het aantal 80-plussers extra gevolgen. Dit betekent namelijk een toename van kwetsbare ouderen¹¹, wat de heterogeniteit van de ouderen vergroot. Met de toename van kwetsbare ouderen gaan een grotere zorgvraag en groeiende zorgkosten samen. Ook wordt eenzaamheid –en de gevolgen hiervan op de gezondheid door de dubbele vergrijzing– een belangrijkere factor, aangezien de kans hierop veel groter is bij 80-plussers (Joosten, 2013). De eenzaamheid wordt onder andere veroorzaakt door het verliezen van sociale relaties door verhuizing, opname of overlijden van vrienden en partner. Het gaat dan echter niet om het feit dat een paar relaties ontbreken, maar om de kwaliteit van de sociale relaties die wordt gemist, bijvoorbeeld de kwaliteit van een relatie met een partner, met wie alles kan worden en is gedeeld (Fokkema en van Tilburg, 2006; Joosten, 2013).



Figuur 8. Prognoses aantal 65- en 80-plussers. (Bron: van Duin en Stoeldraaijer, 2012)

¹¹ Een oudere is kwetsbaar als er een disbalans ontstaat tussen draagkracht en draaglast. Hierbij staat de draaglast voor beperkingen en ziekten, terwijl de draagkracht staat voor de (aanwezigheid van) hulpbronnen om hier mee om te gaan (De Klerk, 2004).

Doorwerken

Werkende 65-plussers komen steeds meer voor. Dit heeft alles te maken met het maatschappelijk belang: het behouden van een maatschappelijke status. 73 Procent van de senioren die met pensioen zijn gegaan geeft namelijk aan dat zij zonder hun werk minder in de maatschappij staan. Verder geeft 56 procent aan de structuur te missen; ook spelen factoren als tijdverdrijf, sociale contacten en financiën mee. Het financiële aspect speelt een aanzienlijk grotere rol bij laagopgeleiden dan bij hoogopgeleiden. Dit alles heeft tot gevolg dat de groep doorwerkende senioren steeds groter en diverser wordt. De grootte is duidelijk te zien in de statistieken. Waar in 2006 nog 28 procent van de beroepsbevolking voor het zestigste levensjaar met pensioen ging, was het aandeel jonge pensioengangers in 2013 slechts 6 procent. Het aantal werkende 65-plussers was in 2003 73.000 personen, terwijl dit in 2013 meer dan verdubbeld was tot 182.000 (Geluk-Bleumink, 2014). Dit alles sluit goed aan bij het idee van active ageing. Active ageing betreft de toenemende wens om actief te blijven tot op hoge leeftijd en mee te tellen in de maatschappij. Dit is mogelijk door de toegenomen levensverwachting, fitheid en vitaliteit (Hazenkamp, 2014; Geluk-Bleumink, 2014). Ondanks de toename is er nog niet sprake van veel animo om door te werken na de pensioensleeftijd (Putters, 2014). Of financiën nu de reden zijn om door te werken of niet, dit doorwerken is in ieder geval terug te zien in de financiën, aangezien ouderen die doorwerken daardoor uiteraard meer te besteden hebben.

Diversiteit

Hoewel er steeds wordt gesproken over senioren als één groep, is het geenszins een homogene groep. Er is een grote diversiteit binnen deze groep. Er is verschil in gezondheid, socio-economische status, leefstijl, voorkeuren et cetera. Ook neemt de diversiteit in huishoudens van senioren toe.

Er zijn enerzijds meer mensen die alleenstaand zijn gebleven in hun leven en ook als senior alleen blijven. Ook door de toename van het aantal echtscheidingen en uiteraard het toegenomen aantal ouderen zijn er meer alleenstaande ouderen dan vroeger. Anderzijds is het *aandeel* alleenstaanden onder ouderen afgenomen, doordat tweepersoonshuishoudens langer intact blijven door de toegenomen levensverwachting (Espria *et al.*, 2013; Ministerie van BZK¹², 2016). Hiernaast zijn er tegenwoordig meer mensen die geen kinderen hebben. Waar vroeger slechts 5 procent van de oudere vrouwen geen kinderen had, wordt dit in de toekomst 20 procent. Vrouwen die wel kinderen krijgen hebben steeds vaker nog kinderen thuis wonen wanneer zij zelf de 65 zijn gepasseerd, doordat vrouwen op hogere leeftijd kinderen krijgen en kinderen gemiddeld vaker naar het ouderlijk huis terugkeren en gemiddeld langer in het ouderlijk huis blijven wonen (Espria *et al.*, 2013).

De diversiteit is ook zichtbaar in het vermogen van ouderen. Aan de ene kant zijn er de seniorenstellen met beide een goed aanvullend pensioen, afgeloste hypotheek en overwaarde. Aan de andere kant zijn de ouderen met een huurwoning en gematigd pensioen. Opvallend is dat een groep die hier tussenin valt toeneemt. Deze ouderen hebben dan wel een eigen koopwoning, maar hebben de hypotheek nog niet kunnen aflossen. Hierdoor stijgen de woonlasten¹³ terwijl de inkomsten na pensioen gewoonlijk dalen (van Dam *et al.*, 2013).

¹² Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

¹³ Na dertig jaar mag de rente van onafgeloste hypotheeklen niet meer worden afgetrokken van het belastbaar inkomen (van Dam *et al.*, 2013).

De groep ouderen wordt nog diverser door de multiculturele samenleving die Nederland is geworden. Van de Nederlanders boven de vijftig is 15 procent allochtoon (Bureauvijftig, 2015). Dit betekent dat zij een niet verwaarloosbaar aandeel vormen van de (aankomende) senioren. Het groeiende aandeel allochtone senioren brengen een diversiteit aan gewoontes, opvattingen en cultuurachtergrond met zich mee. Hier moet in de huisvesting dan ook rekening mee worden gehouden en er zijn al voorbeelden van ouderenwoningen die hier speciaal op gericht zijn. Het vergt echter een apart onderzoek om de huisvesting voor deze groep echter volledig tot zijn recht te laten komen. Daarom zal hier in deze studie verder geen aparte aandacht aan geschonken worden.

Een diversiteit aan ouderen brengt automatisch een diversiteit aan wensen met zich mee (de Kam, 2015). Daarom is het belangrijk dit in ogenschouw te houden, opdat er niet wordt gedacht dat er een one-size-fits-all oplossing is.

Vermogen en zelfredzaamheid

Ouderen hebben gemiddeld een steeds hoger opleidingsniveau. Dit heeft verscheidene gevolgen. Zo hebben mensen een grotere kans op een hoog inkomen en daarmee een betere pensioenuitkering, wat inhoudt dat ze op hogere leeftijd ook een beter inkomen hebben. Bovendien hebben bejaarde stellen -ook lager opgeleiden- een beter inkomen gehad dan de generatie voor hen, en een hogere pensioenuitkering doordat beiden hebben gewerkt. De huidige nieuwe senioren met een koopwoning hebben bovendien een financieel voordeel door de recent gestegen woningprijzen.

De steeds meer voorkomende hoger opgeleiden hebben ook vaker en tot op hogere leeftijd een auto én de bekwaamheid hier in te rijden. Mede hierdoor is de zelfredzaamheid hoger (Espria et al., 2013; Ministerie van VROM, 2010; Hooimeijer, 2007).

3.1.3 Veranderingen in beleid en maatschappij

Nu de huidige veranderingen in demografie en eigenschappen van de groep ouderen verduidelijkt zijn, is de volgende stap het schetsen van de sociologische veranderingen en hun invloed op de woonvraag van de nieuwe ouderen. Hierin speelt zowel (de verandering in) het beleid alsook de cultuur een rol van belang. Uiteraard geldt ook hier dat enkel dat beleid wordt besproken dat betrekking en invloed heeft op wonen en zorg binnen de seniorensector.

Van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving

Momenteel is er een verschuiving in de Nederlandse maatschappij van verzorgingsstaat naar de zogeheten participatiesamenleving¹⁴. Deze verschuiving wordt geïnitieerd door de oplopende kosten van voorzieningen en bezuinigingen van de overheid (Putters, 2014).

“Het is onmiskenbaar dat mensen in onze huidige netwerk- en informatiesamenleving mondiger en zelfstandiger zijn dan vroeger. Gecombineerd met de noodzaak om het tekort van de overheid terug te dringen, leidt dit ertoe dat de klassieke verzorgingsstaat langzaam maar zeker verandert in een participatiesamenleving.”

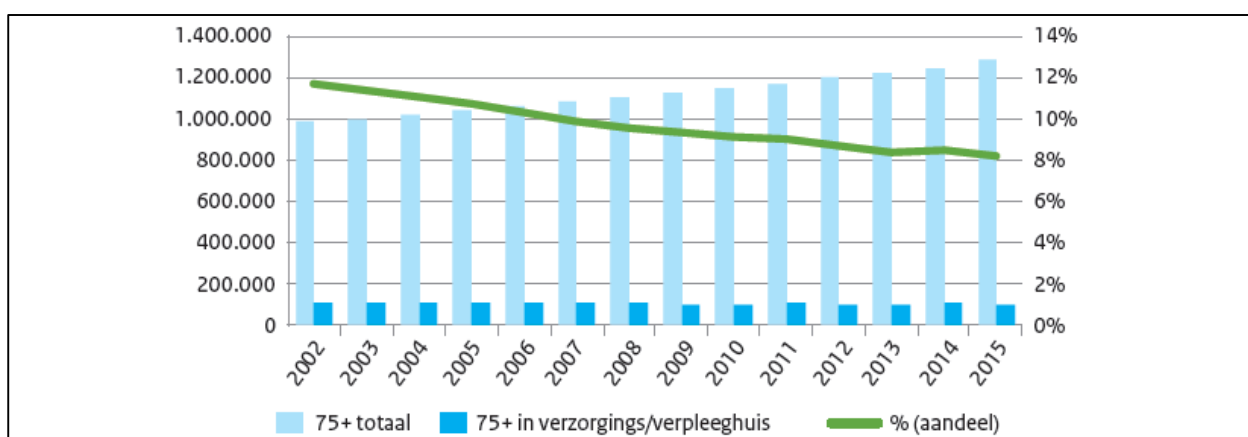
(Troonrede, 2013)

¹⁴ Zie hiervoor ook paragraaf 2.1.

In plaats van een centrale overheid die alles verzorgt en van collectieve rechten, is er nu een focus op decentralisatie en medewerking van de burgers zelf. Voor een dergelijke gedecentraliseerde en lokaal georganiseerde participatiesamenleving moet er goed worden ingespeeld op, en aangepast aan, de behoeften, wensen en mogelijkheden van de burgers. Taken en verantwoordelijkheden worden gedecentraliseerd naar lokale overheidsinstanties om het beleid passender te maken. Maar boven alles gaat de participatie om het verdelen van verantwoordelijkheden tussen de overheid en de samenleving: een terugtrekkende overheid doet een groter beroep op de eigen verantwoordelijkheid van burgers. Het gaat daarbij zowel om zelfredzaamheid, als om het zorgen voor en helpen van anderen. Daarnaast wordt met participatie ook bedoeld dat men meedoet in de maatschappij en samenleving, werkt, vrijwilligerswerk doet, en meedoet in beleid en bestuur, bijvoorbeeld door het bezoeken van inspraakavonden en het beïnvloeden van gemeentelijke besluiten (Putters, 2014; Janssen *et al.*, 2010; Joosten, 2013; van Houwelingen *et al.*, 2014). De bijbehorende visie voor de lokale overheid is 'loslaten waar het kan en ingrijpen waar het moet' (Stavenuiter *et al.*, 2010). Deze verschuiving in de samenleving heeft een directe invloed op de woon- en zorgvraag van senioren.

Extramuralisering en mantelzorg

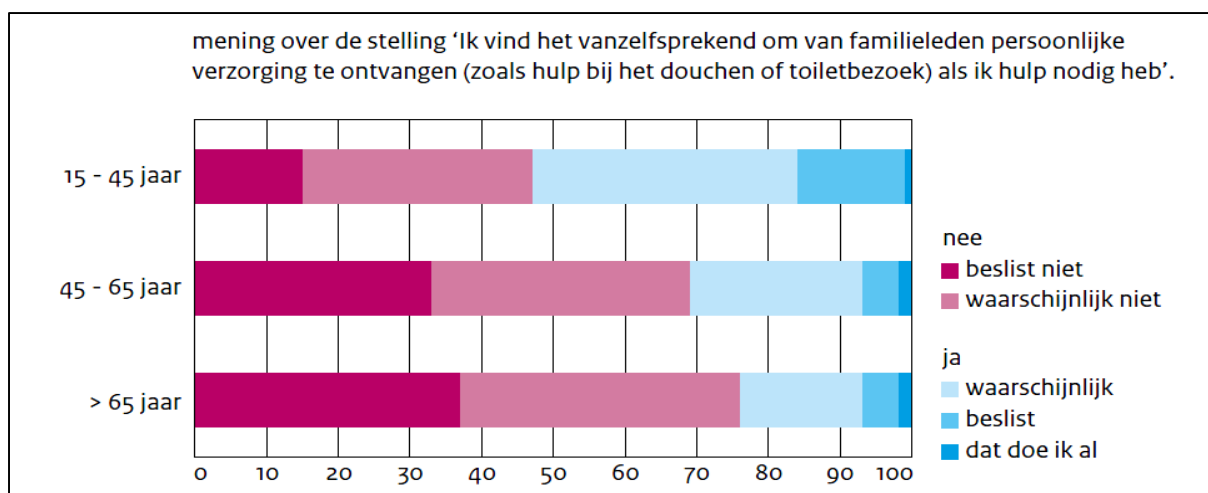
Er is sprake van een nieuwe mentaliteit wat betreft de intramurale huisvesting. Men gaat over het algemeen pas naar een intramurale setting als dit echt noodzakelijk is. Dit wordt veroorzaakt door de toenemende (wens tot) zelfredzaamheid van senioren, door de goede mogelijkheden van medische zorg aan huis, en door de scheiding van wonen en zorg. Dit samen heeft extramuralisering tot gevolg. Dit houdt in dat, ondanks de vergrijzing en de daarmee toenemende vraag naar zorg, het aantal (sinds 2002 met 13.300 gedaald) en aandeel ouderen in de verzorgings- en verpleeghuizen daalt; een ontwikkeling die zich naar verwachting de komende jaren voortzet (Ministerie van VROM, 2010; Ministerie van BZK, 2016). Deze afname is duidelijk zichtbaar in figuur 9: hoewel het aantal 75-plussers sterk is toegenomen is het aandeel ouderen in dergelijke intramurale instellingen sinds 2002 gedaald van twaalf naar acht procent.



Figuur 9. 75-plussers in verzorgings- en verpleeghuizen. (Bron: Ministerie van BZK, 2016)

Deze extramuralisering zou deels moeten worden opgevangen door de participatiemaatschappij, waarbij voornamelijk aan vrijwilligerswerk en mantelzorg wordt gedacht. Met de vergrijzing leveren mantelzorg en vrijwillige inzet een steeds belangrijker aandeel, door middel van zorg door familie, andere naasten of een vrijwilliger. Hierdoor is het voor mensen langer mogelijk in hun vertrouwde omgeving te blijven wonen. Hoewel

Nederlanders veelal bereid zijn te zorgen voor naasten, is deze bereidheid aanzienlijk kleiner als het intensievere of persoonlijker hulp betreft (de Boer en de Klerk, 2013; Putters, 2014). Ook vindt men het normaal dat mensen in hun eigen netwerk terecht kunnen voor incidentele hulp, maar slechts 11 procent van de Nederlandse bevolking vindt dit ook normaal bij intensieve en langdurige zorgbehoeftes. Velen willen geen beroep doen op hun persoonlijk netwerk, en vinden het zelfs moeilijk om hulp te vragen aan hun kinderen, laat staan aan de buren. De bereidheid om, indien nodig, persoonlijke verzorging te ontvangen van familie is niet heel groot, zoals geïllustreerd in figuur 10 (de Boer en de Klerk, 2013; Putters, 2014). Doordat veel ouderen hun netwerk dus niet willen belasten, of te maken hebben met een sterk krimpand netwerk, moeten ze veelal voor zorg betalen. Deze zorg, of een financiële ondersteuning hiervoor, hadden ze anders van hun netwerk kunnen ontvangen. Dit is voor ouderen niet het enige mogelijke nadelige gevolg van extramuralisering: door de extramuralisering bestaat het risico dat ouderen niet adequate zorg ontvangen van hun mantelzorgers, niet door gebrek aan goede wil maar door hun gebrek aan kennis en vaardigheden. Verder is er door de extramuralisatie ook nog het risico dat senioren te lang in onaangepaste woningen blijven wonen (Klaassens en Beek, 2013). Terugdenkend aan het model van Lawton betekent dit een te hoge stress voor de relatief lage competence van de desbetreffende bewoners, wat ernstige gevolgen kan hebben voor de gezondheid.



Figuur 10. Bereidheid tot het ontvangen hulp van familie in percentages. (bron: Putters, 2014)

Een ruime meerderheid, namelijk 66 procent, van de Nederlandse bevolking vindt nog steeds dat de overheid de voornaamste rol te vervullen heeft in de zorg voor hulpbehoevende ouders. Deze mening is met name bij de ouderen aanwezig. In vergelijking met de meeste andere Europese landen is dit gevoel van verantwoordelijkheid van de overheid en voorkeur voor professionele of particuliere zorg in Nederland veel sterker aanwezig (de Boer en de Klerk, 2013). Dit komt ook tot uiting in de, met andere Europese landen vergeleken, hoge jaarlijkse overheidsuitgaven aan zorg (Gradus en van Asselt, 2011). Opvallend is dat allochtone ouderen voor zorg juist een sterk beroep doen op hun familie en met name kinderen. Zij hebben meer moeite met de weg te vinden naar zorgvoorzieningen. Deze kinderen hebben dan weer steeds meer moeite met het voldoen aan deze zorgvraag van hun ouders (Espria et al., 2013). Dit beroep op familie zal mogelijk te maken hebben met cultuurverschillen. Het is voor de kinderen met een allochtone achtergrond in de Nederlandse cultuur lastig om aan deze vraag te voldoen.

Voor een duidelijk beeld van de huidige status van informele zorg hulp in Nederland is het belangrijk onderscheid te maken tussen mantelzorg en vrijwilligerswerk. Waar vrijwilligerswerk namelijk een keus is en een emotionele band nog gevormd moet worden, overkomt mantelzorg de betreffende persoon doordat die al een emotionele band heeft met diegene die zorg nodig heeft. Van de volwassen Nederlandse bevolking geeft ongeveer 20 procent, wat neerkomt op 2,6 miljoen personen, meer dan drie maanden of meer dan acht uur per week mantelzorg (de Boer en de Klerk, 2013). Zoals al eerder vermeld neemt het aantal mantelzorgers tot 2030 waarschijnlijk met 5 procent toe. Ook de verhoudingen binnen deze groep verleners veranderen: het aantal verleners van mantelzorg onder de 65 daalt, terwijl het aandeel ouderen tot 2030 sterk stijgt, met 60 procent (Sadiraj *et al.*, 2009). Op dit moment is 15 procent van de 65-plussers mantelzorger. De motivatie voor het geven van mantelzorg is doorgaans vanzelfsprekendheid en liefde, maar soms ook plichtsgevoel of het feit dat er niemand anders is die het kan (of wil) doen. De voornaamste reden waarom men geen mantelzorg verleent is dat er al door een ander hulp wordt verleend, maar ook het te druk zijn met andere verplichtingen en reisafstand zijn redenen (de Boer en de Klerk, 2013).

In verband met die laatste reden is het veranderde verhuisgedrag een interessante factor. Mensen zijn tegenwoordig vaker en over relatief grote afstanden verhuisd, waardoor ouderen vaker relatief ver bij hun familie vandaan wonen. Dit betekent dat deze familie niet zo makkelijk even langs kan komen om zorg te bieden; daarom is men afhankelijk van zorg van anderen (Espria *et al.*, 2013; Sadiraj *et al.*, 2009). Van de volwassen Nederlanders doet 8 tot 15 procent weleens vrijwilligerswerk in de zorg, gemotiveerd door medeleven, 'iets voor anderen willen doen', of de wens tot zelfontwikkeling en het opdoen van ervaring. Deze participatie aan vrijwilligerswerk is in vergelijking met andere Europese landen groot (de Boer en de Klerk, 2013).

Beleid

Het thema gezondheids- en ouderenzorg wordt de laatste jaren in het vergrijzende Nederland steeds belangrijker gevonden, zoals te zien is in tabel 1. Het staat samen met de manier van samenleven bovenaan de huidige lijst met door Nederlandse burgers ervaren maatschappelijke problemen in Nederland. Als het aan de burgers ligt, krijgt de gezondheids- en ouderenzorg dan ook de hoogste politieke prioriteit (Dekker en den Ridder, 2014; Dekker en den Ridder, 2015).

	nationaal probleembeser ^b						+ / - en top vijf ^c
	2008- 2009	2010- 2011	2012- 2013	2014/ 1-3	2014/4	2015/1	
samenleven en normen en waarden	21	21	19	18	16	17	1
gezondheids- en ouderenzorg	7	8	10	13	15	17	2 +
immigratie en integratie	10	10	7	9	13	12	3
inkomen en economie	15	12	17	15	12	12	4
politiek en bestuur	13	13	12	10	8	9	5

Tabel 1. Top 5 grootste problemen in NL in procenten; bevolking van 18+, 2008-2015/1.
(Bron: Dekker en den Ridder, 2015)

Er is dus een toenemende bezorgdheid over de zorg, met name over de ouderenzorg. Gezondheids- en ouderenzorg is mede een steeds belangrijker thema doordat de aandacht voor de economie vermindert. Maar de voornaamste oorzaak is te vinden in de

veranderingen in het zorgbeleid, zoals de decentralisatie (van Noije *et al.*, 2014; Dekker en den Ridder, 2015).

Één van de voornaamste veranderingen in het beleid dat de seniorensector en hun woonvraag treft is het regeerakkoord dat op 29 oktober 2012 werd gepresenteerd. Dit besluit betreft het scheiden van de vergoeding van wonen en zorg. Hierbij wordt gebruik gemaakt van het zorgzwaartepakket (zpz); een pakket aan zorg, waaraan een budget voor zorghulp is gekoppeld, dat wordt bepaald aan de hand van het welzijn en de zorgbehoefte van de betrokkene (pgb, 2016). De regering heeft in dit akkoord besloten dat mensen met een relatief lichte zorgvraag (zpz 1 tot en met zpz 4) vanaf januari 2016 niet zomaar terecht kunnen in een verzorgingshuis. Voor deze mensen wordt enkel de zorg en niet langer het wonen vergoed¹⁵. De ouderen die hier onder vallen zullen dus op zoek moeten naar extramurale zorg, of zelf huur voor hun woonruimte in het verzorgingshuis gaan betalen, in plaats van een op hun inkomen gebaseerde eigen bijdrage. Indien de huur zelf wordt betaald, kan echter wel via de reguliere wijze huursubsidie worden aangevraagd (Joosten, 2013; van der Molen, 2012). Het scheiden van wonen en zorg heeft dus een grotere vraag naar extramuraal wonen en zorg tot gevolg.

Van aanbod- naar vraagmarkt

Door het groter beroep op de zelfredzaamheid van ouderen zal zorg zich meer ontwikkelen naar een vraagmarkt. Men zal namelijk kritischer worden als de rekening bij hen zelf langs komt, helemaal als er voldoende aanbod is. De toenemende mondigheid, opleidingsniveau en mogelijkheden van ouderen versterken dit. Espria *et al.* (2013) verwachten dan ook dat de klant zich meer zal gaan wenden tot het private circuit, waardoor de wensen en vraag van de ouderen de markt gaan bepalen. Het is interessant om te zien of deze verschuiving er ook voor wonen zal komen.

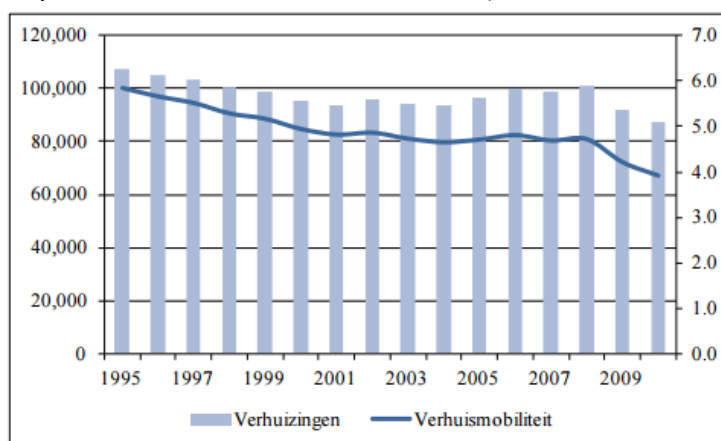
3.1.4 Woonvraag en -wensen

Veel senioren wonen zelfstandig. In 2002 woonde al een grote meerderheid van de senioren zelfstandig. Pas bij 95 jaar en ouder was de meerderheid woonachtig in een tehuis (de Klerk, 2004). Deze percentages van zelfstandig wonende senioren zullen alleen maar toenemen door de extramuralisering en het scheiden van wonen en zorg. Bovendien wil maar liefst 97 procent van de -steeds vitaler wordende- ouderen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen (Medical Delta, 2013). Het gros van de zelfstandig wonende ouderen dat binnen twee jaar wil verhuizen, wil verhuizen naar een andere zelfstandige woning (Ministerie van VROM, 2010). Deze trend gaat dus hand in hand met een groeiende vraag naar voor ouderen geschikte woningen. Dit houdt in dat er tot 2018 naar schatting jaarlijks 36-40 duizend voor ouderen geschikte woningen moet worden gerealiseerd. Bovendien worden er ook andere eisen gesteld aan de kwaliteit van de leefomgeving van ouderen (de Groot *et al.*, 2012). Dit aandeel geschikte woningen zou hypothetisch gehaald kunnen worden door enkel nieuwbouw. In deze paragraaf zal worden onderbouwd dat dit, gezien onder andere de beperkte verhuismobiliteit van ouderen, niet de oplossing voor Nederland blijkt te zijn.

¹⁵ Deze regeling geldt uiteraard alleen voor nieuwe 'gevallen'. Hierdoor kunnen ouderen die deze ondersteuning al kregen gewoon van hun vergoedingen gebruik blijven maken (Joosten, 2013).

Immobiliteit van de mobiele ouderen

Volgens de woonmonitor van 2015 is een overgrote meerderheid van de ouderen (zeer) tevreden over hun huidige woonsituatie. Velen hebben dan ook niet de behoefte om te verhuizen, sterker nog: 31 procent van de senioren zegt nooit meer te willen verhuizen. Dit is nog sterker onder de 75-plussers, waarvan 44 procent aangeeft nooit meer te willen verhuizen (Bureauvijftig, 2015). Volgens een onderzoek van het ministerie van VROM (2010) geldt voor ouderen vaak dat ze de daad bij het woord voegen, wat inhoudt dat deze groepen inderdaad niet zullen verhuizen tenzij dit nodig is om aan zekere noodzakelijke voorwaarden -voor bijvoorbeeld de gezondheid- te kunnen voldoen. De ouderen van nu zijn honkvaster dan vroeger. In het onderzoek van Bureauvijftig (2015) gaf 90 procent van de ouderen aan tevreden tot zeer tevreden te zijn met hun huidige woning en in een onderzoek van Medical Delta (2013) was dit zelfs 95 procent. Het aantal over hun woning tevreden ouderen is onder kopers aanzienlijk groter dan onder de huurders, zo blijkt uit het onderzoek van Bureauvijftig (2015): respectievelijk 95 procent en 84 procent. Waar ze lichamelijk mobieler zijn, zijn ze dit op de woningmarkt geenszins. Ouderen hebben een sterke wens om niet te verhuizen en langer zelfstandig te blijven wonen (Ministerie van VROM, 2010; van Dam *et al.*, 2013; de Kam, 2015). Als mensen ouder worden blijven ze het liefst in hun eigen woning en de woonomgeving waaraan ze gehecht zijn, iets wat in de literatuur ook wel *ageing in place* wordt genoemd. Door deze geringe verhuisgenegenheid, is ook de verhuismobiliteit gering (Joosten, 2013; Davey *et al.*, 2004; van Dam *et al.*, 2012).

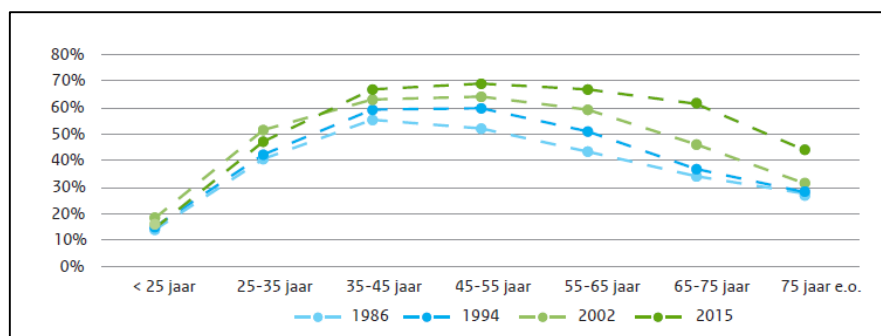


Figuur 11. Aantal verhuizingen en verhuismobiliteit van ouderen (65-85 jaar), 1995-2010. (Bron: van Dam *et al.*, 2012)

Tussen 1995 en 2010 is de al vrij lage verhuismobiliteit van ouderen (65-85 jaar) nog met een derde afgenomen van zes naar vier procent ouderen die verhuizen (zie figuur 11). Dit houdt in dat dit niet enkel een leeftijds-effect is, maar dat dit verschijnsel wordt versterkt door een cohort-effect. Van Dam *et al.* (2012) wijst er op dat de afname van verhuizingen en verhuismobiliteit na 2008 bovendien kan duiden op een periode-effect, namelijk het gevolg van de economische crisis. De trend van verhuismobiliteit onder ouderen lijkt niet minder te worden. Deze wordt juist versterkt doordat mensen steeds vaker oud worden als woningeigenaar¹⁶(zie figuur 12); bewoners van eigen huizen verhuizen namelijk minder vaak dan huurders (Ministerie van VROM, 2010; Seghers (II), 2014). De verhuisgenegenheid onder eigenaar-bewoners kan lager zijn door bijvoorbeeld hun lage woonlasten, wanneer de hypotheek is afgelost, of doordat kopers hun woning meer kunnen inrichten zoals ze willen

¹⁶ Zo is bijvoorbeeld tussen 1990 en 2015 het aandeel eigenaar-bewoners in de leeftijdscategorie van 65 tot 75 jaar toegenomen van iets meer dan één derde tot meer dan 60 procent (Ministerie van VROM, 2010; Ministerie van BZK, 2016).

(Espria *et al.*, 2013). Eigenaar-bewoners willen nog minder snel verhuizen wanneer zij eenmaal in een ‘luxere’¹⁷ woonvorm, zoals een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning, wonen. Dit zijn woonvormen die vaak pas tegen het einde van de wooncarrière worden bereikt (Ministerie van VROM, 2010). Zelfs als huiseigenaren willen verhuizen, zijn deze ouderen afhankelijk van de woningmarkt. Deze groep blijft meer en meer gedwongen wonen waar men woont, omdat het huis niet verkocht wordt (Seghers (II), 2014).



Figuur 12. Percentage eigenwoningbezit naar leeftijd (1986,1994,2002,2015). (Bron: Ministerie van BZK, 2016)

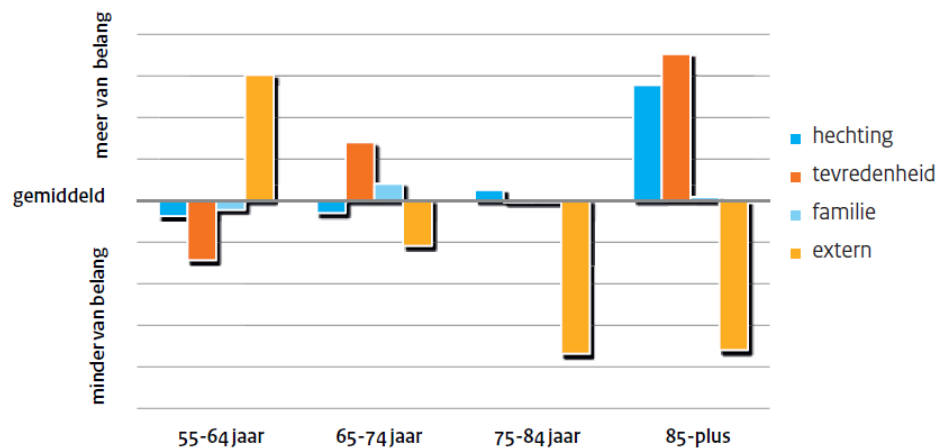
Op basis van gegevens uit de onderzoeken van Espria *et al.* (2013) en van het ministerie van BZK (2016) blijkt de verhuisgenegenheid ten opzichte van de verhuismobiliteit onder ouderen nog relatief hoog en neemt deze zelfs de laatste jaren enigszins toe. Desondanks zijn ouderen dus relatief honkvast en verhuizen ze relatief weinig. Dit zou kunnen betekenen dat senioren het liefst zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woning willen blijven wonen, maar zich tegelijk realistisch instellen op de kans dat ze op een gegeven moment wel moeten verhuizen. De grootste groei in de verhuisgenegenheid onder ouderen is afkomstig van ongevormde plannen van ‘eventueel en misschien willen verhuizen’ (Ministerie van BZK, 2016). Deze plannen worden klaarblijkelijk relatief weinig verder uitgedacht en uitgevoerd. Naarmate men ouder wordt neemt de wens om nog te willen verhuizen snel af (Ministerie van BZK, 2016; Espria *et al.*, 2013). De verhuisgenegenheid blijkt dus enigszins toe te zijn genomen, wat zich echter niet uit in de afgenomen verhuismobiliteit.

Beweegredenen van de immobiliteit

Dit gevolg van de veranderende senioren en het nieuwe beleid van ageing in place vormt een nieuwe uitdaging. Hoe krijgen we ouderen zover dat ze wel willen verhuizen? Daarvoor moeten we hun beweegredenen weten: wat zijn voor ouderen de factoren die bepalen of ze blijven waar ze zitten, of zich toch gaan verplaatsen?

Los van het feit dat verhuizen zelf veel stress met zich meebrengt, hebben ouderen meer redenen om niet te willen verhuizen. Zo willen ze vaak hun verworvenheden niet opgeven, door te verhuizen naar een woning en woonomgeving die ze ervaren als ‘achteruit gaan’. Maar bovenal hebben ze een sterke sense of place en een grote gehechtheid aan en tevredenheid met de woning en woonomgeving (De Groot *et al.*, 2012; Min van VROM, 2010; 2012; Joosten, 2013). Zoals te zien in figuur 13 is deze (niet)beweegreden het sterkst bij de 85-plussers, en minder van belang bij de jonge ouderen (55-64 jaar). Opvallend is dat de externe omstandigheden -zoals een ongunstige woningmarkt, geen (betaalbare) woning kunnen vinden en de huidige woning niet kunnen verkopen- enkel bij deze jonge ouderen van belang zijn, maar dat 65-plussers dit niet aanvoeren als een belangrijke reden niet te willen verhuizen.

¹⁷ Ten opzichte van de minder luxe rij- of hoekwoningen.



Figuur 13. Mate waarin typen 'niet-verhuisredenen' worden genoemd naar leeftijdsgroep.
(Bron: WoON 2006, Module WoON 55+)

Een beslissing heeft altijd te maken met push en pull-factoren. De weerstand tegen verhuizen is duidelijk, maar wat stimuleert ouderen om wel te verhuizen? De grootste motivatie voor ouderen die op korte termijn willen verhuizen is de woning, en met name dat ze kleiner willen wonen. Dit geven studies onder ouderen die net verhuisd zijn en onder ouderen met een concrete verhuiscwens aan; het blijkt ook uit de module woningmarkt van WoON. Andere belangrijke motivaties zijn het niet meer voldoen van het huis of de omgeving aan de wensen en behoeften van de bewoners (bijvoorbeeld het ongelijkvloers zijn van de woning), of (voorzorg voor mogelijk toekomstige) gezondheid en behoefte aan zorg (Bureauvijftig, 2015; Ministerie van VROM, 2010).

Woonwensen senioren

Het is dus duidelijk dat het gros van de senioren het liefst in het eigen huis blijft. Maar wat zijn hun wensen voor wonen? Soms is wat men wil tegenstrijdig: men wil alleen zijn en privacy hebben, maar tegelijk ook samenzijn met anderen; men wil zelfstandig zijn, maar tegelijk ook de zekerheid hebben dat er hulp nabij is als dat nodig is (Barac en Park, 2009). Men wil een eigen plekje in de luwte, maar er moet tegelijk ook iets gebeuren en te doen zijn (Sievers, 2015). Men zoekt schijnbaar een balans tussen alleen/rust en samen/activiteiten. Dit maakt het een vrij complex vraagstuk, wat nog versterkt wordt door de diversiteit onder de ouderen van nu die volgens Sievers (2015) en het onderzoek van Medical Delta (2013) ook een grote diversiteit aan wensen voor zowel de woning als de woonomgeving hebben. Wat als nog belangrijker werd ervaren onder de senioren was de eigen inbreng. 97 procent vindt het van belang dat ze controle en verantwoordelijkheid hebben bij de voor hen belangrijke vragen over woning en woonomgeving (Medical Delta, 2013; SEV, 2012).

Wensen woning

Het belangrijkste aan de woning zelf vinden ouderen het aantal slaapkamers. Hoewel ouderenhuishoudens doorgaans uit één of twee personen bestaan, wil slechts zes procent een woning met één slaapkamer. Een grote meerderheid van 67 procent wil twee slaapkamers en 21 procent zelfs drie (Espria *et al.*, 2013). Dit heeft wellicht te maken met ruimte voor logés of hobby's. Verder neigt men, naarmate men ouder wordt, steeds meer richting meergezinswoningen. Dit is vooral te merken bij eigenaar-bewoners, die als jonge

ouderen nog een sterk overheersende voorkeur hebben voor eengezinswoningen (Ministerie van VROM, 2010).

Wat betreft het soort woning is al benoemd dat er steeds meer ouderen in een koopwoning wonen, waaruit de groeiende vraag naar koopwoningen al uit blijkt. Dit is een cohorteffect, aangezien de nieuwe generatie ouderen welvarender zijn en in hun leven veelal een eigen woning hebben kunnen bemachtigen. Daarnaast stijgt bij ouderen de vraag naar meergezinswoningen en dan met name in de koopsector. Ook zijn bij senioren gewilde appartementen vaak gelijkvloers (Ministerie van BZK, 2016). Onder de verhuisgeneigde ouderen boven de 60 jaar wil 50 procent een nultredenwoning¹⁸. Wanneer deze ouderen boven de 75 zijn is dit de wens van 80 procent (Ministerie van VROM, 2010). Door dit gegeven, in combinatie met de vergrijzing, is het veilig om te veronderstellen dat er een groeiende behoefte is aan nultredenwoningen¹⁹.

Waar het decennia geleden als heel normaal werd gevonden je bejaarde ouders in huis te nemen, beschouwen tegenwoordig de meeste Nederlanders dit niet als een optie. Van de Nederlandse bevolking vindt slechts 4 procent dat samenwonen met kinderen een oplossing is als (alleenstaande) ouderen niet meer zelfstandig kunnen wonen door gezondheidsproblemen. Deze mening is in Europa gemiddeld genomen veel populairder; het Europese gemiddelde is 30 procent (de Boer en de Klerk, 2013). Deze mening komt niet alleen voor bij de jongere generaties die mogelijke zorgtaken op zich zouden moeten nemen, maar ook onder de ouderen zelf is dit geen populaire wens. De voornaamste reden hiervoor is dat ze rekening willen houden met de volgende generatie en hen niet tot last willen zijn (Medical Delta, 2013).

Wensen woonomgeving

Niet alleen de woningen zelf moeten worden afgestemd op de behoeften van ouderen, ook de woonomgeving is van belang. De directe woonomgeving is een sterk bepalende factor bij de woonkeuze (Barac en Park, 2009). Ouderen vinden de locatie zelfs het belangrijkste van de woning: 96 bestempelt dit als (zeer) belangrijk (Espria *et al.*, 2013). Een wijk is immers de actieradius van een oudere (Seghers, 2015). De wensen over de woonomgeving verschillen uiteraard ook sterk. Waar de één graag rust en groen wil, heeft de ander liever levendig en stedelijk. De wens die wel bij bijna alle senioren overeen kwam was de nabijheid van de belangrijkste faciliteiten, zoals het op loopafstand zijn van openbaar vervoer en winkels. (Medical Delta, 2013; SEV, 2012). Hier rekening mee houden is van groot belang voor de zelfredzaamheid, aangezien senioren naarmate ze ouder worden minder vitaal en mobiel worden. Dan zijn ze steeds meer afhankelijk van de directe woonomgeving. Hierop zou moeten worden ingespeeld met nabijheid van voorzieningen, ontmoetingsplekken en zorg: het vergrijzingsbestendig maken van een wijk. Hierbij zijn de voorzieningen naast hun primaire functie ook functioneel als ontmoetings- en netwerklocatie. Daarnaast is ook het vergroten van de bereikbaarheid voor en mobiliteit van de ouderen door middel van openbaar vervoer belangrijk, evenals de kwaliteit en veiligheid van de openbare ruimte (Sievers, 2015; de Groot *et al.*, 2012; Seghers, 2015; 2012; SEV, 2012; Seghers (II), 2014). Met name de bereikbaarheid van zorg vanuit de woonomgeving is belangrijk voor (kwetsbare) ouderen. Zo neemt de omgeving, door het integreren van zorg, de rol over van de

¹⁸ Een nultredenwoning is een woning waarbij de primaire ruimtes (minimaal 1 slaapkamer, keuken, badkamer en wc, woonkamer) op dezelfde verdieping zijn en welke zonder trappen van buiten bereikbaar is.

¹⁹ Er is sprake van een uitbreidingsopgave van 45 duizend nultredenwoningen per jaar (Ministerie van VROM, 2010).

afnemende intramurale zorg (Joosten, 2013). Naast de aanwezigheid van hulp en zorg voor wanneer die nodig zou zijn, wensen ouderen andere (meer) geschikte woningen in de omgeving te hebben voor een eventuele noodzakelijke verhuizing (SEV, 2012).

Ouderen vinden echter niet alleen zorg en bereikbaarheid in hun omgeving belangrijk. Uit het woonwensenonderzoek door Medical Delta²⁰ (2013) komt duidelijk naar voren dat een ruime meerderheid van 75 procent het liefst woonachtig is in een buurt waar zowel jonge als oudere mensen wonen. Het idee van wonen tussen 'gelijkgestemden' -leeftijdsgenoten- is echter niet populair onder senioren. Slechts 8,5 procent van de ouderen zegt dat het idee van in één gebouw wonen met andere ouderen²¹ hen aanspreekt. Dit aandeel daalt naar vijf procent als het gaat om wonen tussen ouderen op straatniveau en maar één tot twee procent als het een seniorenbuurt of -stad betreft (Ministerie van VROM, 2010). De ouderen zien echter ook de meerwaarde van nabijheid van ouderen, onder andere vanwege de mogelijkheden tot onderlinge zorg en hulp stelt Medical Delta (2013). Ook zijn er desondanks de blijkbaar voorkeur voor generatiemenging genoeg voorvallen dat gelijkgestemden gezamenlijk een project aangaan. Wellicht dat dezen de benoemde generatiemenging buiten de voorkeur willen. Hoe dan ook is het duidelijk dat het een kwestie van smaak en keuzes is van de betrokken mensen; er zal dus in de markt moeten worden geprobeerd waar (verschillende groepen) ouderen belangstelling voor hebben. De diversiteit van meningen hierover bleek uit een onderzoek naar woonservicegebieden²², waar geïnterviewde ouderen zowel zeiden dat ze het fijn vinden als ze wat kunnen betekenen voor andere generaties en zich minder voelen verouderen, als ook dat ze last hadden van geluid et cetera (de Kam, 2015).

3.1.5 Pantha rei; de dynamiek van de vraag

Het is belangrijk om in gedachten te houden dat de behoeften die we nu hebben, totaal kunnen verschillen van onze behoeften in de nabije toekomst. Niets is statisch. Dit werd al gezegd door de filosoof Heraclitus: 'Pantha rei', oftewel: 'alles beweegt'. Dit geldt ook voor de behoeften in Nederland; ons beleid moet daar dan ook rekening mee houden. Hoewel we in de komende jaren meer woningen nodig zullen hebben voor senioren, zal deze behoefte na de babyboom-generatie flink afnemen. Wanneer deze generatie geleidelijk begint te overlijden, komen er meer woningen op de woningmarkt²³. Vooral in krimpgebieden zal het moeilijk zijn deze vrijgekomen woningen te verkopen of te verhuren, en kan het een daling in waarde van de woningen en leegstand tot gevolg hebben (van Dam *et al.*, 2013). Dit effect wordt extra versterkt als de woningen niet passen bij de dan geldende vraag (van Dam *et al.*, 2012; Joosten, 2013). Wanneer we dus nu allemaal woningen zouden bouwen die alleen geschikt zijn als seniorenwoning, dan hebben we daar over enkele decennia last van in de vorm van leegstand (Seghers (I), 2014). Het ingewikkelde van de dynamische aard van de vraag op de woningmarkt is de immobiliteit van het aanbod. Doordat de woningvoorraad veel minder flexibel en veranderlijk van aard is dan de vraag, zal er rekening moeten worden

²⁰ Een onderzoek door middel van een representatieve steekproef van 650 mensen van 55 jaar en ouder (Medical Delta, 2013).

²¹ Dit ging niet alleen om exclusief ouderen in één woning. Het zou dus ook mogelijk zijn dat er andere generaties in het gebouw woonden, wat impliceert dat het voornamelijk om de clustering gaat.

²² Er zal verder op woonservicegebieden worden ingegaan in paragraaf 3.4.1.

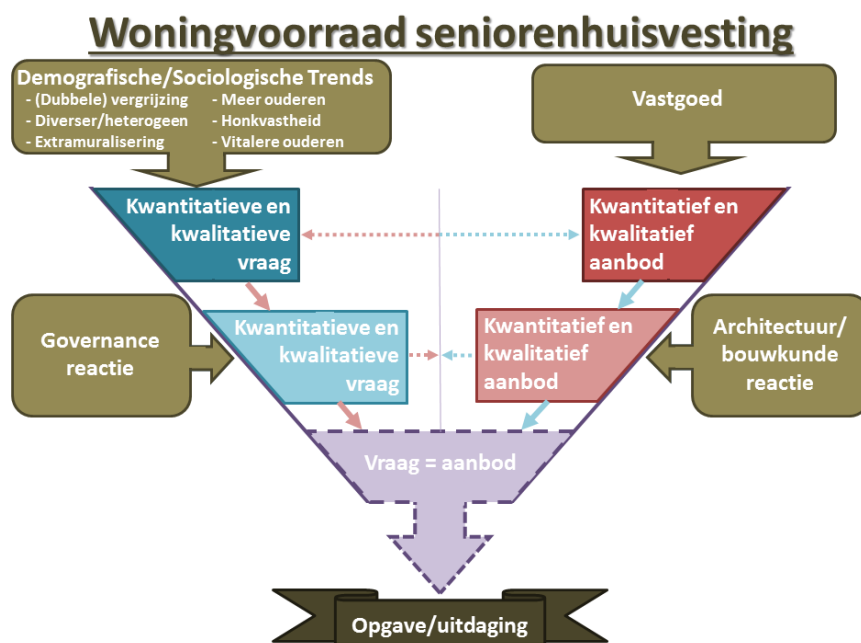
²³ Bij het hoogtepunt van de vergrijzing rond 2038 zal dit jaarlijks rond de 92.000 woningen zijn (Joosten, 2013). Rond deze tijd zal het aandeel koopwoningen van dat toenemende aanbod rond de 60 procent liggen, in tegenstelling tot de 40 procent in 2014 (van Dam *et al.*, 2013).

gehouden met de toekomstige vraag bij het oplossen van het huidige vraagstuk, wat een aanpak met een vooruitziende blik vereist.

	Invloed op vraag	
	Kwantitatief	Kwalitatief
Toename ouderen	+	
Hogere leeftijd	+	+
Dubbele vergrijzing	+	+
Meer chronisch zieken		+
Vitalere ouderen		+
Diversiteit/heterogeniteit		+
Hoger opleidingsniveau		+
Groter vermogen		+
Zelfredzamer	-	
Extramuralisering	+	+
Meer mantelzorg/vrijwilligerswerk		+
Honkvastheid	-	+
Locatie/woon omgeving		+

Tabel 2. Invloed van trends op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. (Bron: D.C. van Harten, 2016)
 - = verminderend effect / + = versterkend/vergroterend effect

De vele demografische en sociologische trends en veranderingen die in deze paragraaf zijn benoemd zijn, zoals in figuur 14 wordt gevisualiseerd, van invloed op zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve woningvraag onder de senioren. De behandelde factoren zijn in tabel 2 schematisch weergegeven, waarbij is aangegeven of ze een versterkend dan wel verminderend effect hebben op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag. Hieruit komt duidelijk naar voren dat er vele factoren zijn die de vraag zowel kwalitatief als kwantitatief vergroten en versterken, waarbij kwalitatief voornamelijk duidt op zowel de gewenste kwaliteit van de woningen alsook de diversiteit van de woonwensen onder ouderen. Enkel de toenemende gemiddelde zelfredzaamheid en honkvastheid van senioren hebben een verminderend effect op de kwantitatieve vraag.



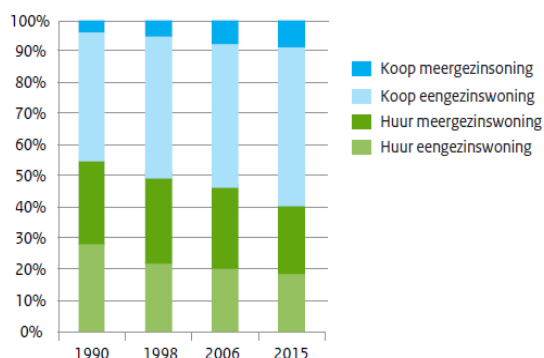
Figuur 14. Conceptueel model: invloed van demografische en sociologische trends op de vraag. (Bron: D.C. van Harten, 2016)

3.2 Aanbod vastgoed

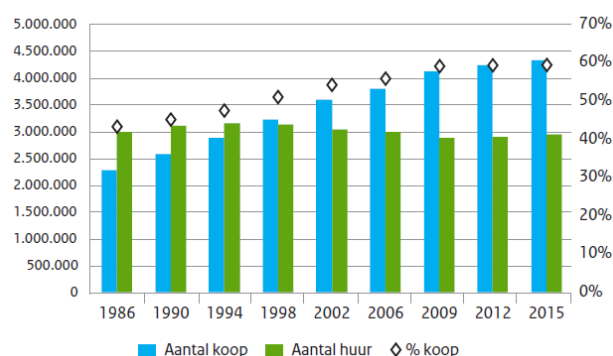
In de voorgaande paragraaf is de veranderde vraag en de factoren die hier invloed op hebben gehad verduidelijkt. In deze paragraaf zal het aanbod qua vastgoed en de discrepantie hiervan met de vraag worden geanalyseerd.

3.2.1 Algemene woningvoorraad

De woningvoorraad van Nederland bestaat momenteel uit ongeveer 4,3 miljoen bewoonde koopwoningen en 3,0 miljoen bewoonde huurwoningen. Dit betekent dat circa 60 procent van de woningvoorraad uit koopwoningen bestaat; een aanzienlijke toename in de afgelopen decennia (zie figuur 16). Van de huurwoningen is een vierde van particuliere verhuurders, en de rest van corporaties, wat neerkomt op 30 procent van de totale woningvoorraad. Binnen de huursector is er echter wel een kleine verschuiving: het aandeel van huurwoningen van particuliere verhuurders neemt enigszins toe ten koste van het aandeel van de woningcorporaties. Dit heeft te maken met de verkoop van huurwoningen en de afname van nieuwbouw (Ministerie van BZK, 2016).



Figuur 16. Samenstelling woningvoorraad eigendomsvorm en bouwvorm (1990 - 2015).
(Bron: Ministerie van BZK, 2016)

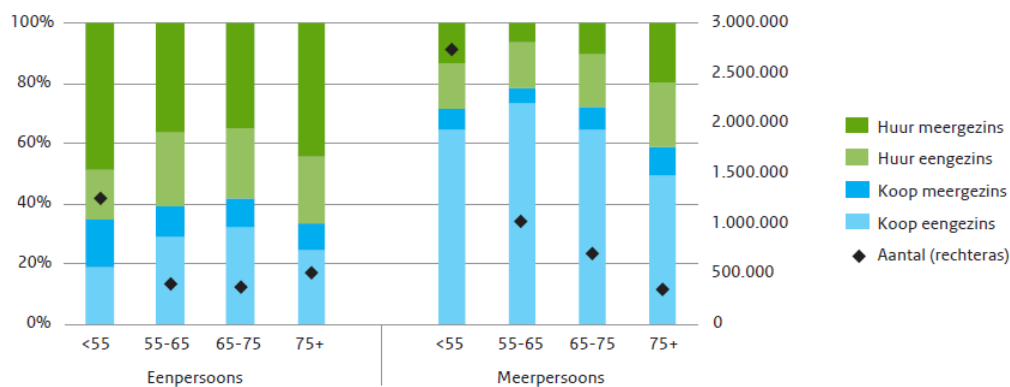


Figuur 15. Ontwikkeling woningvoorraad naar eigendomsvorm (1986 – 2015).
(Bron: Ministerie van BZK, 2016)

Het aandeel eengezinswoningen is gestegen naar 4,9 miljoen woningen van de 7,4 miljoen. Een groot deel van deze eengezinswoningen valt onder de koopwoningen: met 3,7 miljoen woningen vormen eengezinskoopwoningen een belangrijk deel van de woningvoorraad. Zoals te zien in figuur 15 vormen de eengezinskoopwoningen een aandeel van 51 procent (Ministerie van BZK, 2016).

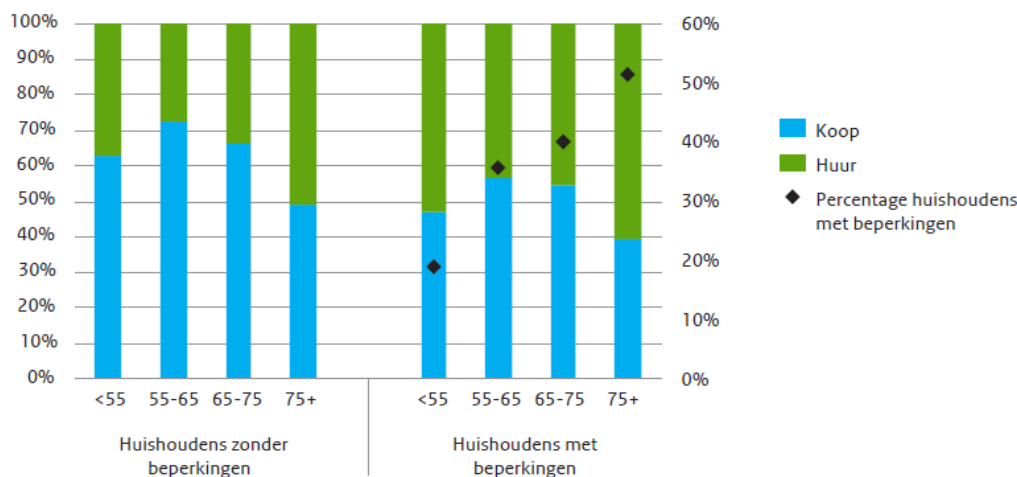
3.2.2 Huidige woonsituatie ouderen

Van de senioren boven de 75 woont 52 procent in een huurwoning. Zoals te zien in figuur 17 kiezen alleenstaanden vaker voor huren dan kopen, in tegenstelling tot samenwonenden. Ditzelfde geldt voor ouderen met een beneden modaal inkomen (minder dan 32.500) ten opzichte van ouderen met een hoger inkomen (Bureauvijftig, 2015). Een interessante trend waar rekening mee gehouden moet worden is de huishoudverdunding. Er wordt geschat dat het aantal alleen wonende 65-plussers in 2020 is toegenomen tot 1 miljoen. Dit kan met name van belang zijn voor dit onderzoek omdat alleenstaanden vaak ook alleen wonen, waardoor ze onder de groep vallen die vaak kiest voor een huurwoning (Bureauvijftig, 2015). Dit houdt waarschijnlijk onder andere verband met hun inkomen.



Figuur 17. Eigendomsvorm en woningtype, naar huishoudsamenstelling en leeftijd. (Bron: Ministerie van BZK, 2016)

Er is echter onder ouderen een steeds hoger percentage huiseigenaren. Het aandeel van oudere huiseigenaren dat nog de omschakeling maakt naar een huurwoning daalt al jaren (Joosten, 2013; Seghers (II), 2014). Indien ouderen besluiten in een huurwoning te gaan wonen heeft dit vaak te maken met de gezondheid. Uit een onderzoek in Duitsland bleek dat het huren van een huis in verband staat met gezondheid: mensen die hun eigen gezondheid laag beoordeelden bleken gemiddeld vaker een huurhuis te hebben dan mensen die hun gezondheid hoog beoordeelden (Pollack *et al.*, 2004). Zoals te zien in figuur 18 wonen ouderen die aangeven zich beperkt te voelen in hun dagelijkse activiteiten relatief vaker in huurwoningen ten opzichte van ouderen die zich niet beperkt voelen (Ministerie van BZK, 2016). De verantwoordelijkheden en werkzaamheden van een koopwoning kan met een verslechterde gezondheidssituatie teveel worden. De wens tot een omschakeling naar een huurwoning zou mogelijk samen kunnen gaan met het begin van de vierde levensfase (Ministerie van VROM, 2010).



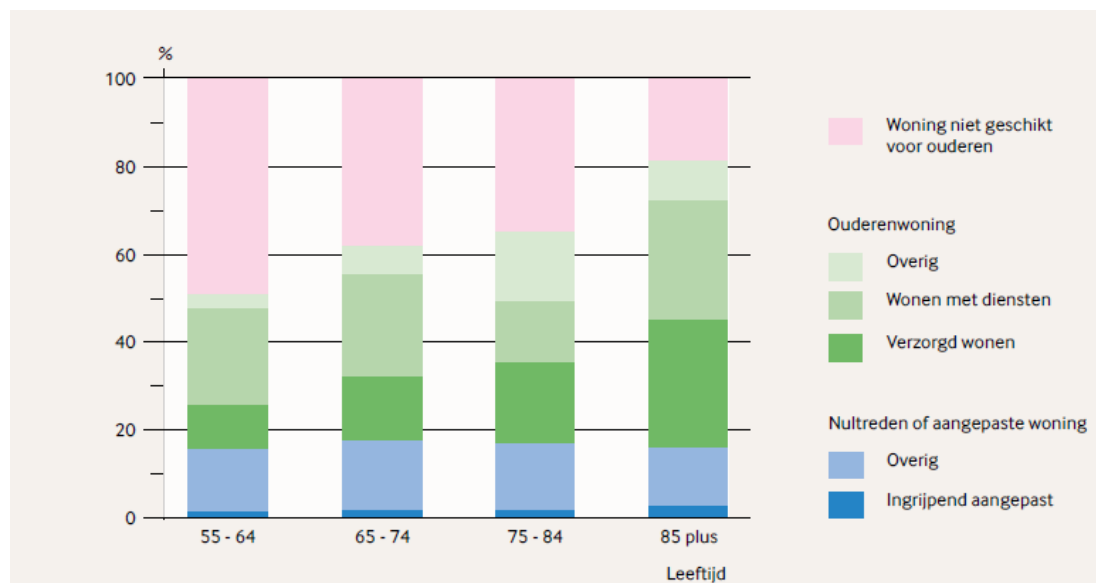
Figuur 18. Eigendomsvorm huishoudens, naar leeftijd en beperking huishouden. (Bron: Ministerie van BZK, 2016)

3.2.3 Ongeschikte woningen

Door het scheiden van wonen en zorg is er een -noodgedwongen- grotere vraag ontstaan naar extramuraal wonen en zorg. Dit gevolg van de beleidsmaatregel wordt in feite veroorzaakt door het kleinere aanbod van gecombineerde intramurale wonen en zorg. Hoewel het vastgoed door dit beleid niet is verminderd, geldt dit dus wel voor het aantal beschikbare (vergoede) woningen voor ouderen met ZZZP 1 tot en met ZZZP 4.

Het huidige aanbod omvat sowieso niet genoeg geschikte woningen voor ouderen. Met de groeiende vraag door de toename van het aantal ouderen moeten er jaarlijks 36-40 duizend voor hen geschikte woningen bijkomen (De Groot *et al.*, 2012). Dit betekent dat het kwantitatieve aanbod niet overeenkomt met de groeiende kwantitatieve vraag. Maar het gaat niet enkel om het kwantitatieve aanbod. Ook het kwalitatieve aanbod komt niet overeen met de kwalitatieve vraag.

Door zowel de honkvastheid van ouderen (die samengaat met het beleid dat in de volgende paragraaf wordt behandeld), als de groeiende vraag om geschikte woningen door de vergrijzing, zullen tienduizenden senioren de aankomende jaren in voor hen ongeschikte woningen resideren (Seghers (I), 2014). In figuur 19 is te zien dat in 2012 al veel ouderen in voor hen ongeschikte woningen woonden. Seghers (2015) stelt dat in 2012 190 duizend personen van 75 jaar en ouder in een woning woonden die niet geschikt is voor senioren. Indien de bestaande woningvoorraad niet wordt aangepast zal in 2040 dit aantal naar verwachting zijn opgelopen tot 400 duizend (Seghers, 2015).



Figuur 19. Aandeel huishoudens wonend in een voor ouderen geschikte woning.
(Bron:Seghers (II) en Vergrijzing en ruimte, 2015)

Geschikte woningen ongeschikt door prijs

Ongeveer tien jaar geleden zijn er veel appartement voor senioren geproduceerd op basis van verwachtingen van hun vermogen. Door de enorme daling in de huisprijzen is echter de overwaarde die senioren in hun woning hebben zitten aanzienlijk minder dan verwacht. De Kam (2015) schat dat dit ongeveer twintig procent is. Doordat de opbrengst van hun koopwoning is tegengevallen valt de huurprijs van deze appartementen buiten de prijsklasse van veel senioren, waardoor ze dus toch niet geschikt voor hen zijn (de Kam, 2015).

3.2.4 Verstopping in de woningmarkt

De lage verhuismobiliteit van senioren leidt tot een verstopping in de woningmarkt, met name bij de eengezinswoningen. Ze vormt een obstakel voor beginnende huishoudens, doordat ze de -veelal voor hen te grote- woningen 'bezet' houden (Ministerie van VROM, 2010; Seghers (I), 2014; van Dam *et al.*, 2012). Dit wordt deels verminderd door de toename van kwetsbare ouderen die door hun kwetsbaarheid wel moeten verhuizen (Seghers (I),

2014). De dynamiek begint weer enigszins toe te nemen doordat het vrijkomend aanbod toeneemt door sterfte en verhuizingen naar woningen die beter passen bij de zorgvraag van ouderen (Ministerie van VROM, 2010).

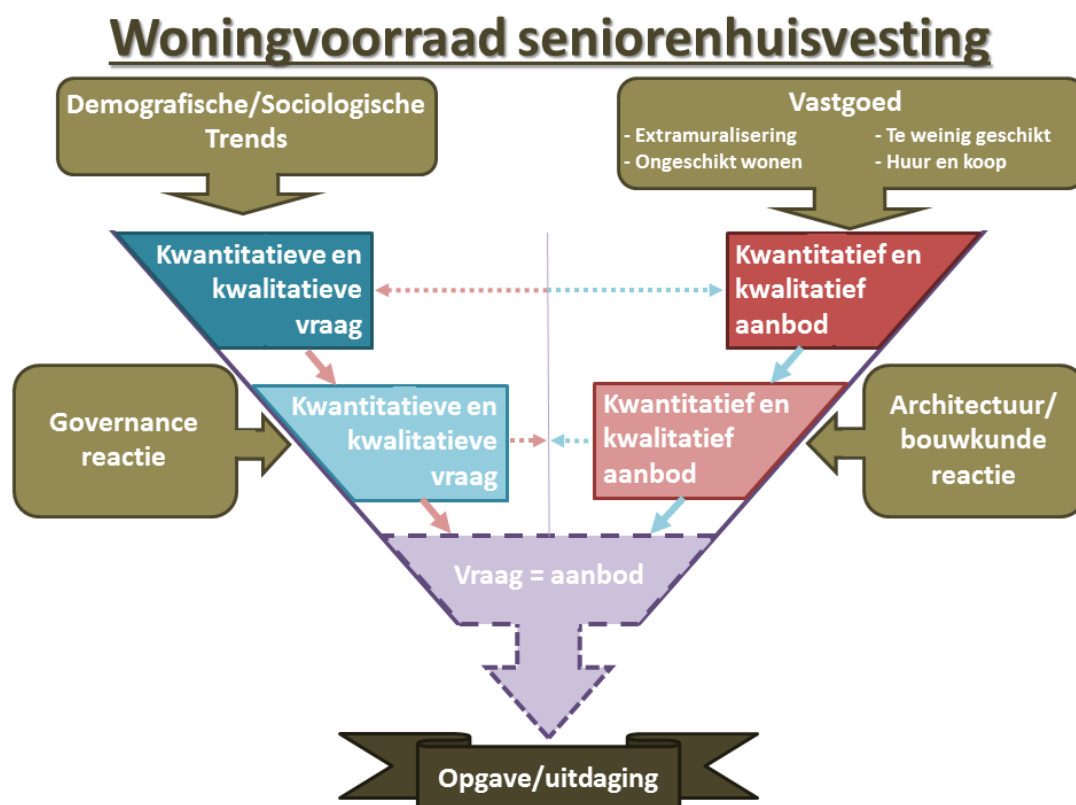
	Invloed op aanbod	
	Kwantitatief	Kwalitatief
Extramuralisering	-	
Honkvastheid	-	-
Woningen ongeschikt	-	-
Verhouding huur/koop	-*	-*

Tabel 3. Invloeden op het kwantitatieve en kwalitatieve aanbod. (Bron: D.C. van Harten, 2016)

- = verminderend effect / + = versterkend/vergroterend effect

* = potentieel effect

De invloed van de in deze paragraaf benoemde factoren op zowel het kwalitatieve als het kwantitatieve woningaanbod voor senioren is wederom gevisualiseerd, zie hiervoor figuur 20. En evenals bij de vorige paragraaf zijn deze factoren schematisch in een tabel weergegeven (zie tabel 3). Er zijn dus voornamelijk factoren die maken dat het vastgoed kwantitatief en kwalitatief minder geschikte woningen voor senioren bevat. De verandering in de verhouding tussen huur- en koopwoningen onder senioren heeft hier potentieel ook invloed op, aangezien in deze bevolkingsgroep het percentage en aantal woningbezitters toeneemt. Dit kan van invloed zijn op de kwalitatieve en kwantitatieve geschiktheid van woningen van en voor ouderen, aangezien men aanpassingen in eigen woning veelal te laat regelt, terwijl dit voor huurwoningen relatief makkelijk is te realiseren doordat woningcorporaties hun woningen kunnen aanpassen zodat deze beter past bij de vraag.



Figuur 20. Conceptueel model: ontwikkelingen in vastgoed met betrekking tot aanbod. (Bron: D.C. van Harten, 2016)

3.3 Governance; afstemming van vraag en aanbod

Demografische gegevens zijn gewoonlijk van tevoren te voorspellen. De vergrijzing van Nederland is dan ook niet als een verrassing gekomen. Over de uitdaging van zorg en huisvesting voor een dergelijk groot aantal senioren is dus al nagedacht, en er zijn al maatregelen getroffen om de discrepantie tussen het aanbod en de groeiende en veranderende vraag te verkleinen. Door veranderingen in beleid zijn hier al grote stappen in genomen, welke in deze paragraaf worden behandeld.

3.3.1 Zelfredzaamheid en netwerkmaatschappij

Scheiden van wonen en zorg -en daarmee extramuralisering- is genoemd als een factor die invloed heeft op de veranderende vraag. Het klinkt daarom enigszins tegenstrijdig als wordt gezegd dat dit tegelijk ook een middel is om vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Toch is dit wel degelijk zo. Indien de overheid niet deze maatregel zou hebben genomen zou de flink toenemende groep senioren met een zorgvraag de instellingen overspoelen. Hierdoor zouden de kosten enorm stijgen, terwijl de overheid juist minder te besteden heeft. Daarom wordt er door de overheid ingezet op langer zelfstandig in eigen huis blijven wonen. Vanuit de gedachte van het zoeken naar een andere oplossing zet de overheid dus in op de zelfredzaamheid van burgers en hun netwerken middels bijvoorbeeld mantelzorg en vrijwilligerswerk.

Dit toenemende beroep is ook te zien in het besluit van enkele jaren geleden waarmee de eenvoudige begeleidende ondersteuning uit de AWBZ is gehaald. Hierdoor wordt de begeleiding van onder andere ouderen steeds meer door vrijwilligers gedaan. Dit betekent dat er veel wordt gevraagd van deze vrijwilligers, die steeds meer werkzaamheden doen die voorheen door beroepskrachten werden gedaan (de Boer en de Klerk, 2013). Dit vrijwilligerswerk is dus meer dan slechts een ondersteunende functie aan het worden.

Echter legt -zoals benoemd- de meerderheid van de Nederlandse bevolking de grootste verantwoordelijkheid voor het voorzien in zorg voor hulpbehoevende ouders bij de overheid. Betekent dit dan dat er moet worden ingezet op andere manieren van zorg? Dat er bijvoorbeeld nog meer zal moeten worden gevraagd van vrijwilligers? Of is het zaak om de burgers van hun eigen verantwoordelijkheid te overtuigen alsmede ook van de noodzaak van het verlenen van mantelzorg, doordat de overheid minder zorg kan leveren en zich terugtrekt?

De nieuwe vrijwilligers willen zich steeds minder voor een langere tijd binden; er is sprake van de opkomst van andere vrijwilligersvormen, zoals geleid vrijwilligerswerk als de maatschappelijke stage en de flitsvrijwilliger als tijdelijke vrijwilliger. De vrijwilligers zijn met name een aanvulling op de professionals en werken kwaliteitsversterkend. Het is interessant om op te merken dat ouderen vaker vrijwilligerswerk in de zorg doen dan jongeren. Dit komt onder andere doordat senioren meer vrije tijd hebben en in hun dagelijks leven ook meer mensen tegenkomen die hulpbehoevend zijn (de Boer en de Klerk, 2013). Dit betekent dat het -nu nog grote- aandeel jonge ouderen nu een grote bijdrage kan leveren aan de nodige mantelzorg. Zodra deze grote groep jonge senioren van de babyboom generatie ook de vierde levensfase bereikt, zal de nieuwe groep jonge senioren die mantelzorg zou kunnen verlenen naar verhouding echter veel kleiner zijn. Het wordt duidelijk dat vrijwilligers niet de oplossing vormen van het zorgvraagstuk.

Voor ouderen die het financieel ruim hebben, zijn er natuurlijk veel meer opties. Zij kunnen professionele hulp inhuren zonder daarbij financiële hulp van de overheid nodig te hebben. Er is bijvoorbeeld een alternatief waarbij een allochtone hulp voor een klein nettoloon bij de oudere intrekt en deze in eigen huis verzorgt: de inwonende buitenlandse thuishulp. Zo kan men de 24uurs zorg van een verzorgingstehuis, waarop men met de nieuwe wetgeving mogelijk geen recht meer heeft, vervangen (zie paragraaf 3.1.3). Nadeel van een dergelijke oplossing is de afname van privacy (Joosten, 2013).

3.3.2 Van government naar governance

Het beleid van de regering is in de afgelopen jaren steeds meer gericht op decentralisatie. Door steeds meer verantwoordelijkheden bij lagere overheidsinstanties en ook de burger te leggen is het mogelijk om gebiedsgericht te handelen en beter maatwerk te realiseren. Zoals al beschreven in 3.3.1 wordt er door de regering al meer gericht op zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid van de burgers. Er wordt minder door de overheid voor de burgers geregeld en vergoed. Dit betekent echter niet dat de -oudere- burgers door de overheid aan hun lot worden overgelaten. Er is meer sprake van governance in plaats van een government. Door middel van gedecentraliseerde hulp helpt de overheid door aan te sturen en te begeleiden. Deze verschuiving is duidelijk te herkennen in de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).

Wet Maatschappelijke Ondersteuning

In 2007 is de WMO ingevoerd, die de basis vormt van het stelsel van Zorg en Welzijn en welke wordt uitgevoerd door de gemeenten. Het doel van de WMO was het leiden tot meer eigen verantwoordelijkheid en meer maatwerk (Stavenuiter *et al.*, 2010; Den Draak *et al.*, 2013).

Door middel van WMO-aanvragen kunnen burgers van de overheid ondersteuning krijgen, bijvoorbeeld huishoudelijke hulp. Maar men wordt geacht eerst gebruik te maken van andere, informele, hulp alvorens een dergelijke vorm van formele hulp aan te vragen. Ouderen zullen dus eerst hun sociale netwerk moeten aanspreken en, indien nodig, gebruik moeten maken van algemene voorzieningen. Pas als het echt nodig is kunnen senioren zich wenden tot de gemeente voor de nodige (individuele) ondersteuning welke gereserveerd is voor de meest kwetsbaren (Putters, 2014; Stavenuiter *et al.*, 2010). Voor woningaanpassingen kan men minder snel terecht bij de gemeente. Een traplift, beugels of een verhoogd watercloset bijvoorbeeld kon men voor de WMO over het algemeen relatief snel van de gemeente krijgen via de Wet Voorzieningen Gehandicapten. Dit wordt nu minder snel door de gemeente voorzien, waardoor ouderen dit vaker zelf moeten bekostigen (de Kam, 2015). Wanneer mensen hulp ontvangen door deze WMO-aanvragen voelen de meesten zich voldoende redzaam, zowel fysiek als sociaal, ondanks het ervaren van belemmeringen bij activiteiten (Putters, 2014).

Sinds de invoer van de WMO hebben gemeenten ook de verantwoordelijkheid gekregen voor het organiseren van mantelzorgondersteuning. Hoewel de ondersteuning voor de mantelzorgers is toegenomen, zijn veel mantelzorgers niet op de hoogte van deze ondersteuning en maken er zodoende ook weinig gebruik van (de Boer en de Klerk, 2013).

Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015

Per 1 januari 2015 is de WMO vervangen door de Wet Maatschappelijke Ondersteuning 2015. Hierin zijn drastische veranderingen doorgevoerd en zijn veel taken door de

rijksoverheid overgedragen aan de gemeenten, waarmee zij breder verantwoordelijk zijn voor de zelfredzaamheid en participatie van burgers.

Bij de WMO 2015 is een verschuiving gemaakt van compensatieplicht naar maatwerkvoorziening. Bij de oude WMO was de gemeente verplicht burgers te compenseren voor het gebrek aan zelfredzaamheid en participatie resulterend uit fysiek of psychisch gebrek. Bij de WMO 2015 is er meer ingezet op eigen verantwoordelijkheid van de burger. Er wordt op maat ondersteuning geboden aan burgers -ouderen in deze context-, aanvullend op eigen kunnen en eventuele hulp of mantelzorg. Dit sluit meer aan op de beleidsfocus op zelfredzaamheid en participatie- en netwerkmaatschappij (Movisie, 2015).

3.3.3 Aanpassen regels

Naast de verschuiving naar de participatiemaatschappij, het inzetten op de zelfredzaamheid van de burger en de decentralisering heeft de regering ook veranderingen aangebracht in (beleids)regels. Dit gaat om zowel het stimuleren en ondersteunen van zelfredzaamheid, als ook het indammen van de grijze druk.

(Uit)bouwen zonder vergunning

In 2014 zijn de regels omtrent vergunningsvrij bouwen in het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangepast, waardoor het bijvoorbeeld gemakkelijker is de woning uit te bouwen. Zo is het nu veelal toegestaan om zonder een vergunning de woonkamer aan de achterkant van het huis uit te bouwen, uiteraard onder bepaalde voorwaarden. Dit maakt het makkelijker voor ouderen om hun woning te veranderen in een nultredenwoning. De exacte regels voor vergunningsvrij (bij)bouwen zijn echter vrij ingewikkeld, waardoor het voor burgers aan te raden is in overleg te gaan met het omgevingsloket. Niet alleen het uitbreiden van de woonruimte is vergemakkelijkt in 2014. Ook wordt het verlenen van mantelzorg gestimuleerd, doordat een vergunningsvrij (bij)gebouw (zoals een verbouwde schuur) in de toekomst mag worden bewoond door ofwel iemand die mantelzorg krijgt van de bewoners van de hoofdwoning of vica versa. Uiteraard geldt hiervoor dat er regels zijn om te controleren of er sprake is van mantelzorg (Omgevingsweb, 2014; Gemeente Midden-Drenthe, 2015). Dit zijn interessante, indirecte ingrepen die het in ieder geval theoretisch mogelijk maken om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen. In hoeverre dit echter ook in de praktijk een betere afstemming tot gevolg heeft is niet duidelijk. Daarom is nader onderzoek gewenst.

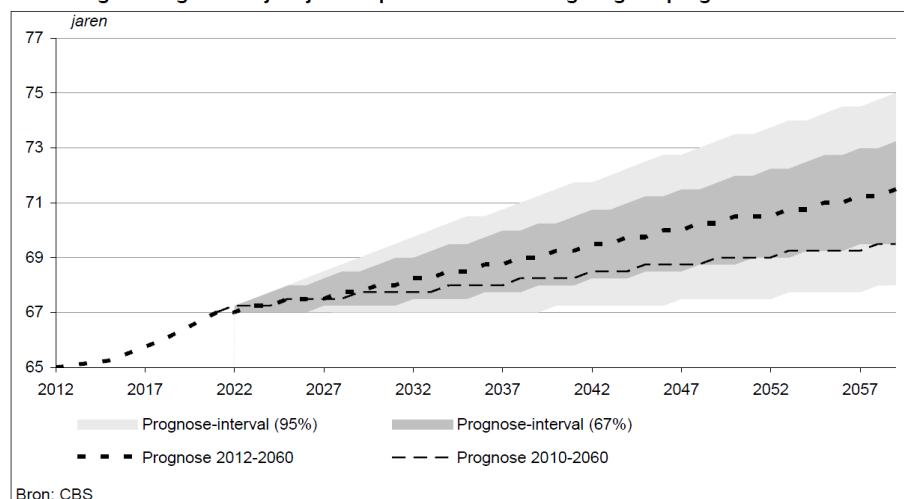
Er zijn steeds meer wijzigingen in de wet- en regelgeving die mantelzorg vergemakkelijken. Als een werkloze burger mantelzorg wilt verlenen aan zijn ouders en hier minstens 20 uur in de week aan besteed, krijgt deze zes maanden uitstel van de sollicitatieplicht om vervangende zorg te kunnen vinden. Het is in sommige gevallen echter nog verre van ideaal. Als een burger bij zijn ouders in gaat wonen om mantelzorg te kunnen verlenen vormen ze samen één huishouden. Dit kan financiële gevolgen hebben met betrekking tot uitbetaling van uitkeringen. Bovendien wijzen veel gemeenten geen huishoudelijke hulp toe als er sprake is van een volwassen gezonde huisgenoot (PGGM&CO, 2015).

Verhogen AOW-leeftijd

Door de toenemende levensverwachting schuift de leeftijd waarop men recht heeft op een basisinkomen volgens de Algemene Ouderdomswet (AOW) op naar 67 jaar in 2021. De AOW-leeftijd zal daarna nog verder stijgen, zoals te zien in figuur 21. Er wordt veelal verwezen naar deze AOW-leeftijd als de pensioenleeftijd, gezien mensen die eerder met

pensioen gaan geen recht hebben op het genoemde basisinkomen. Deze verhoging van de AOW-leeftijd, gecombineerd met het eerder genoemde toenemende aantal doorwerkende pensioengerechtigden, zorgt ervoor dat de potentiële beroepsbevolking niet krimpt. Door deze maatregel loopt de grijze druk²⁴ op tot slechts 0.39 in 2040. Dit in plaats van de statistische grijze druk²⁵ van 0,51 in 2040. Deze verhouding is van belang, gezien de beroepsbevolking door middel van belasting de AOW-uitkeringen van de gepensioneerden mede financiert, evenals uiteraard andere uitgaven voor ondersteuning voor ouderen(zorg) (Rijksoverheid, 2015; van Duin en Stoeldraaijer, 2012; Espria *et al.*, 2013).

15. AOW-gerechtigde leeftijd bij verloop levensverwachting volgens prognoses 2012 en 2010



Figuur 21. AOW-gerechtigde leeftijd bij verloop levensverwachting volgens prognoses 2012. en 2010. (Bron: van Duin en Stoeldraaijer, 2012)

In deze paragraaf wordt duidelijk hoe verweven alle factoren zijn en hoezeer de uitspraak “Pantha rei” toepasselijk is. Elke maatregel die wordt genomen om vraag en aanbod bij elkaar te brengen verandert de vraag zelf bijvoorbeeld.

3.3.4 Investeren in domotica als ondersteuningsmiddel

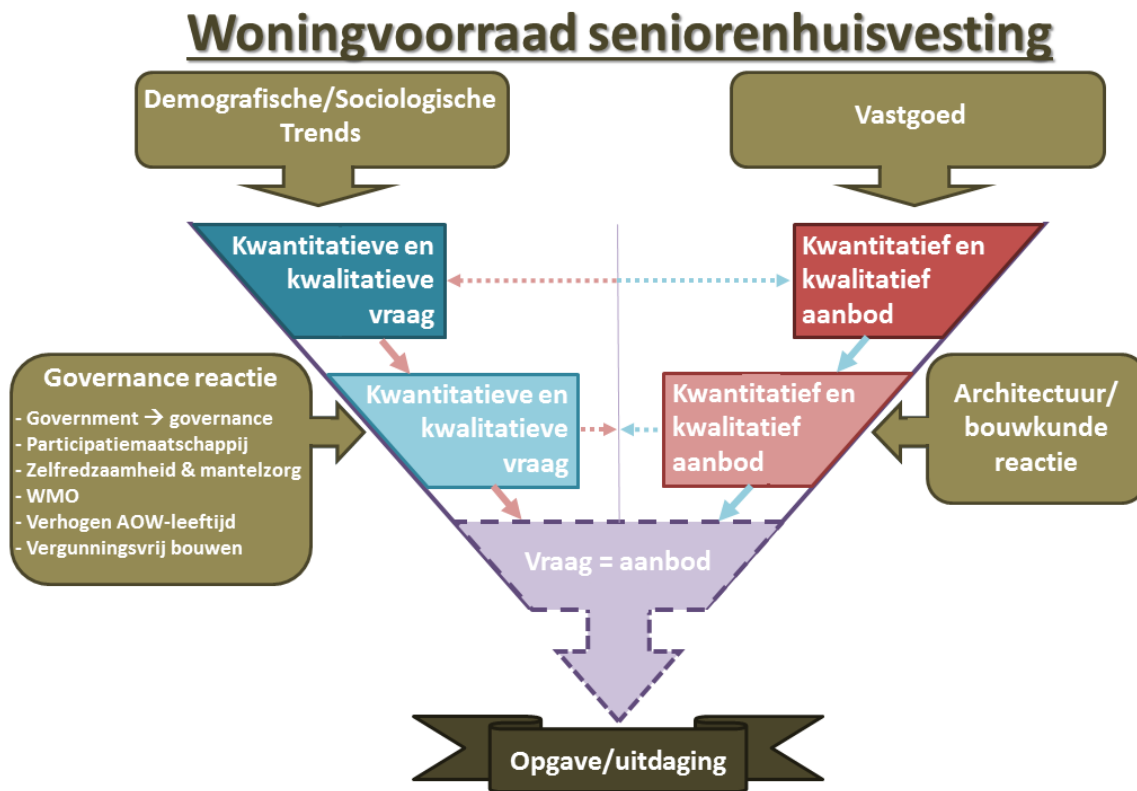
Om te kunnen realiseren dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen wilt het ministerie van VWS de ontwikkeling van ondersteunende ICT-toepassingen in huis, ook wel domotica genoemd, stimuleren. Dit doet ze door het Europese programma Ambient Assisted Living te subsidiëren (Rijksoverheid (I), 2016; Blok en van Rijn, 2014). Dit programma heeft het doel om door middel van ICT gericht zorg te kunnen verlenen (AAL, 2016). Er moet echter rekening worden gehouden met de omgekeerd evenredige relatie tussen toename van technologische ingrepen en de bewoners privacy (Seghers (II), 2014). Het is ook niet de bedoeling dat de domotica al de persoonlijke hulp en aandacht vervangt, zeker niet wanneer ouderen zo immobiel zijn dat ze hun woning bijna niet meer verlaten. Mensen hebben namelijk behoefte aan persoonlijk contact en kunnen zonder dat vereenzamen.

Het is duidelijk dat de overheid de discrepantie tussen vraag en aanbod heeft zien aankomen en hierom vele en verscheidene maatregelen heeft getroffen om de vraag zo aan te passen dat deze dichterbij het aanbod ligt. Dit is in figuur 22 schematisch gevisualiseerd. Dit is

²⁴ De grijze druk is de verhouding tussen het aantal mensen boven de AOW-leeftijd en de potentiële beroepsbevolking.

²⁵ De statistische grijze druk is de grijze druk, berekend op basis van een vaste AOW-leeftijd van 65 jaar.

echter niet voldoende om de discrepantie op te lossen. Om vraag en aanbod bij elkaar te brengen kan ook het aanbod worden aangepast; hierop wordt in de architectuur en bouwkunde dan ook al ingespeeld.



Figuur 22. Conceptueel model: de governance reactie met betrekking tot de vraag. (Bron: D.C. van Harten, 2016)

3.4 Bouwkunde

Niet alleen in beleid zijn aanpassingen gemaakt waardoor de discrepantie tussen woningaanbod voor ouderen en de toenemende vraag wordt verkleind. Ook in de bouwkunde, vastgoedkunde en architectuur zijn er veranderingen die hierbij helpen. Dit wordt verder uitgewerkt in deze paragraaf.

3.4.1 Langer in eigen woning

Zowel het beleid als de wens van ouderen is gericht op langer zelfstandig (in eigen woning) blijven wonen. Er zijn verscheidene manieren waarop dit kan worden gerealiseerd, waaronder fysieke aanpassingen in het huis en financiële hulpmiddelen om dit te kunnen blijven bekostigen.

Aanpassingen

Gezien de geringe verhuismobiliteit lijkt het realiseren van de duizenden voor ouderen geschikte woningen per jaar, het beste te doen door het aanpassen van hun huidige woningen stellen de Groot *et al.* (2012) en van Dam *et al.* (2013). Bovendien is dat naar alle waarschijnlijkheid in toenemende mate de eerste voorkeur van ouderen die al lang tevreden in hun huis wonen (Espria *et al.*, 2015). Dit is een snelle en relatief goedkope oplossing, waarbij rekening wordt gehouden met de sence of place van ouderen. Dit kan op verscheidene manieren, zoals door het plaatsen van een traplift, een aangepast toilet of het creëren van een nultredenwoning, die het mogelijk maakt langer zelfstandig te blijven wonen (de Groot *et al.*, 2012; Ministerie van VROM, 2010). Gezien de toename van ouderen in eengezinskoopwoningen, zal het aantal aanpassingen dat eigenaar-bewoners in hun woningen maken naar alle waarschijnlijkheid toenemen (Espria *et al.*, 2015; Ministerie van VROM, 2010). De opgave ligt echter niet enkel bij het aanpassen van woningen van oudere (eigenaar-)bewoners opdat ze hier langer kunnen blijven wonen, maar ook bij de nieuwbouw ligt een opgave. Wat betreft het aanpassen van woningen stelde Houben in 1989 al dat het beter is bij het (vernieuw-)bouwen al rekening te houden met aanpasbaarheid, dan dat woningen worden aangepast wanneer de bewoners problemen krijgen met hun zelfredzaamheid. Vanuit deze gedachte wordt er, naast het bouwen van nultredenwoningen, ook rekening gehouden met mogelijke toekomstige aanpassingen bij het bouwen van woningen. Zo zijn er nu regels in het Bouwbesluit voor het realiseren van nieuwe woningen, zoals een maximale hellingshoek voor trappen waardoor een traplift gemakkelijker kan worden aangebracht (Ministerie van VROM, 2010).

Tegenwoordig speelt de technologie en modernisatie een steeds grotere rol spelen in het vergroten van de zelfredzaamheid van ouderen. Hierbij gaat het niet alleen om technologische toepassingen binnen de bouwkunde; zo wordt de mobiliteit van ouderen vergroot doordat steeds meer ouderen een elektrische fiets gebruiken (van Noije *et al.*, 2014) of wordt het gemakkelijker dingen te regelen door het internet. Daarnaast is het bijvoorbeeld mogelijk om via een beeldscherm met een zorgverlener te communiceren. Maar er kunnen in het huis zelf ook geavanceerde ICT-toepassingen worden gebruikt zodat ouderen langer zelfstandig in hun eigen huis kunnen blijven wonen (de Groot *et al.*, 2012; Seghers (II), 2014; Mynatt *et al.*, 2000). Dit soort aanpassingen worden ook wel domotica genoemd. Voorbeelden hiervan zijn een systeem dat automatisch controleert of alle onnodige apparaten zijn uitgeschakeld wanneer men het huis verlaat, of sensoren die signaleren dat iemand valt of lang niet heeft bewogen en die dit doorgeven aan familie of huisarts (Seghers (II), 2014). Waar domotica al kleinschalig door corporaties en

zorginstellingen worden gebruikt, lijkt het grote aandeel huiseigenaren -voornamelijk door onbekendheid- domotica te negeren (Seghers (II), 2014).

Aanstaande ouderen, die nog zelfstandig en zeer fit en mobiel zijn, zouden het beste kunnen anticiperen op het moment dat zij een aangepaste woning nodig gaan hebben. Een mooi voorbeeld hiervan zijn de empty-nestverbouwingen. Bij dit concept wordt in de tweede levensfase -wanneer men nog een gezin heeft- de woning op de begane grond vergroot, een verbouwing waarvan men in de derde en vierde levensfase profijt heeft. Zo kan men een uitbouw naar de tuin maken, waarin eerst een hobbykamer of kantoor of iets dergelijks wordt gemaakt. Een dergelijke uitbreiding van de woning maakt het namelijk mogelijk om de primaire functies op de begane grond te plaatsen, door -wanneer dit nodig is- deze uitbouw bijvoorbeeld te veranderen in een slaapkamer met badkamer. Dit betreft een behoorlijke investering²⁶, waartoe ouderen niet geneigd zijn wanneer ze ouder zijn en niet verwachten nog lange tijd door te brengen in hun woning. De achterliggende gedachte is dan ook dat mensen hun woning eerder aanpassen, zodat ze zowel in de tweede als in de hele derde levensfase over comfort en ruimte beschikken en daarbij zijn voorbereid op de vierde levensfase (SEV, 2012). Nadat de woning verkocht wordt aan iemand uit een andere leeftijdsgroep zou de uitbouw weer kunnen worden veranderd naar de wens van de nieuwe eigenaar.

Veel ouderen zien echter niet de noodzaak van dergelijke investeringen, maar ervaren de - vaak dure- aanpassingen als iets wat nog ver van hen afstaat. Naast dit gebrek aan bewustwording is de prijs van de aanpassingen demotiverend voor (aanstaande) ouderen. Dit geldt helemaal voor huiseigenaren, aangezien de kosten hiervan niet direct zichtbaar omgezet worden in een toename van de huiswaarde (SEV, 2012; Seghers (II), 2014). Wellicht vormt de recente stijging van de prijzen op de woningmarkt nu een extra stimulans voor dergelijke investeringen, aangezien dit in het rapport van SEV (2012) werd aangevoerd als reden voor de onwilligheid ten opzichte van de aanpassingen. Huurders hebben uiteraard minder vrijheid bij het aanpassen van hun woning. Indien ze 'hun' woning willen aanpassen, door bijvoorbeeld uit te bouwen of een muur door te breken, hebben huurders toestemming nodig van de verhuurder. Deze heeft in de meeste gevallen het recht om grote aanpassingen te weigeren. Als de verhuurder geen toestemming wil verlenen is het echter nog mogelijk om bij de kantonrechter om vervangende toestemming te vragen. Indien zonder toestemming aanpassingen zijn gedaan is het mogelijk dat de huurder bij het verhuizen de woning weer in originele staat moet opleveren (Wieringa Advocaten, 2007; Rijksoverheid (II), 2016).

Financieel hulpmiddel

Aangezien het financieel aspect zo'n grote rol speelt bij het laten aanpassen van woningen - en bij het kunnen bekostigen van het wonen in een vaak relatief grote woning-, kunnen financiële hulpmiddelen wellicht helpen. Dit kunnen senioren soms aanvragen bij de gemeente onder de WMO, maar er zijn ook andere opties.

Men kan bijvoorbeeld verzilverd gaan wonen, waarbij het huis wordt verkocht maar men niet hoeft te verhuizen. Hierbij wordt de woning aan een corporatie verkocht, waarna de ouderen er als huurder in blijven wonen. Hierdoor komt het vermogen in hun woning vrij, waarmee de ouderen hun huur kunnen betalen. Voordeel is dat de corporatie de verantwoordelijkheid krijgt over het onderhoud (Ministerie van VROM, 2010). Dit maakt het

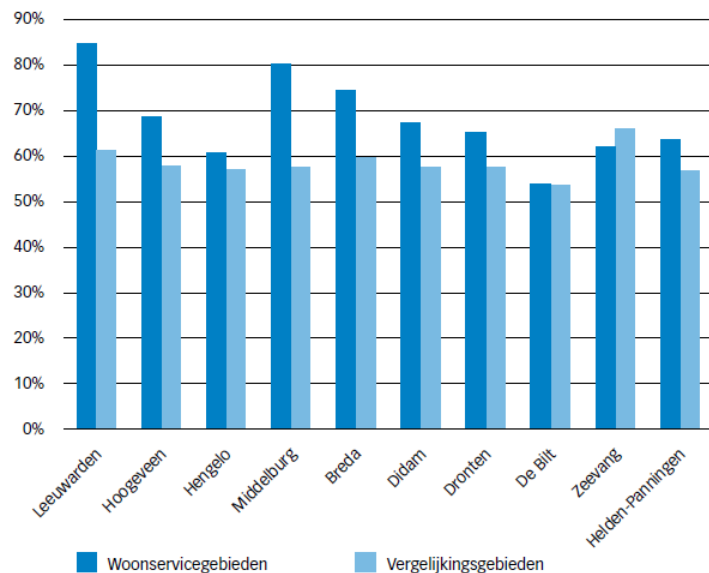
²⁶ Hierbij moet gedacht worden aan bedragen rond de 40 duizend (SEV, 2012)

voor senioren makkelijker om langer in hun woning te blijven wonen, waardoor hun honkvastheid wordt versterkt.

Woonomgeving

Niet alleen de woning en de financiën zijn van belang om zelfstandig wonen mogelijk te maken. Ook de woonomgeving heeft hier grote invloed op. Er is een concept in ontwikkeling dat in de omgeving wonen, zorg en welzijn zo tracht af te stellen, dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit concept is het woonservicegebied, waarbinnen senioren een goede kwaliteit van leven hebben en niet in een isolement raken. Er zijn verscheidene insteken wat betreft het inrichten van een woonservicegebied. De zonale invalshoek bijvoorbeeld betreft een zone met een straal van 200 tot 300 meter rondom een zorgcentrum, waar levensloopbestendige woningen en zorggaranties verspreid tussen 'gewone woningen' liggen. Uit een onderzoek onder tien woonservicegebieden van SEV (2012) kwam naar voren dat ouderen in deze gebieden significant langer zelfstandig bleven wonen dan ouderen in andere gebieden (zie figuur 23). Het percentage staat voor het aantal 75-plussers van vijf jaar voor het onderzoek, dat tijdens het onderzoek -als 80-plussers- nog steeds zelfstandig woonde. Dit verschil is met name groot in de stedelijke gebieden.

Uit het onderzoek bleek verder dat senioren in de woonservicegebieden vaker in voor hen geschikte woningen wonen en tevredener zijn met de aanpassingen in hun woning (SEV, 2012). Bij het invullen van het piramidemodel bij enkele steekproeven onder woonservicegebieden bleek dat er (zelfs in deze gebieden) een groeiend tekort is aan rollatorgeschikte woningen. Van de woningen die lager in de piramide staan is echter een ruim aanbod binnen deze gebieden (SEV, 2012).



Figuur 23. Langer zelfstandig wonen per proeftuin met vergelijkingsgebieden. (Bron: SEV, 2012)

3.4.2 Het wonen zelf verandert

Naast het aanpassen van de eigen woning, zijn er veel (nieuwe) woonvormen specifiek bedoeld voor ouderen. De nieuwe woningen die door ontwikkelaars speciaal voor deze doelgroep worden gebouwd zijn voornamelijk kleinere gelijkvloerse woningen en appartementen (Seghers, 2015). Zo zijn er in de afgelopen jaren woonzorgcomplexen ontstaan, die een soort vervanging zijn van de bejaardentehuizen, zo stelt de Kam (2015). Bij een woonzorgcomplex is er echter een grotere variatie aan kwaliteit en prijs. Men betaalt hierbij wel zelf voor de woning, maar deze ligt in een setting waar relatief veel voorzieningen nabij zijn: in hetzelfde gebouw of in de directe omgeving. Er komt echter enigszins de klad in de bouw van deze woonvorm, die veelal wordt gerealiseerd door woningcorporaties, omdat de middelen om hierin te investeren terug lopen. Hierdoor verwacht de Kam (2015) dat er

een nieuwe markt zal ontstaan die inspeelt op het wonen gecombineerd met enige vorm van zorg. Er is voor deze markt een gevarieerd scala aan mogelijkheden voor ouderen. In Nederland wordt geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen, die worden doorontwikkeld. Er is al sprake van een soort kennisplatform, waarbij veel kennisuitwisseling plaatsvindt vanuit de verscheidene initiatieven. Zo was er in 2015 in Amersfoort een bijeenkomst genaamd Expeditie Begonia, waar vele partijen hun ervaringen en initiatieven deelden. Onder de verscheidenheid aan opties horen bij veel woonvormen voor senioren voorzieningen/ruimtes die door verscheidene huishoudens worden gedeeld en beheerd; er wordt dan gesproken over gemeenschappelijk wonen. Voorwaarden van een woongemeenschap zijn vrijwillig lidmaatschap en het door de groep zelf beslissen over toetreden van nieuwe leden (Federatie Gemeenschappelijk Wonen, 2016).

Gemeenschappelijk wonen

Het aantal woongemeenschappen in Nederland wordt door de Federatie Gemeenschappelijk Wonen (FGP) (2016) op meer dan tienduizend geschat, wat neerkomt op ongeveer één procent van de Nederlandse bevolking. Joosten (2013) noemt enkele in Nederland voorkomende vormen van gemeenschappelijk wonen:

- Groepswonen. Hierbij wonen een aantal mensen in één huis. Deze vorm kan zowel een gezamenlijk burgerinitiatief zijn, als een initiatief van een publieke instantie. Als voorbeeld wordt het Thuishuis genoemd, wel eens omschreven als een studentenhuus voor ouderen. Hier wonen 5 tot 7 ouderen onder één dak, met allemaal een eigen woonruimte en gezamenlijke ruimtes als een keuken en woonkamer²⁷.
- Centraal wonen. Dit is een bekendere vorm van gemeenschappelijk wonen, waarbij mensen een bewuste keuze hebben gemaakt om samen met elkaar te gaan wonen. Hierbij heeft elk huishouden een eigen woning of wooneenheid, maar zijn er ook gemeenschappelijke ruimtes/voorzieningen. Hierop zijn vele variaties te bedenken met huizen, appartementen etcetera. Een voorbeeld dat in het rapport van Joosten (2013) wordt genoemd is Het Kwarteel in Culemborg, dat bestaat uit 24 koopappartementen en meerdere gemeenschappelijke ruimtes, zoals een woonkamer en logeerruimte²⁸.
- Gestippeld wonen. Dit betreft een woongemeenschap waarvan de appartementen zich verspreid in één gebouw bevinden. Er zijn in hetzelfde gebouw echter ook bewoners die niet bij de woongemeenschap horen. Als de woningen niet verspreid zijn, maar aan elkaar grenzen, wordt ook wel gesproken over Harmonica Wonen. Door gezamenlijk een extra ruimte te huren, kunnen de leden van de woongemeenschap gemeenschappelijke activiteiten doen. Het voordeel van deze vorm is dat het zeer gemakkelijk en betaalbaar te realiseren is. Joosten (2013) geeft hier het voorbeeld van Het Waterschip in Rotterdam Zuid, een woonvereniging voor 50 plussers in het complex De Wijde Blick. Dit complex heeft zowel koop- als huurappartementen, waarin ook jonge mensen wonen.

Voor de varianten van gemeenschappelijk wonen blijkt een gezamenlijke woonkamer van groot belang te zijn. Hiervan moet echter het gebruik vrijblijvend zijn en geen vereiste (Joosten, 2013). In verschillende varianten zijn er projecten waar wordt gekozen voor een

²⁷ Voor verdere informatie: <http://www.thuishuis.org/>

²⁸ Voor verdere informatie <http://www.kwarteel.nl/>

mix aan bewoners, terwijl andere varianten bedoeld zijn voor gelijkgestemden en men een minimale leeftijdsgrens vaststelt. Joosten (2013) stelt dat de ideale vorm uit woningen voor gelijkgestemden bestaat, waarbij in de nabije leefomgeving ook mensen wonen die buiten deze groepering vallen, zoals jonge gezinnen.

Nieuwe vormen van samenwonen

Er is een nieuwe woonvorm waarbij men niet zozeer gemeenschappelijk woont, als wel bij elkaar woont. Dit betreft een moderne variant op het -in Nederland tegenwoordig ongebruikelijke- samenwonen van meerdere generaties in één woning: de kangoeroewoning. In zo'n kangoeroewoning hebben ouderen en hun kinderen (en eventuele kleinkinderen) elk een eigen zelfstandige woning, die verbonden zijn door bijvoorbeeld een deur waarmee beide partijen directe toegang hebben tot elkaar (Ministerie van VROM, 2010). Op deze manier kan de jongere generatie makkelijk de oudere generatie ondersteunen en visa versa. Een ander concept dat steeds meer aandacht krijgt en daardoor opleeft zijn de (moderne) hofjes (Sievers, 2015). Dit zijn woningen rondom een beschutte binnenplaats waarbij nieuwe vormen van nabuurschap mogelijk zijn. Zo zijn er verscheidene nieuwe woonvormen voor senioren die in Nederland al worden toegepast of geprobeerd²⁹.

3.4.3 Uitdagingen nieuwe woonvormen

Hoewel de nieuwe woonvormen waar in Nederland al projecten van worden opgestart heel mooi klinken gaat dit niet zonder slag of stoot. Er zijn namelijk verschillende punten waardoor het schakelen naar deze nieuwe vormen niet zo makkelijk gaat als wellicht gewenst. Eén van deze uitdagingen is het financieel aspect.

Financieel aspect

Wonen in woongemeenschappen is voor senioren steeds moeilijker geworden vanwege het financiële aspect. Veel senioren die in al gerealiseerde woongemeenschappen willen intrekken, krijgen daarvoor geen toestemming. De financieel sterkere ouderen van tegenwoordig hebben namelijk vaak een te hoog inkomen³⁰ om in een corporatiewoning te mogen wonen, terwijl veel woongemeenschappen een corporatie als huisbaas hebben. Bovendien hebben corporaties tegenwoordig veelal geen geld om nieuwe soortgelijke projecten te bouwen voor de mensen die wel voldoen aan de inkomensgrens (Joosten, 2013). Joosten noemt twee uitwegen uit dit probleem. Men kan gebruik maken van de tien procent van de woningvoorraad van corporaties die mag worden toegewezen aan mensen die boven de maximum inkomensgrens liggen. Ten tweede kunnen dergelijke projecten in de vrije sector worden gerealiseerd, waardoor ook mensen met een (relatief) hoog inkomen hier kunnen intrekken.

Eerder is al geconcludeerd dat ouderen ook het aanpassen van eigen woning erg prijzig vinden en hier (vooral op latere leeftijd) niet veel meer in willen investeren. Voor eigenaar-bewoners specifiek zijn hiervoor al de nieuwe opties empty-nestverbouwingen en verzilverd wonen benoemd; een optie die niet enkel gericht is op eigenaar-bewoners is het Woonzorgfonds. Hierbij wordt vermogen vrijgemaakt door overwaarde van een koopwoning of gewoon spaartegoeden in een spaarfonds te plaatsen. Over dit spaarfonds, dat bedoeld is voor het betalen van extra zorg indien dit nodig is, hoeven de ouderen weinig belasting en

²⁹ Voor een overzicht en voorbeelden van nieuwe woonvormen zie <http://www.kenniscentrumwonzorg.nl/thema/woonvariaties/woonvormen#hofjeswoning>

³⁰ De grens ligt bij een maximum gezinsinkomen van 34.000 euro.

geen vermogensrendementheffing te betalen (Ministerie van VROM, 2010). Deze financieel voordelige maatregelen wekken meer interesse onder de jonge ouderen, evenals onder de ouderen met een hoger inkomen en opleiding (Ministerie van VROM, 2010).

Het gebruiken van de overwaarde van de woning is voor toekomstige eigenaar-bewoners overigens mogelijk minder makkelijk dan nu. Hoewel de beperking van nu voornamelijk ligt bij het niet willen of kunnen regelen, zal dit voor toekomstige ouderen liggen bij een minder opgebouwde overwaarde en meer hypotheekschulden. Toekomstige ouderen hebben -in verhouding met vroeger en nu- steeds minder vaak een afgeloste hypotheekschuld (van Dam *et al.*, 2013).

Wie neemt het initiatief?

Sievers (2015) stelt dat, in zijn ervaring, projectontwikkelaars, woningcorporaties, vastgoedbeleggers en incidenteel ook gemeenten vaak een gebouw of locatie hebben waarvan zij besluiten dat deze geschikt is voor seniorenwoningen. Hij is echter van mening dat dit anders zou moeten: dat er vanuit de woonwens van de senioren moet worden besloten wat waar moet worden gebouwd. Dit past bij de verschuiving die momenteel plaatsvindt naar een participatiemaatschappij. In een dergelijke maatschappij is er veel ruimte voor het kijken vanuit de woonwens van de senior. Er wordt namelijk meer inbreng en inzet van burgers verwacht, wat tegelijk ruimte geeft voor het realiseren van hun eigen woonwensen door bijvoorbeeld zelf initiatief te nemen. In een participatiemaatschappij hoeven de burgers het niet helemaal zelf uit te zoeken, maar worden ze ondersteund door hun omgeving, maatschappelijke instellingen, organisaties en het bedrijfsleven. Stavenuiter *et al.* (2010) spreekt dan ook van een netwerksamenleving, een samenleving waarbij horizontalisering een groot aandeel vormt. Bij een dergelijke samenleving worden initiatieven bottom-up georganiseerd en komen ze voort uit de activiteiten van burgers. Doordat burgers het vanuit hun eigen netwerk organiseren is er ook een verschuiving van het formele naar het informele. Deze horizontalisering wordt steeds meer waargemaakt, aangezien -naast professionele partijen- een toenemende groep ouderen initiatief neemt in het realiseren van levensloopbestendige woningen (Seghers (II), 2014).

Er zijn verschillende manieren waarop woongroepen en gemeenschappen tot stand komen, zo concludeert Joosten (2013). Het eigen initiatief van burger uit zich veelal in de vorm van een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Hierbij geven particulieren gezamenlijk een opdracht tot realisatie van een project, zoals bij Het Kwarteel. Een CPO wordt echter bijna uitsluitend voor koopwoningen uitgevoerd, waardoor dit vaak enkel is weggelegd voor mensen die financieel sterker staan. Dit betekent dat voor de mensen met een minder hoge sociaal-economische status en een kleinere portemonnee, die veelal huren, een CPO lastig te realiseren is (Seghers, 2015; Joosten, 2013). Zonder ondersteuning en kennis van financiering is een project organiseren sowieso vrij lastig voor niet professionele partijen (Sievers, 2015). Bovendien zijn er naast de ouderen die actief op zoek zijn naar een manier om hun woonwensen realiteit te maken ook de consumentgerichte senioren, die gewoon rondkijken wat er wordt aangeboden op de woningmarkt (de Kam, 2015). Dan moeten andere partijen dus het initiatief nemen. Dit kan bijvoorbeeld door een woningcorporatie, zoals bij Het Waterschip, of door een stichting, zoals bij het Thuishuisproject (Joosten, 2013). Wie wanneer zo'n initiatief moet nemen staat niet in steen geschreven. Wel is duidelijk dat het gewenst is dat de verschillende actoren, zoals projectontwikkelaars, zorgaanbieders en lokale overheden, met de (toekomstige) ouderen om tafel gaan om problemen, oplossingen en wensen te bespreken (Medical Delta, 2013). Het is van belang dat senioren zich proactief

opstellen en op tijd plannen maken om zodoende hun woonwensen te kunnen bewerkstelligen.

Wanneer neemt een burger initiatief?

Als het zo gewenst is dat burgers zelf initiatief gaan nemen, is het belangrijk om te weten wat hen daar toe drijft. Hoe reageren burgers als ze voor een grote uitdaging zoals seniorenhuisvesting worden gesteld? Volgens het onderzoeksrapport 'Vertrouwen in Burgers' van de WRR (2012) reageren burgers op twee manieren op een dergelijke uitdaging. De eerste reactie is dat men de hakken in de grond zet: er is sprake van verzet tegen de veranderingen en men wil de huidige situatie behouden. De andere reactie is dat men een sprong in het diepe waagt: men gaat op zoek naar het verbeteren van de situatie, naar innovatie. Men heeft bijvoorbeeld zelf een goed idee dat men wil uitvoeren of is geïnspireerd door referentieprojecten. Dergelijk ideeën, ambities of visies van burgers leiden tot maatschappelijke participatie en initiatieven (WRR, 2012). Dat wil zeggen: wanneer de participerende burgers ook de mogelijkheid krijgen om iets te doen met hun betrokkenheid. Ook in dit onderzoek wordt er inspiratie gehaald uit best-practices en referentieprojecten uit het buitenland voor mogelijke leerpunten voor de Nederlandse situatie.

Voordat er van burgers verwacht kan worden zelf initiatieven te nemen moeten zij voorzien zijn van informatie waarmee ze het probleem van hun huisvesting correct kunnen inschatten. In het geval van ouderenhuisvesting is de stressfactor het te groot zijn van de environmental press van de woonplek van ouderen ten opzichte van hun competence. Oftewel: het niet goed aangepast zijn van de woning en woonomgeving van een oudere aan zijn/haar afnemende zelfredzaamheid. Het moet voor de senioren duidelijk zijn in hoeverre deze mismatch tussen eigen kunnen en woonomgeving voor hen geldt. Om het probleem zelf daadwerkelijk het hoofd te kunnen bieden -en hierin vertrouwen te krijgen-, hebben burgers tijd, kwaliteiten, instrumenten en bovenal informatie nodig. Uit het onderzoek van WRR (2012) bleek dan ook dat mensen betrokkenheid tonen en handelen wanneer ze de noodzaak inzien, wanneer het past bij hun behoeften, en wanneer ze denken dat ze capabel zijn tot het vinden van een oplossing. Dit sluit aan bij de protection-motivation theory van RW Rogers. Burgers hebben echter veel minder kennis (tot hun beschikking) dan beleidsmakers, zowel inhoudelijk als over processen en procedures. De informatievoorziening door de beleidsmakers aan burgers zou beter moeten zijn. Hiervoor is het van belang dat het beeld van beleidsmakers van burgers wordt aangepast, aangezien dit veelal negatief is wat betreft de vaardigheid, de bekwaamheid en het egoïsme van burgers (WRR, 2012). Verder is het van belang sleutelfiguren, pioniers en voortrekkers, maar ook met name verbinders tussen bestuurders en burgers te hebben, om burgerlijke betrokkenheid en initiatieven te realiseren. Ook is het hiervoor van belang dat bestuurders sturen en helpen waar dat nodig is, maar ook ruimte laten aan burgers (WRR, 2012).

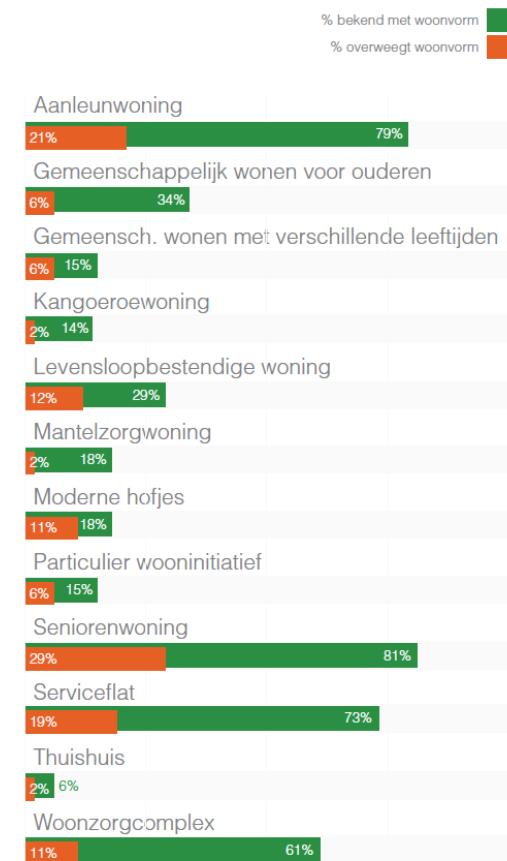
Bekendheid en gewenstheid woonvormen

Aangezien informatie belangrijk is om (toekomstige) ouderen aan te sporen stappen te ondernemen, is het interessant om te zien hoe bekend deze informatie onder senioren is. Bureauvijftig (2015) heeft onderzocht hoe bekend de verschillende woonvormen, speciaal bedoeld voor ouderen, zijn onder de doelgroep. Het bleek dat de seniorenwoning en de aanleunwoning de bekendste woonvormen zijn (zie figuur 24). Ook de serviceflat en het woonzorgcomplex zijn redelijk bekend. De verschillende woonvormen zijn bekender onder

hoger opgeleiden, kopers en jonge senioren³¹ dan onder de lager opgeleiden, huurders en oudere senioren (Bureauvijftig, 2015). Wat meteen opvalt bij figuur 24 is het verschil tussen de bekendheid van een woonvorm en het percentage ouderen die wonen in de betreffende vorm overweegt. Dit verschil is enorm. Alleen bij de moderne hofjes overweegt meer dan de helft van de ouderen die deze woonvorm kent hier ook daadwerkelijk te gaan wonen.

Het aanzienlijke verschil tussen de bekendheid van de woonvormen en de wil om er zelf wellicht te gaan wonen kan worden toegeschreven aan de honkvastheid van ouderen. Wellicht heeft het ook te maken met 'onbekend maakt onbemind' en hebben ouderen niet voldoende kennis over nieuwe woonvormen, ondanks het feit dat het merendeel vindt dat ze dat wel hebben. Het is in ieder geval logisch dat het aandeel ouderen dat nieuwe woonvormen overweegt automatisch toe zal nemen, als de woonvormen aan bekendheid winnen. Hier ligt dan mogelijk ook voor de overheid een taak als informatieverstrekker en begeleider.

Zoals te zien in figuur 24 is bijvoorbeeld de kangoeroewoning vrij onbekend bij de senioren, maar ook vrij onbemind in het geval dat ze de variant kennen. Uit een onderzoek van het ministerie van VROM (2010) kwam de houding van ouderen ten opzichte van de kangoeroewoning iets beter uit de bus, maar met 37 procent van de ouderenhuishoudens die hier positief tegenover stonden was dit nog steeds een minderheid. Bovendien dachten de senioren, net als bij het vragen naar zorg, dat hun kinderen hier minder positief tegenover stonden. Er is al genoemd dat de nieuwe woonvormen bekénder zijn onder de jongere ouderen, maar uit dit onderzoek bleek ook dat zij positiever waren over het concept van de kangoeroewoning. Dit bevestigt de stelling van Medical Delta (2013) dat jongere ouderen positiever staan tegenover nieuw aanbod van wonen, zorg en financiële regelingen zoals het woonzorgfonds.



Figuur 24. Bekendheid en gewenstheid woonvormen. (Bron: Bureauvijftig, 2015)

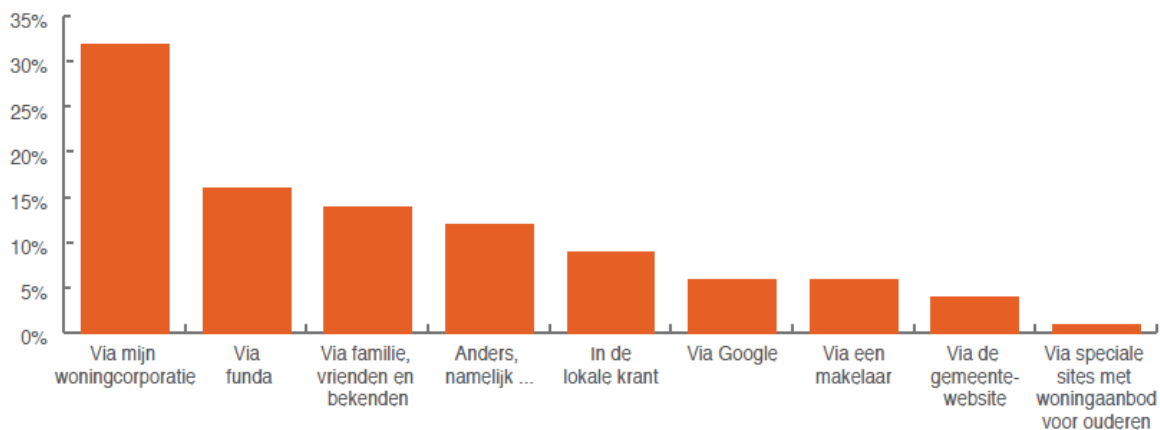
Vinden nieuwe woningen

Ouderen vinden hun nieuwe woningen voornamelijk via hun woningcorporatie en funda. Slechts een klein deel van de ouderen hebben deze op het internet gevonden (Bureauvijftig, 2015). Zoals te zien in figuur 25 hebben de sites speciaal gericht op woningaanbod voor ouderen een opvallend klein aandeel hierin; ze worden zelfs zo goed als niet bezocht, zo blijkt uit het onderzoek van Bureauvijftig (2015). Wellicht dat de onbekendheid van nieuwe woonvormen hiermee samenhangt. Ironisch genoeg geeft volgens het onderzoek van Bureauvijftig (2015) 74 procent van de senioren aan dat ze het liefst een overzichtelijke website hebben als informatiebron van nieuwe woningen. Dit kan te maken hebben met de kwaliteit van de bestaande websites. Misschien vinden ouderen de bestaande sites niet overzichtelijk en duidelijk genoeg.

³¹ Ouderen tot 65 jaar, mensen van het einde van de tweede levensfase en aan het begin van hun derde levensfase.

Hetzelfde onderzoek wees uit dat 16 procent het liefst een periodieke krant heeft en slechts 3 procent wenst een adviseur die meedenkt. Een adviseur is echter een uitstekende manier om je te laten helpen in deze maatschappij waar je meer eigen verantwoordelijkheid moet nemen. Zoals in hoofdstuk 4 wordt beschreven is dit bijvoorbeeld in Duitsland een effectieve manier van voorlichting en hulp.

Blijkbaar willen ouderen in Nederland hun woonsituatie graag zelfstandig regelen. De helft van de ouderen is zelfs van mening dat ze voldoende informatie kunnen vinden over woonvormen, terwijl slechts een kwart vindt van niet (Bureauvijftig, 2015). Toch blijken de meesten niet te beschikken over alle informatie die er is, wat zich onder andere uit in de onbekendheid van nieuwe woonvormen. Wellicht dat ouderen geen behoefte hebben aan meer informatie, of dat ze zich onbewust zijn van wat voor informatie -en daarmee opties- ze missen. Het is echter van belang om senioren toch te voorzien van alle informatie, opdat zij de beste keuze kunnen maken wat betreft hun (toekomstige) woonsituatie. Dit zal zowel de kwaliteit als de nodige kwantiteit van huisvesting geschikt voor senioren ten goede komen.



Figuur 25. Overzicht van hoe ouderen aangeven hun woning te vinden. (Bron: Bureauvijftig, 2015)

De reactie in de architectuur op de veranderende vraag en de mismatch daarvan met het woningaanbod (gevisualiseerd in figuur 26) heeft invloed op het aanbod. Met de reactie en aanpassingen die in deze paragraaf zijn benoemd komen vraag en aanbod dicht bij elkaar. Ondanks de anticiperende reacties van zowel overheid als de bouwkundige wereld is er nog steeds sprake van een discrepantie. Wat moet er nog gebeuren om tegemoet te komen aan de verandering in behoeften?



Figuur 26. Conceptueel model: de architectuur/bouwkunde reactie (en invloed) op aanbod. (Bron: D.C. van Harten, 2016)

3.5 Conclusie; verandering in behoeften

Uit de aangehaalde theorie van Lawton (1977) bleek dat de gesteldheid en het vermogen om aan te passen (van senioren) afhankelijk is van hun competence en de press van hun omgeving. In de voorgaande paragrafen is duidelijk geworden dat de groeiende groep ouderen en ook hun competence enorm aan het veranderen -en voornamelijk diversifiëren- zijn. Dit maakt het uitdagend om geschikte woonomgevingen te realiseren voor deze diversiteit aan senioren. Er is op dit moment in Nederland sprake van een discrepantie tussen vraag en aanbod in de seniorenhuisvesting. Door anticiperende maatregelen en veranderingen in zowel beleid als de bouwkunde zijn vraag en aanbod dichter bij elkaar gebracht. Dit is echter nog niet afdoende, gezien het hoge percentage senioren dat in voor hen ongeschikte woningen woont. Op basis van hoofdstuk twee en drie is geconcludeerd wat nodig is om, in kwalitatieve en kwantitatieve zin, tot een goede balans te komen qua vraag en aanbod.

De verscheidene veranderingen in beleid, demografie en cultuur met betrekking op ouderen resulteren in een vraag naar ouderenhuisvesting die verschilt van het huidige woningaanbod. Er zouden meer vergrijzingsbestendige woningen moeten worden gerealiseerd. Door de vergrijzing en bijkomende behoefte aan voor ouderen geschikte woningen, de honkvastheid van de ouderen en het rekening houden met de toekomstige woningvraag na de babyboom generatie wordt het bereiken van de vraag niet bereikt door een uitbreidingsopgave van de woningvoorraad, maar -zoals van Dam *et al.* (2013) stelde-voornamelijk door aanpassing, herstructurering en anticipatie. Door de huidige woningvoorraad aan te passen wordt voorkomen dat er wordt gebouwd voor toekomstige leegstand. Ook het toepassen van flexibiliteit in de bouw en functie er van voorkomt leegstand in de toekomst.

Ouderen hebben het wonen in geschikte woningen uiteraard ook veelal zelf in de hand. Als ze tijdig gaan nadenken over en voorbereiden op hun vierde levensfase kunnen ze het zichzelf veel makkelijker maken voor wanneer die ingaat. Als jonge oudere staat men open voor een groter aanbod en kan men makkelijker aanpassen en wennen aan een nieuwe leefomgeving en woning. Ouderen moeten de vraag niet voor zich uit schuiven, maar op tijd beslissen of het nodig is om te verhuizen om vergrijzingsbestendig te kunnen wonen. Er is bewustwording nodig van de noodzaak en de extra moeite die ontstaan wanneer men te laat verhuist, onder andere in verband met sense of place. Hoewel ouderen zelf steeds meer initiatieven nemen voor levensloopbestendige woningen en projecten met nieuwe woonvormen, zullen pas echt grote stappen worden genomen als deze groep ouderen dit probeert te doen binnen de bestaande woningvoorraad (Seghers (II), 2014). De mogelijkheid tot inspraak is bevorderlijk voor zowel de sense als place als de aantrekkelijkheid voor senioren om aan een nieuw project mee te doen. Als bij het proces interactie plaatsvindt met de senior, en deze inspraak heeft, zal dit kwalitatief versterkend werken.

Om de zelfredzaamheid van ouderen te vergroten zou dan een (zelf)organisatie van ouderen kunnen worden gerealiseerd, waarbij ze elkaar van dienst kunnen zijn. De gemeentelijke overheid kan hierbij een initiërende rol spelen, waarbij deze mensen met elkaar in contact worden gebracht. Met name de wat jongere ouderen staan positief tegenover zulke nieuwe varianten van wonen en zorg (Medical Delta, 2013). In ieder geval is het van belang om senioren te prikkelen en uit te dagen om actief te blijven en om (hiermee) hun zelfredzaamheid te vergroten. Uitdaging, verantwoordelijkheid en nutsgevoel zijn zeer bevorderlijk voor de gezondheid van de senior. Hiermee zou bij seniorenwoningen ook

rekening gehouden moeten worden door de 'press' van de woonomgeving niet te laag te maken voor de bewoners. De woonomgevingen moeten mensen ook stimuleren om hun netwerk te vergroten en te onderhouden. Dit is bijvoorbeeld mogelijk door ontmoetingsplekken.

Hoewel de grote hoeveelheid ouderen de basis vormt van de discrepantie tussen vraag en aanbod kan het (tijdelijk) ook een deel van de oplossing zijn. De gemiddeld meer vitale en hoger opgeleide senior kan namelijk zelf een grote bijdrage leveren door kennis, tijd en ervaring. Deze senior kan mantelzorg verlenen en lokaal initiatieven beginnen voor zowel wonen als zorg, bijvoorbeeld in de vorm van een zelforganisatie of een CPO. Als de 'jonge helft' van de babyboom generatie met tien tot twintig jaar geleidelijk zelf in de vierde kwetsbare levensfase komt, neemt het aandeel jonge ouderen dat op hun beurt zou kunnen helpen met de woon- en de -met name belangrijke- zorgvraag af. Hier verwijzen van Dam *et al.* (2013) naar als zijnde een 'window of opportunity'.

De zelfstandigheid van de nieuwe generatie ouderen bij een verandering in de samenleving en het beleid zal een verandering in de woningvraag teweeg brengen. Voor de senioren van de babyboom generatie die niet in hun eigen huis willen blijven, geldt volgens Seghers (2015) dat ze op de situatie zullen anticiperen door hier op in te spelen in zelfbouwprojecten. Ze voorziet *"een groeiende wens aan collectieve woonvormen (uitgaande van de eigen woning, dus geen nieuw bejaardentehuis) waarin je 'samen alleen kunt wonen' en waar zorg collectief geregeld/ingekocht wordt"* (Seghers, 22-07-2015).

In dit alles is het van belang dat de overheid stuurt en begeleidt. Het groeiende beroep op de zelfredzaamheid van de burger door de zich terugtrekkende overheid zal alleen resulteren in voldoende vergrijzingsbestendige woningen wanneer de overheid dit in beleidsmatige zin faciliteert. Enige regels zijn inmiddels al op dit doel aangepast, maar ook zal de overheid de burger moeten ondersteunen door de mogelijkheden voor de senior inzichtelijk te maken en hem helpen zijn weg te vinden in het woningaanbod en de procedures. Het onder senioren bekender maken van de verscheidene opties qua vergrijzingsbestendig wonen, en het vergemakkelijken van het regelen van de gewenste woonvorm voor de betreffende senior, zal ten goede komen aan het aandeel senioren dat in voor hen geschikte woningen woont. Daarnaast is het voor plaatselijke overheden van belang om inzicht te krijgen in de vraag. Dit kan door middel van marktonderzoek, waarbij naar voren kan komen of een bepaalde woonvorm hier wel of niet gewenst is.

Om te voorkomen dat er tijd wordt verspild bij deze urgente kwestie, doordat men opnieuw het wiel wil uitvinden, is het wijs om te leren van andere landen in een vergelijkbare situatie. Zijn er best-practices om onze woningvoorraad vergrijzingsbestendig te maken? Kan in Nederland met behulp van deze best-practices kwaliteit en diversiteit worden aangebracht, aansluitend op de verscheidenheid aan senioren? Sluiten de best-practices aan op de wensen van Nederlandse senioren nu, maar zijn deze buitenlandse voorbeelden tegelijk ook flexibel voor eventuele andere functies of bewoners? Zijn er manieren om de zelfredzaamheid van senioren te bevorderen zowel bij het realiseren van een vergrijzingsbestendige woning, als bij het wonen daar zelf? Om deze vragen te kunnen beantwoorden worden in het komende hoofdstuk drie best-practices uit het buitenland geanalyseerd.

4. Analyse van best-practices uit het buitenland

Nu de uitdaging waar Nederland momenteel voor staat wat betreft de ouderhuisvesting uitgebreid uiteen is gezet, evenals de behoeften hiervoor, zal voor inspiratie worden gekeken naar het buitenland door drie best-practices te analyseren. Dit wordt gedaan door middel van het bestuderen van literatuur, beleidsdocumenten, empirische waarnemingen en onderzoeken van architecten en de websites die vele van de projecten hebben. Niet alleen Nederland staat namelijk voor een dergelijke uitdaging. Er zijn zelfs meerdere landen waar deze uitdaging al eerder en groter aanwezig is en was. Er wordt gezocht naar best-practices in het buitenland, naar manieren en concepten die kunnen helpen de Nederlandse seniorenwoningvraag tegemoet te komen. Hiervoor worden enkel voorbeelden gebruikt uit de in paragraaf 1.5.4 eerder genoemde landen in Noordwest Europa in verband met een relatief vergelijkbare cultuur. De concepten en ideeën moeten namelijk wel compatibel zijn met de Nederlandse situatie, het moet kunnen worden overgenomen en ook aanslaan.

Een voorbeeld van incompatibiliteit is de woonvorm van senioren-enclaves. Als de verhuis-immobiliteit van ouderen al doorbroken wordt, verhuizen deze veelal over een korte afstand. Vier-vijfde van de ouderen wil in hun huidige gemeente blijven wonen, waarvan het merendeel zelfs binnen de huidige wijk of kern (Espria *et al.*, 2013). Slechts een minderheid van ongeveer 10 procent van de verhuizende ouderen verhuist over een afstand van meer dan 25 kilometer (Ministerie van VROM, 2010). Daarom verwacht van Dam *et al.* (2012) dat initiatieven als senioren-enclaves in Nederland niet succesvol zullen zijn. Deze grootschalige gemeenschappen voor 'active adults' zoals ze in de Verenigde Staten zijn, zijn er namelijk op gericht om ouderen van andere plaatsen aan te trekken. Deze verwachting wordt ondersteund door de conclusie van het ministerie van VROM (2010) over de geringe populariteit van seniorenstraten tot –steden onder de ouderen zelf.

In dit hoofdstuk zullen drie best-practices uit Denemarken, Duitsland en Zweden worden uitgewerkt: co-housing, meergenerationenwonen en ondersteunende structuren. Deze zullen worden toegelicht en daarna geanalyseerd aan de hand van voorbeeldprojecten door middel van een analysekader.

4.1 Analyse kader voor lessen uit het buitenland

Alvorens kan worden bepaald of een best-practice uit het buitenland ook een best-practice zou kunnen zijn in Nederland en wat hiervan de (minder) interessante eigenschappen zijn voor de Nederlandse situatie, moet bekend zijn wat van belang is. Op basis van de voorgaande hoofdstukken, waarin theoretische kennis over de seniorenhuisvesting in Nederland is uiteen gezet, evenals de specifieke gegevens en veranderingen die hiervoor van belang zijn, is een analysekader opgesteld. Hierin komen de verschillende aspecten van de tweedeling van het conceptueel model terug: aan de ene kant sociaal-culturele en bestuurlijke aandachtspunten en aan de andere kant bouwkundige aandachtspunten. Hoewel in het conceptueel model deze aspecten relatief hard gescheiden zijn is dat niet per definitie het geval. Zo betrof het bestuurlijke aspect in Nederland bij het verminderen van de discrepantie tussen vraag en aanbod voornamelijk het beïnvloeden van de vraag door middel van beleidsveranderingen. De overheidsinstanties hebben echter ook invloed op het aanbod, iets wat met name naar voren komt als men kijkt naar het mogelijk toepassen van best-practices in specifieke gebieden. Daarom worden de aandachtspunten niet gescheiden maar gezamenlijk gebruikt voor de analyse. Bij de analyse wordt de waarde van de drie best-practices voor Nederland beoordeeld aan de hand van behoeften en gewenste eigenschappen met betrekking tot het realiseren van een aanbod dat past bij de

seniorenhuisvestingvraag in Nederland. Hiervoor zijn uit de (sociaal)wetenschappelijke theorieën over seniorenhuisvesting, alsook uit de analyse van de Nederlandse situatie, van voorgaande hoofdstukken, acht aspecten naar voren gekomen. Deze aspecten waar de analyse is gebaseerd zijn in tabel 4 uiteen gezet.

1	Stimuleren van de zelfredzaamheid en het sociale netwerk van senioren
2	Bevorderlijk zijn voor (het ontwikkelen van) een sense of place
3	Inspraak en betrokkenheid ouderen bij ontwikkeling en uitvoering
4	Ondersteuning diversiteit doelgroep, diversiteit in toepasbaarheid/uitvoering
5	Toepasbaarheid diverse locaties, gebiedsspecifiek of overal toepasbaar
6	Bevorderen vergrijzingsbestendigheid woningvoorraad
7	Stimuleren gebruiken van, en toepasbaarheid in, de bestaande woningvoorraad
8	Flexibiliteit voor bewoner en voor toekomstige functies

Tabel 4. Analyse kader best-practices buitenland. (Bron: D.C. van Harten, 2016)

4.2 Co-housing

Het concept van co-housing omvat vele betekenissen en een variëteit aan interpretaties onder academici en leken, stelt Krokfors (2012). Zo stelt Vestbro (2010) dat co-housing kan worden geïnterpreteerd vanuit een 'collaborative', 'communal' of 'collective' visie. Bij de 'collaborative' visie draait het om (het realiseren van) de huisvesting middels een soort samenwerking tussen de bewoners. 'Communal' verwijst naar huisvesting die ontwikkeld is om een gemeenschap te maken, terwijl de term 'collective' doelt op huisvesting waar de nadruk wordt gelegd op de collectieve organisatie van dienstverlening. De ideale vorm van co-housing zal echter alle drie de visies kunnen combineren en realiseren. Er is sprake van een grote internationale variëteit. Over het algemeen wordt co-housing echter gedefinieerd als huisvesting met gemeenschappelijke ruimtes en gedeelde faciliteiten (Krokfors, 2012). Het concept draait om de balans tussen, en de verdeling en toewijzing van, privé en gedeelde leefruimtes (White-Harvey, 1993). Hier gaat het dan uiteraard om zelfstandig wonen zonder zorg, waarmee zorginstellingen en bejaardentehuizen van deze definitie worden uitgesloten. In feite hebben bij co-housing projecten de inwoners hechtere sociale contacten dan gewoonlijk het geval zou zijn bij inwoners van een gebouw. Het concept co-housing is dus niet enkel fysieke bouw, maar ook een bepaalde vorm(geving) van het dagelijks leven. De bewoners willen profiteren van gemeenschappelijke activiteiten, een stabiele omgeving en wederzijdse ondersteuning. Een dergelijke gemeenschap is het best te realiseren en ervaren in een relatief kleinschalige groepering woningen, wat de reden is dat het grootste aandeel van de projecten één gebouw is waarbinnen elk huishouden een eigen appartement heeft. In Duitsland geldt dat de helft van de co-housing projecten worden bewoond door minder dan dertig mensen (Ache en Fedrowitz, 2012). Een ander karakteristiek van co-housing is de sterke betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij de ontwikkeling van de woningen (Ache en Fedrowitz, 2012).

De kern van co-housing is sociale interactie stelt Krokfors (2012). Zij verwijst naar een studie van Salla Korpela waarin wordt gesteld dat op basis van de sociale context co-housing projecten en groepen in drie categorieën valt onder te verdelen. De eerste categorie is 'building together', waarbij de groep voornamelijk geïnteresseerd is in het economisch en praktisch profiteren van het bundelen van elkaars middelen en inzet. De tweede groep betreft 'sharing everyday life': naast het gezamenlijk ontwikkelen van de woning ook gezamenlijke activiteiten willen doen in de nieuwe woonomgeving. Onder de derde

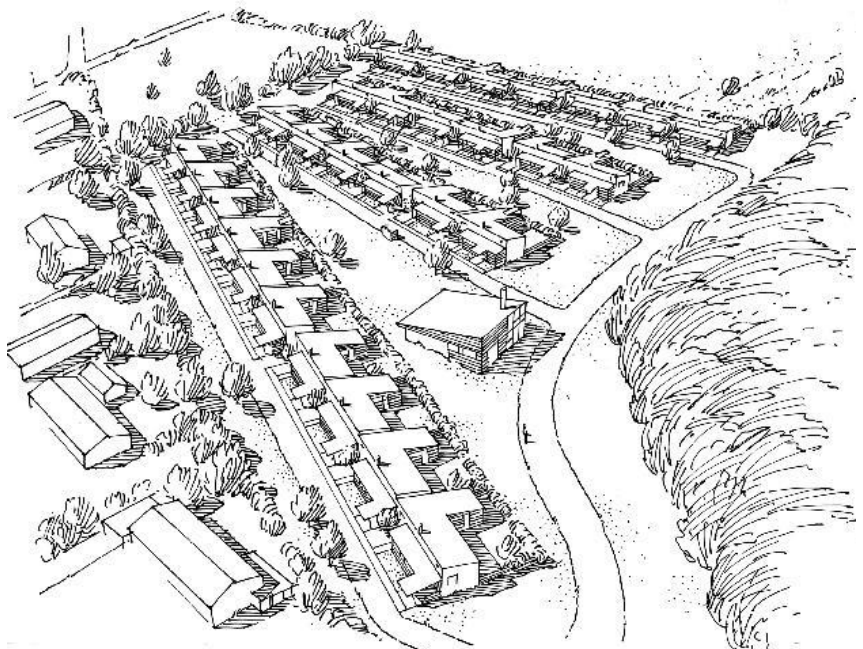
categorie valt de groep 'serving a common ideal'; het gaat niet enkel om samen ontwikkelen en leven, maar ook om een bepaalde ideologie, levensstijl of religieuze toewijding te ondersteunen. Deze laatste categorie van co-housing bestaat al eeuwen of zelfs millennia, bijvoorbeeld in de vorm van kloosters, maar er zijn ook modernere vormen, zoals kibboetsen en eco-dorpen.

Met name de tweede categorie is interessant voor de Nederlandse situatie aangezien die zowel de diversiteit en flexibiliteit bezit die bij categorie drie afwezig is, alsook de sociale cohesie meeneemt die de eerste categorie mist. De diversiteit en flexibiliteit zijn van belang voor de dynamische maatschappij, de diversiteit onder ouderen en hun wens niet alleen tussen gelijkgestemden te wonen. De flexibiliteit voorkomt bovendien problemen met continuïteit, die zouden kunnen ontstaan door bijvoorbeeld het verwateren van idealen. De sociale factor is voor ouderen ook zeer van belang, aangezien de kleine gemeenschappen hiermee de zelfredzaamheid en gezondheid van de oudere bewoners ten goede komen.

In Zweden betreft het grootste aandeel van de co-housing projecten huurwoningen. De gebouwen zijn over het algemeen het bezit van overheidsinstanties. Op deze manier zijn de appartementen ook niet onderworpen aan de marktwerking. Dit is om te voorkomen dat mensen een wooneenheid kopen om die vervolgens weer te verkopen voor de winst als de marktwaarde omhoog is gegaan (Cohousing Association of the United States, *jaartal onbekend*). Bewoners van de Sockenstugan (zie pag. 61) uitten bovendien hun zorgen over het aan de markt overlaten van het selecteren van de nieuwe bewoner; zij willen deze gezamenlijk kiezen. De marktwerking zou namelijk de co-housing principes van het betreffende project kunnen ondermijnen doordat de nieuwe bewoners niets hebben met het idee van een actieve gemeenschap. Bewoners van andere gemeenschappen hebben er echter vertrouwen in dat mensen die interesse hebben in een appartement van een co-housing project de meekomende (sociale) plichten begrijpen en hiermee instemmen (Cohousing Association of the United States, *jaartal onbekend*).

4.2.1 Referentieprojecten

Zoals benoemd is er binnen het concept van co-housing een grote diversiteit aan projecten. Dit kan gaan om volledige nieuwbouw zoals het senioren co-housing project Egebakken in Nødebo te Denemarken (zie figuur 27). Dit project is door vijf oudere koppels geïnitieerd met als doel om daar gezamenlijk oud te worden. Na drie jaar, benodigd voor het regelen van de locatie, de goedkeuring, het ontwerpteam en de financiering, begon de bouw. De 29 rijtjeswoningen met verschillende afmetingen voor eigenaar-bewoners en de gemeenschappelijke ruimte werden twee jaar later, in 2005, opgeleverd. Wie hier wil wonen moet minimaal 55 jaar



Figuur 27. Project Egebakken. (Bron: Egebakken, 2012)

oud zijn en mag geen inwonende kinderen hebben. Behalve dat er geen menging van generaties is, is er ook geen sprake van sociaal-economische menging; de woningen zijn niet bestemd voor ouderen die niet veel te besteden hebben. Dit is volgens één van de bewoonsters beter, aangezien men zo geen onenigheid heeft over gemeenschappelijke uitgaven en activiteiten (Lubbe en Vinke, 2015; Egebakken, 2010; IHCD; 2009).



Figuur 28. Co-housing gemeenschap Munksøgård. (Bron: Johansen, 2016)

Het grootste aandeel van de co-housing projecten wordt gerealiseerd door middel van nieuwbouw, zoals Egebakken. Een ander bijvoorbeeld is de grote co-housing gemeenschap Munksøgård in Roskilde, Denemarken (zie figuur 28). Dit is een eco-dorp met 100 rijtjeshuizen welke zijn opgedeeld in vijf clusters van 20 woningen met elk een eigen type bewoners waaronder mensen onder de 30, ouderen boven de 55 en één voor alle leeftijden (Cohousing Association of the United States, *jaartal onbekend*; Monksøgård, 2016). Door middel van nieuwbouw kan alles precies worden uitgevoerd zoals de bewoners wensen.

Aangezien het voor de Nederlandse situatie beter is om de woonvraag voor senioren te realiseren in de huidige woningvoorraad is het interessant te kijken naar een co-housing project dat in bestaande bouw is gevestigd. Een voorbeeld hiervan is Sockenstugan in Stockholm, Zweden (zie figuur 29). Hier kwamen twee gebouwen uit 1947 vrij toen de vorige bewoners overleden en weggingen in verband met de moeite met het regelen van zorg. Een co-housing groep vormde zich en wilde hier een gemeenschap plannen. De stad, als eigenaar, keurde het plan goed. De gebouwen, van elk drie verdiepingen hoog, werden gerenoveerd en verbouwd tot een co-housing project met 44 huurappartementen. Deze appartementen variëren in oppervlakte en prijs, zodat er voor elk wat wils is. Er is nog meer variëteit door de betrokkenheid en eigen inbreng van bewoners bij het ontwerp. Het project is bestemd voor mensen boven de veertig die geen inwonende kinderen hebben. Iedereen moet zijn of haar steentje bij kunnen dragen, maar de mensen die ouder worden worden opgevangen door de vitalere medebewoners. Tussen de twee oude gebouwen staat een nieuw gebouw met een grote keuken en gemeenschappelijke ruimtes en kamers. Ook is er een grote gemeenschappelijke tuin. De gemeenschappelijke ruimte wordt gezamenlijk betaald. De bewoners geven ook niet-bewoners de mogelijkheid om lid te worden, waardoor

ze mee kunnen doen aan de activiteiten en aan het gemeenschappelijk koken en eten. Als een appartement vrij komt mogen eerst bewoners hier naartoe verhuizen³². Na de keuze van bewoners zijn leegstaande appartementen beschikbaar voor externe leden. Deze worden geïnterviewd waarna een keuze wordt gemaakt door de bewoners (Cohousing Association of the United States, *jaartal onbekend*; Sockenstugan Kollektiv, 2016).



Figuur 29. Co-housingproject Sockenstugan in Stockholm (Bron: Eckerman, 2015)

4.2.2 Analyse

Na de referentieprojecten wordt nu, aan de hand van het analysekader, het concept van co-housing geanalyseerd, wat vervolgens in tabel 5 visueel wordt uitgedrukt.

Bij co-housing projecten is duidelijk een sterke *betrokkenheid* van de toekomstige bewoners bij de ontwikkeling van de woningen. Dit is een eigenschap die goed aansluit bij de gewenste manier van plannen door middel van *making sense together* en *bricolage*. Bovendien is de mogelijkheid tot eigen inbreng bij het algemeen ontwerp en eigen woning bevorderlijk voor een *sense of place*, het ervaren van de nieuwe woning als een eigen plekje. Doordat het bovendien vaak jonge senioren zijn die dergelijke initiatieven nemen zijn ze veelal nog meer in staat om een *sense of place* op te bouwen.

Het proces van samenwerken aan het ontwikkelen en realiseren van de woning helpt de toekomstige bewoners bovendien om een hechtere, samenhangende bewoningsgroep te vormen. Het creëren van een dergelijke sociale band, die de bewoningsgroep (die elkaar wellicht eerder niet kenden) bij elkaar houdt, is cruciaal alsook een uitdaging om te realiseren. Wanneer dit slaagt profiteert iedereen ervan doordat de bewoners elkaar helpen met dagelijkse klussen, voorzien in een veilige leefomgeving en indien nodig in hulp (Krokfors, 2012). Dit is belangrijk, aangezien het succes van het concept co-housing afhankelijk is van de sociale cohesie. Indien er een echte gemeenschap tot stand is gekomen, is dit een stimulans voor de *zelfredzaamheid* van de bewoners en ook voor hun *sociale netwerk*, wat een belangrijke factor blijkt te zijn tegen eenzaamheid en gezondheidsklachten. Dit wordt versterkt door de aanwezigheid van ontmoetingsplekken in dit concept. Bovendien maakt de hulp die men vanuit de medebewoners kan ontvangen de woningen *vergrijzingsbestendig*. Ook is het met een groep gemakkelijker om externe zorg te

³² Bewoners willen over het algemeen naar een kleiner appartement, aangezien de kosten hiervan lager liggen (Cohousing Association of the United States, *jaartal onbekend*).

regelen en bij de ontwikkeling en (om)bouw(ing) bouwtechnische aanpassingen te maken aan de woningen.

Er is een grote *diversiteit* aan uitvoeringen, op zowel bouwkundig niveau als qua doelgroepen onder de bewoners. Binnen een deel van de projecten is de diversiteit echter niet groot; er wonen mensen van dezelfde generatie met dezelfde sociaal-economische status. Er kan echter worden beargumenteerd dat dit juist de diversiteit aan woonwensen waar co-housing geschikt voor is vergroot, aangezien ook de wens van ouderen om met alleen gelijkgestemden te wonen met deze woonvorm kan worden gerealiseerd. Wanneer er echter bij een co-housing project enkel mensen van dezelfde leeftijd wonen bereikt iedereen ongeveer tegelijk de vierde levensfase. Dit gaat ten koste van de zelfredzaamheid en ondersteuning die men anders vanuit de gemeenschap zou kunnen ontvangen.

Hoewel co-housing door de vrijheid en diversiteit bij het ontwerp in theorie overal *toepasbaar* is, valt dit in de praktijk tegen. In Nederland heeft namelijk elk stukje grond een doel toegewezen gekregen. Buiten de stad³³ is relatief veel ruimte, maar hierbij is het regelen van animo³⁴ en zorg een aandachtspunt. Dit is makkelijker te realiseren in de stad. Als men echter een co-housing project binnen de stad wilt realiseren is hier over het algemeen minder ruimte voor nieuwbouw. Wanneer men dan gebruik wil maken van de *bestaande woningvoorraad* zal hiervoor een relatief groot gebouw gevonden moeten worden. De kans dat er meerdere kleinere gebouwen/woningen bij elkaar vrij komen is klein en zonder geografische clustering wordt het vormen van een gemeenschap lastig of onmogelijk. Het concept is dus in feite overal toepasbaar, maar het kan grote inspanning vergen om een locatie te vinden. Hetzelfde geldt voor het gebruik willen maken van de bestaande woningvoorraad; hierin wordt men over het algemeen beperkt doordat men een groot gebouw moet vinden, zoals bij de Sockenstugan. De *flexibiliteit* voor de bewoners verschilt per project, evenals de flexibiliteit voor mogelijke toekomstige toepassingen. Voor nu geldt (in Duitsland) nog dat het een populaire woonvorm is met vele projecten met wachtlijsten; wanneer de vraag zou veranderen kunnen er voor de gemeenschappelijke ruimtes andere functies bedacht worden. De flexibiliteit is echter volledig afhankelijk van het ontwerp; deze zou bij het ontwerp moeten worden ingecalculeerd.

1	Zelfredzaamheid en sociaal netwerk	+
2	Sense of place	+
3	Inspraak en betrokkenheid uitvoering	+
4	Diversiteit doelgroep, uitvoering	+
5	Gebiedsspecifiek of overal toepasbaar	+/-
6	Vergrijzingsbestendigheid woningvoorraad	+
7	Gebruiken bestaande woningvoorraad	+/-
8	Flexibiliteit bewoner, toekomstige functies	+/-

Tabel 5. Analyse concept co-housing. (Bron: D.C. van Harten, 2016)

+ = wordt ondersteund door het concept / - = wordt niet ondersteund door het concept

³³ Meer ruimte betekent niet automatisch dat er zomaar gebouwd kan worden, aangezien ook in dorpen en agrarische gebieden uiteraard bestemmingsplannen worden gebruikt.

³⁴ Buiten de stad zijn minder mensen en de gemiddelde senior wil niet vér-huizen, maar blijft liever dichtbij huis.

4.2.3 Overige overwegingsfactoren

Naast het tegemoet komen aan het huisvestingsvraagstuk voor ouderen en het vermoedelijke draagvlak voor dit concept zijn er nog enkele redenen waarom dit concept van waarde kan zijn voor Nederland. Het concept van co-housing zorgt namelijk ook, in tegenstelling tot bij gated communities, voor een levendige relatie met de buurt waarin deze zich bevindt in plaats van alleen binnen de gemeenschap. Over het algemeen lijkt het concept van een gated community niet in trek te zijn bij de Nederlandse senior, hoewel deze wel een gevoel van veiligheid wil (Sievers, 2015). De co-housing projecten schermen zich niet af van de rest van de buurt, maar door middel van bijvoorbeeld gemeenschappelijke ruimtes die bereikbaar zijn voor zowel als bewoners als niet-bewoners hebben ze een goede invloed op de kwaliteit van de grotere gemeenschap en daarmee de (ervaren) veiligheid. De meestal sociaal verschillende bewoners hebben ook een direct positieve invloed op de omgeving, evenals de (vaak bij bewoners van co-housing projecten aanwezige) drang om hun directe leefomgeving te verbeteren. Ook vanuit duurzaam oogpunt heeft het voordelen, doordat co-housing energiezuiniger is dan apart wonende huishoudens en men eerder bereid en in staat is om duurzame aanpassingen te maken en gebruiken. Ten slotte is een dergelijke gemeenschap een soort buffer voor de overheid qua zorg en bijkomende kosten, aangezien bewoners zorg voor elkaar op zich nemen en elkaar zelfs financieel ondersteunen (Ache en Fedrowitz, 2012; Krokfors, 2012).

Co-housing is niet dé oplossing voor de discrepantie tussen vraag en aanbod in Nederland. Het is niet een concept dat massaal gebouwd moet worden, maar die de diversiteit aan wensen tegemoet kan komen door het kwalitatief vergroten van het aanbod. Uitvoeringen van het concept zullen ook niet als paddenstoelen uit de grond schieten. Dit was ook niet het geval bij de buurlanden. Hoewel gemeenschappelijk wonen in de jaren zeventig van de 20^e eeuw al een model werd in Duitsland, is pas rond de eeuwwisseling de belangstelling voor het concept gegroeid. Zelfs in Denemarken, dat over het algemeen bestempeld wordt als het meest ontwikkeld op het gebied van co-housing, heeft co-housing een gering aandeel in de huishoudingen van één procent (Krokfors, 2012).

Co-housing heeft ook een minpunt, een probleem waar men in de praktijk tegen aan loopt. Er zijn namelijk vele voorbeelden van vormen gezamenlijk wonen voor gelijkgestemden, waarbij bijvoorbeeld een minimumleeftijd van 55 jaar wordt gesteld. Barac en Park (2009) concluderen echter dat bij dergelijke woonvormen vaak de meeste bewoners de 75 zijn gepasseerd ondanks de ondergrens van 55 jaar. De realiteit komt dan dus niet overeen met de veelal door inwoners gewenste diversiteit van bewoners. Bovendien kunnen de senioren op deze manier minder zorg en hulp aan elkaar geven en van elkaar ontvangen aangezien ze ongeveer tegelijkertijd de vierde levensfase bereiken.

4.3 Mehrgenerationenwohnen

Eén vorm van co-housing is met name in Duitsland in opkomst en steeds meer voorkomend (Ache en Fedrowitz, 2012): mehrgenerationenwohnen. Deze zal daarom apart worden geanalyseerd. Ter verduidelijking moet er eerst onderscheid gemaakt worden tussen Mehrgenerationenhäuser en Mehrgenerationenwohnen. Beide komen door heel Duitsland voor en worden vaak beschouwd als twee verschillende termen voor hetzelfde concept. Dit is echter niet het geval. Waar Mehrgenerationenwohnen verwijst naar woonvormen waarin meerdere generaties samen wónen, verwijst de term Mehrgenerationenhäuser naar gebouwen in woongemeenschappen waar meerdere generaties enkel samen kómen. Laatstgenoemde functioneren als ontmoetingsplaatsen waar ouderenzorg, kinderopvang en een variëteit aan creatieve en cognitieve activiteiten worden gecombineerd (de Lange, 2015). Hier zal niet verder op worden ingegaan. Hoewel dit wel belangrijk kan zijn voor de leefomgeving van senioren en het versterken van hun sence of place, is dit niet een best practice wat betreft de huisvesting van senioren zelf. Daarom wordt in dit onderzoek enkel (vormen van) Mehrgenerationenwohnen geanalyseerd.

Dit concept heeft dezelfde eigenschappen als co-housing, op één uitzondering na. Het idee achter Mehrgenerationenwohnen is het samen leven van meerdere generaties in één gemeenschap, maar waar iedereen toch zijn eigen plaats en privacy heeft. Intergenerationele solidariteit is niet zomaar één van de belangrijke thema's is in het Duitse beleid (van der Lubbe en Vinke, 2015). Intergenerationele uitwisseling is namelijk goed tegen het isolement van ouderen. Doordat verscheidene leeftijdsgroepen tegelijk in dezelfde ruimte zijn, of doordat deze groepen samen sociale bezigheden aangaan, wordt de sociale cohesie in een gemeenschap versterkt. Goede voorbeelden hiervan zijn ouderen die op kinderen passen of het plaatsen van een kinderopvang in een seniorenwoning (Joosten, 2013).

4.3.1 Referentieprojecten

Net als bij co-housing zijn er vele verschillende uitvoeringen van dit concept te verzinnen. Door heel Duitsland heen zijn er talloze projecten. Vele hiervan betreffen nieuwbouw, zoals de Generationenübergreifender Wohnungsbau in Straubing (zie figuur 30), met acht appartementen voor ouderen en acht vier- tot vijfkamer woningen voor families (Detail, 2012), en het project Pöstenhof in Lemgo (zie figuur 31), een toegankelijk gebouw met 33 woningen en gemeenschappelijke (buiten)ruimtes voor de bewoners van alle leeftijden (Lubbe en Vinke, 2015; Pöstenhof, 2015). Deze voorbeelden illustreren wederom de diversiteit aan mogelijkheden. Er zal nu echter worden gekeken naar projecten die gebruik maken van de bestaande woningvoorraad, wat meer aansluit op de Nederlandse vraag.

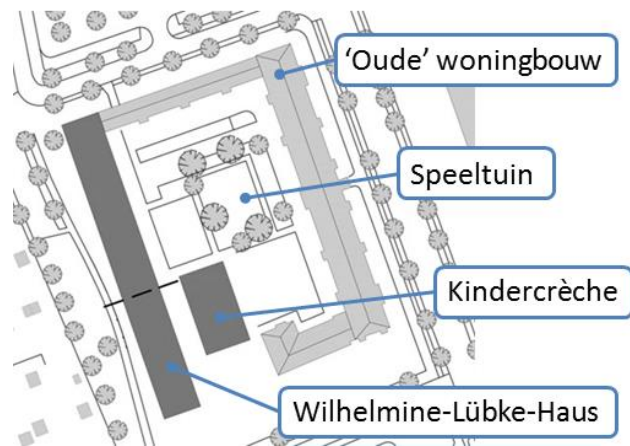


Figuur 31. Mixed-generation Straubing. (Bron: Detail, 2012)



Figuur 30. Der Pöstenhof. (Bron: Pöstenhof, 2015)

Het Wilhelmine-Lübke-Haus aan de Reinmarplatz in München (zie figuur 33) is een nieuwbouwproject dat zich onderscheidt door de originele manier hoe het in de bestaande omliggende woningbouw is ingepast. Zoals te zien in figuur 32 vormt dit nieuwe woongebouw, samen met reeds bestaande woningbouw, een hof. Het moderne gebouw is door de WOGENO³⁵ en GEWOFAG³⁶ gerealiseerd op de plaats van het oude verzorgingstehuis. In de, voor mindervaliden geheel toegankelijke, nieuwbouw zijn 126 appartementen gerealiseerd, waarvan 12 zelfs rolstoel toegankelijk zijn. Het wonen van senioren wordt in deze vorm van Mehrgenerationenwohnen wel sterker aangezet: van de woningen wordt 55 procent vergeven aan senioren. Binnen de 126 appartementen is een grote variëteit: de woningtypes variëren van vijfkamerwoningen voor grote gezinnen tot aan studio's voor alleenwonenden en er is een mengeling van sociale huur en vrije sector. In het hof is een speeltuin en wordt een kindercrèche gefaciliteerd. Verder zijn er gemeenschappelijke ruimtes op de begane grond voor onder andere lunches, samenkomsten en hulp met huiswerk. GEWOFAG voorziet verder ook in ambulante zorg indien nodig (Reinmarplatz, 2016; GEWOFAG, 2016; Ritsema, 2015). Met name de inpassing in de woningvoorraad en de grote variëteit van de appartementen maakt dit project bijzonder. Er is echter ook een nadeel aan het gebouw, namelijk dat het gebouw niet makkelijk aan te passen is aan eventuele veranderingen of voor een nieuwe functie (Ritsema, 2015).



Figuur 32. Hof van het Wilhelmine-Lübke-Haus. (Bron: GEWOFAG, 2016; bewerkt door DC van Harten)



Figuur 34. Wilhelmina-Lübke-Haus. (Bron: Wochenanzeige, 2016) Figuur 33. Karmelkloster. (Bron: Karmelkloster e.V., 2016)

Bij het project Karmelkloster in Bonn is gebruik gemaakt van de bestaande woningvoorraad voor Mehrgenerationenwohnen. Hier is een 300 jaar oud klooster door twee architecten gekocht, gerenoveerd en uitgebreid met een nieuw gebouw. Bij het ontwerp werden de

³⁵ Een coöperatie die zich richt op nieuwe woonvormen die gebaseerd zijn op saamhorigheid, sociale mix en buurtnetwerken.

³⁶ De Gemeinnützige Wohnungsfürsorge AG München is een woningbouwbedrijf dat betaalbare woningen bouwt in de, over het algemeen dure, woningvoorraad van München.

toekomstige bewoners betrokken, waardoor zij inspraak hadden in het ontwerp van hun eigen woning. In het oude hoofdgebouw zijn appartementen verwezenlijkt, die voornamelijk door de senioren worden bewoond. Aan de kloostertuin zijn verscheidene woningen gerealiseerd. In totaal zijn er 70 woningen en appartementen, waarbinnen grote diversiteit in woningtypen is³⁷. Er is een gemeenschappelijke ruimte die ook bereikbaar is voor mensen uit de buurt. Van de bewoners van de gemeenschap is slechts dertig procent boven de 60 jaar oud (Lubbe en Vinke, 2015; Trias (I), 2016; Werkstatt-Stadt, 2012; Kietzell en Wilken, 2013). De bewoners zeggen voornamelijk tot het project te zijn aangetrokken door de ruimte en bijkomende privacy. Toch hebben onder andere de binnentuin en de oriëntatie van de huizen een idee van collectiviteit tot gevolg. Bewoners bestempelen het als een goede balans tussen collectiviteit en privacy (Lubbe en Vinke, 2015). Dit project heeft dus iets minder de nadruk op collectiviteit. Bovendien is er relatief weinig menging van generaties binnen de verschillende gebouwdelen. Zo wonen de gezinnen voornamelijk in de rijtjeshuizen en, zoals reeds benoemd, de ouderen in de appartementen.

De Cigarrenmanufaktur in Bremen is een Mehrgenerationenwohnenproject dat is gerealiseerd door het verbouwen van een bestaand gebouw zonder enige vorm van nieuwbouw. Hier zijn in een oude sigarenfabriek 17 vrij te verhuren appartementen gerealiseerd. Er zijn dus niet bepaalde appartementen speciaal voor senioren bedoeld; er is geen specifieke doelgroep. Opvallend is wel dat bijna alle bewoners alleenstaanden zijn. Ook hier geldt het principe dat men zich kan terugtrekken, maar dat er veel gemeenschappelijke activiteiten zijn. Net



Figuur 35. Cigarrenmanufaktur. (Bron: Trias (II) 2016)

als in vele andere Mehrgenerationenwohnungen is er een gemeenschappelijke ruimte, maar daarnaast zijn er ook een gezamenlijke keuken, een café, een werkplaats, een fitnessruimte en een tuin. Bij deze woning is er indien noodzakelijk geen verpleegkundige beschikbaar, maar de gemeenschap richt zich op wederzijdse ondersteuning bij het dagelijks leven (Trias (II), 2016; Cigarrenmanufaktur, 2016; bras e.V., 2016).

De Cigarrenmanufaktur en het Karmelkloster zijn wellicht (deels) gerealiseerd binnen bestaande gebouwen, maar dit zijn gebouwen die oorspronkelijk een heel andere functie hadden en niet overal ruim bezaaid liggen. Het project 'Gemeinsam statt einsam' in Arnstadt-Ost. Hier zijn twee leegstaande woonblokken uit de jaren 60 van de twintigste eeuw getransformeerd tot een Mehrgenerationen project met 48 barrièrevrije en 3 rolstoeltoegankelijke huurappartementen. De appartementen hebben diverse oppervlaktes en men heeft een gezamenlijke en centrale lift en gangenstelsel. Daarnaast is er een gemeenschappelijke ruimte, een groot terras en de open ruimte tussen de beide woonblokken voor gemeenschappelijk gebruik. In een apart gebouwtje zit een zorgverlener. Dit project is een particulier initiatief van senioren uit 2005, die een intergenerationele gemeenschap wilden creëren. Desondanks zijn gezinnen met kinderen nog wel in de

³⁷ Variërend van 50 tot 140 m².

minderheid. De bewoners proberen zoeken ook buiten de woonblokken naar mogelijkheden om generaties te verbinden door mogelijkheden tot samenwerking en gemeenschappelijke activiteiten te zoeken in de wijk en evenementen en activiteiten te organiseren. De bewoners werden door de woningcorporatie Arnstadt mbH nauw betrokken bij de renovatie en verbouwing, waarbij men hun ideeën en wensen kon uiten. De bewoners hebben van de verhuurder verantwoordelijkheid gekregen over de invulling, beheer en organisatie van de gemeenschappelijke ruimte (Arnstadt mbH, 2010; WohnStrategen, 2016).



Figuur 36. Project 'Gemeinsam statt einsam' in Arnstadt-Ost. (Bron: Arnstadt mbH, 2010)

4.3.2 Analyse

Voor zover bekend is er bij alle bestudeerde projecten van Mehrgenerationenwohnen een wachtlijst van mensen die hier willen wonen. Deze klaarblijkelijke vraag in Duitsland naar dit concept biedt hoop dat het ook in Nederland zou kunnen helpen vraag en aanbod bij elkaar te brengen. Om de geschiktheid van dit concept voor de huidige Nederlandse situatie volgens een theoretische onderbouwing te beoordelen, wordt het concept Mehrgenerationenwohnen met behulp van het analysekader geanalyseerd, zoals gevisualiseerd in tabel 6.

Aangezien Mehrgenerationenwohnen een variant van co-housing is, zijn er bij de analyse veel overeenkomsten. Er zijn echter meerdere eigenschappen die toch een ander resultaat geven. Evenals bij co-housing worden (toekomstige) bewoners *betrokken* bij de ontwikkeling³⁸, wat samen met de gemeenschappelijke ruimtes en het *sociale netwerk* van de gemeenschap bevorderlijk is voor de *sense of place* en de *zelfredzaamheid*. Dit effect van het sociale netwerk op de *sense of place* en *zelfredzaamheid* wordt in de projecten van Mehrgenerationenwohnen versterkt doordat hier meer sprake is van een kleine samenleving door de verschillende generaties en *diversiteit*. De jongere generaties kunnen als betere ondersteuning functioneren dan senioren, aangezien deze gewoonlijk vitaler zijn. Zoals eerder benoemd kan het bij co-housing voorkomen dat de bewoners tegelijk de vierde levensfase ingaan, waardoor ze niet voor elkaar kunnen zorgen; dat is bij Mehrgenerationenwohnen niet aan de orde. Bovendien kunnen ouderen in een dergelijke kleine samenleving een extra nutsgevoel krijgen, wat een positieve invloed heeft op hun gezondheid. Ze kunnen bijvoorbeeld oppassen op de kinderen van de buurman, terwijl de buurman klusjes voor hen doet. Samen met bouwtechnische aanpassingen maakt dit sociale netwerk de woningen *vergrijzingsbestendig*. Mehrgenerationenwohnen is alleen geschikt

³⁸ Let wel: bij Mehrgenerationenwohnen lijken senioren minder vaak de initiatiefnemer te zijn dan bij andere vormen van co-housing. De toekomstige bewoners worden er dan op tijd bij betrokken door bijvoorbeeld een architect.

voor senioren die graag meerdere generaties om zich heen hebben. Hier zal in Nederland echter wellicht meer draagvlak voor zijn dan samenwonen met alleen gelijkgestemden, gezien de -onder Nederlandse ouderen overheersende- wens om niet alleen bij leeftijdsgenoten en gelijkgestemden te wonen.

Niet alleen wat betreft de verscheidene vormen van Mehrgenerationenwohnen is er grote *diversiteit*, ook binnen de projecten is er grote diversiteit. Deze diversiteit is zowel te vinden in verschillen tussen woningen in bijvoorbeeld oppervlakte en koop-/huurwoningen, als daarmee ook in de bewoners van verschillende generaties en sociaal-economische status. De diversiteit binnen de projecten komt ten goede aan de *flexibiliteit*, aangezien de focus niet ligt op één type woning. Zo kan deze woonvorm makkelijker meegaan met de veranderende vraag. Toch blijft de flexibiliteit, net als bij co-housing, uiteraard afhankelijk van het ontwerp.

Wat betreft het vraaggericht wonen is het van belang of dit concept overal *toepasbaar* is. Hiervoor geldt hetzelfde als bij de algemene co-housing: in principe is het overal mogelijk, maar in de stad is er meer draagvlak en tegelijk minder ruimte voor nieuwbouw. Voor het gebruik maken van leegstaande of vrijkomende bestaande woningbouw geldt eveneens hetzelfde: het is goed mogelijk met deze woonvorm, maar daarvoor moet wel een relatief groot gebouw beschikbaar zijn. Het vinden van een geschikte locatie kan dus enige moeite vergen.

1	Zelfredzaamheid en sociaal netwerk	++
2	Sense of place	+
3	Inspraak en betrokkenheid uitvoering	+
4	Diversiteit doelgroep, uitvoering	++
5	Gebiedsspecifiek of overal toepasbaar	+/-
6	Vergrijzingsbestendigheid woningvoorraad	+
7	Gebruiken bestaande woningvoorraad	+/-
8	Flexibiliteit bewoner, toekomstige functies	++/-

Tabel 6. Analyse concept Mehrgenerationenwohnen. (Bron: D.C. van Harten, 2016)

+ = wordt ondersteund door het concept / - = wordt niet ondersteund door het concept

++ = wordt door dit concept meer ondersteunt dan bij co-housing

De positieve invloed op de kwaliteit van de buurt, het bevorderen van duurzaamheid en energiebesparing en de buffer die de projecten vormen voor zorgkosten voor de overheid die bij co-housing genoemd werden, gelden evenzo voor Mehrgenerationenwohnen.

Opmerking

Het concept Mehrgenerationenwohnen betreft in feite kleinschalige gemeenschappen. In zekere zin gaan bewoners van een dergelijke gemeenschap terug naar het oude model van een dorpje waar meer sociale controle en cohesie heerste dan in de moderne stad. Voor het vormen van een dergelijke gemeenschap is een juiste sociale mentaliteit en instelling nodig; die moet uit de bewoners zelf komen. Zij moeten bereid zijn elkaar te helpen en ook door elkaar geholpen te worden, iets wat niet past in een individualistische samenleving. Het sluit echter goed aan bij de gewenste netwerksamenleving.

4.4 Ondersteunende structuren

Er zijn in het buitenland niet alleen best-practices te vinden wat betreft woonvormen, maar ook wat betreft het ondersteunen van het realiseren van geschikte huisvesting voor ouderen zijn er structuren die een waardevolle toevoeging zouden kunnen vormen voor de Nederlandse ouderenhuisvesting.

4.4.1 Wohnberatungsstellen

Hoewel het lijkt dat ouderen in Duitsland minder hulp krijgen en meer zelf moeten regelen dan in Nederland het geval is, is de hulp bij het zelf regelen bij de oosterburen veel beter geregeld. Zo bestaat er in de deelstaat Nordrhein-Westfalen een ontzorgingsconcept in de vorm van professionele bouwadviesbureaus. Deze bureaus, die inmiddels veel ervaring hebben opgedaan op dit gebied, worden Wohnberatungsstellen genoemd en zij helpen met kleine tot grote aanpassingen aan woningen³⁹. Ze geven hierover advies en voorlichting en helpen met bouwbegeleiding en opleveringskeuring. Ook helpen ze de financiering te regelen. In Duitsland zijn deze subsidies lager dan in Nederland, maar de opties voor financiering met lage rente zijn beter (SEV, 2012). Een dergelijk model is in Nederland nog niet te vinden, terwijl het zeker waardevol zou zijn, gezien de noodzaak ouderen op tijd bewust te maken en te adviseren. Momenteel worden er in een woonservicegebied in Breda wel inwoners opgeleid in het project 'Woon morgen zonder zorgen', een project om oudere bewoners van koopwoningen te adviseren (SEV, 2012). Hoewel dit een goed begin is, is het de vraag of dit in de buurt komt van het professionele advies van de Wohnberatungsstellen.

4.4.2 Gemeentelijke ondersteuning co-housing

Ook op gemeentelijk niveau is er sprake van ondersteuning voor bijvoorbeeld co-housing. Hoewel co-housing over het algemeen een bottom-up basis lijkt te hebben, wordt er met name in Duitsland en de Scandinavische landen hulp verschaft in een top-down vorm (Krokfors, 2012; Ache en Fedrowitz, 2012). In Duitsland is er bijvoorbeeld een nationale organisatie, genaamd Forum Gemeinschaftliches Wohnen⁴⁰ (FGV), die mensen samenbrengt zodat deze zelf co-housing projecten kunnen organiseren (Krokfors, 2012). Hulp en expertise bij de projecten is van groot belang. Zelfs in Duitsland is het nog een grote inspanning en uitdaging om een co-housing project te initiëren en realiseren, ondanks al de opgedane kennis en ervaring met het concept. Ache en Fedrowitz (2012) schrijven dit toe aan de verscheidenheid aan factoren; zachte factoren, zoals het organiseren van het vormen van een bewoningsgroep, en harde factoren, zoals de locatie/het gebouw, het ontwerp en het financiële kader. Voor de ondersteuning bij co-housing spelen gemeenten een centrale rol in Duitsland. Deze hulp verschilt enorm tussen de gemeenten, variërend van een eenvoudige website met informatie over lokale woningbouwverenigingen en andere belangstellenden tot meer uitgebreide ondersteuning door het aanbieden van bouw kavels of een speciale financiering. Zo heeft Hamburg in 2003 de Agentur für Baugemeinschaften opgericht; een bureau voor het ondersteunen van dergelijke projecten. Dit bureau biedt ondersteuning vanaf het begin van het idee tot aan de voltooiing hiervan door middel van informatie en door het reserveren van bouwgrond voor co-housing. Voor geïnteresseerde groepen is een groot netwerk van onder andere architecten, projectontwikkelaars en bouwbedrijven beschikbaar. In het programma is bovendien specifieke aandacht voor de samenstelling van

³⁹ Deze bureaus werken regionaal: in gebieden van tussen de 300 duizend en 600 duizend inwoners (SEV, 2012).

⁴⁰ Forum van Gemeenschappelijk Wonen.

de bewoningsgroep, waarbij wordt gelet op sociale en economische aspecten (Ache en Fedrowitz, 2012).

4.4.3 Analyse

Wederom zal bij deze analyse van ondersteunende structuren het analysekader worden gebruikt. Aangezien dit echter geen woonvorm betreft zijn enkele van de beoordelingspunten niet van toepassing, zoals te zien in tabel 7.

Genoemde ondersteunende structuren zijn ook niet direct van invloed op het *sociale netwerk*, de *sense of place* en de *zelfredzaamheid* van senioren. Het is echter mogelijk dat de senioren door de geboden ondersteuning en informatie op tijd gaan nadenken over de vraag of ze moeten verhuizen of hun woning moeten aanpassen. Zo kan een dergelijke ondersteunende structuur indirect van invloed zijn op de *sense of place* en *zelfredzaamheid* van senioren.

Door het tijdig inlichten van senioren en door begeleiding in het proces van het vinden of realiseren van een geschikte woning zal het voor senioren vergemakkelijkt worden om in een voor hen geschikte woning terecht te komen; hiermee wordt de woningvoorraad *vergrijzingsbestendig*. Daarnaast is het met behulp van gespecialiseerde adviesbureaus of gemeenten makkelijker om voor het realiseren van geschikte woningen gebruik te maken van de *bestaande woningvoorraad*, aangezien deze instanties weten wat de opties zijn voor verbouwen en ook welke gebouwen eventueel voor vergrijzingsbestendig wonen gebruikt kunnen worden. Verder is advies en hulp overal toepasbaar. Door deze taak bij lokale adviesbureaus en de lagere overheden te leggen kan er gebiedsspecifiek advies en hulp worden gegeven en maatwerk worden geleverd.

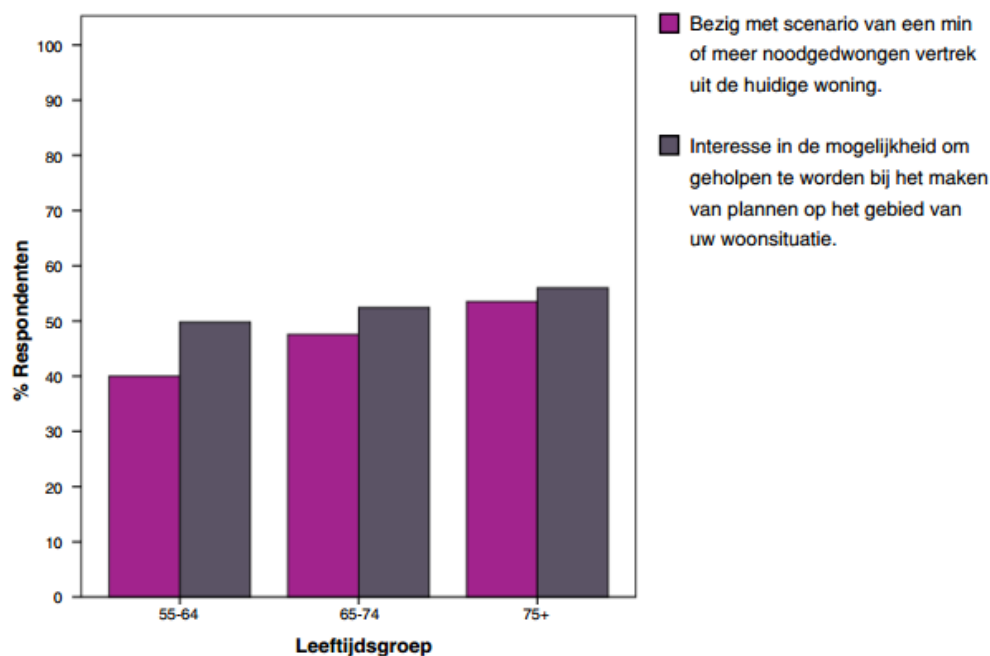
1	Zelfredzaamheid en sociaal netwerk	+/-
2	Sense of place	+/-
3	Inspraak en betrokkenheid uitvoering	n.v.t.
4	Diversiteit doelgroep, uitvoering	n.v.t.
5	Gebiedsspecifiek of overal toepasbaar	+
6	Vergrijzingsbestendigheid woningvoorraad	+
7	Gebruiken bestaande woningvoorraad	+
8	Flexibiliteit bewoner, toekomstige functies	n.v.t.

Tabel 7. Analyse ondersteunende structuren. (Bron: D.C. van Harten, 2016)
+ = wordt ondersteund door het concept / - = wordt niet ondersteund door het concept

De lessen van de bovenstaande analyses worden in het volgende hoofdstuk getrokken. Daarna worden in hoofdstuk 6, mede op basis van deze analyses, de onderzoeksvragen beantwoord.

5. Leerpunten voor de Nederlandse situatie

Hoewel de meeste ouderen wel rekening houden met een afname in mobiliteit, denkt een groot deel van de senioren niet na over een mogelijke (gedwongen) toekomstige verandering in hun woonsituatie. Zoals te zien in figuur 37 denkt 53 procent van de ouderen zelden tot nooit na over een scenario waar ze niet meer in hun eigen woning kunnen blijven.



Figuur 37. Bewustzijn ouderen met betrekking tot veranderende woonsituatie. (Bron: Medical Delta, 2013)

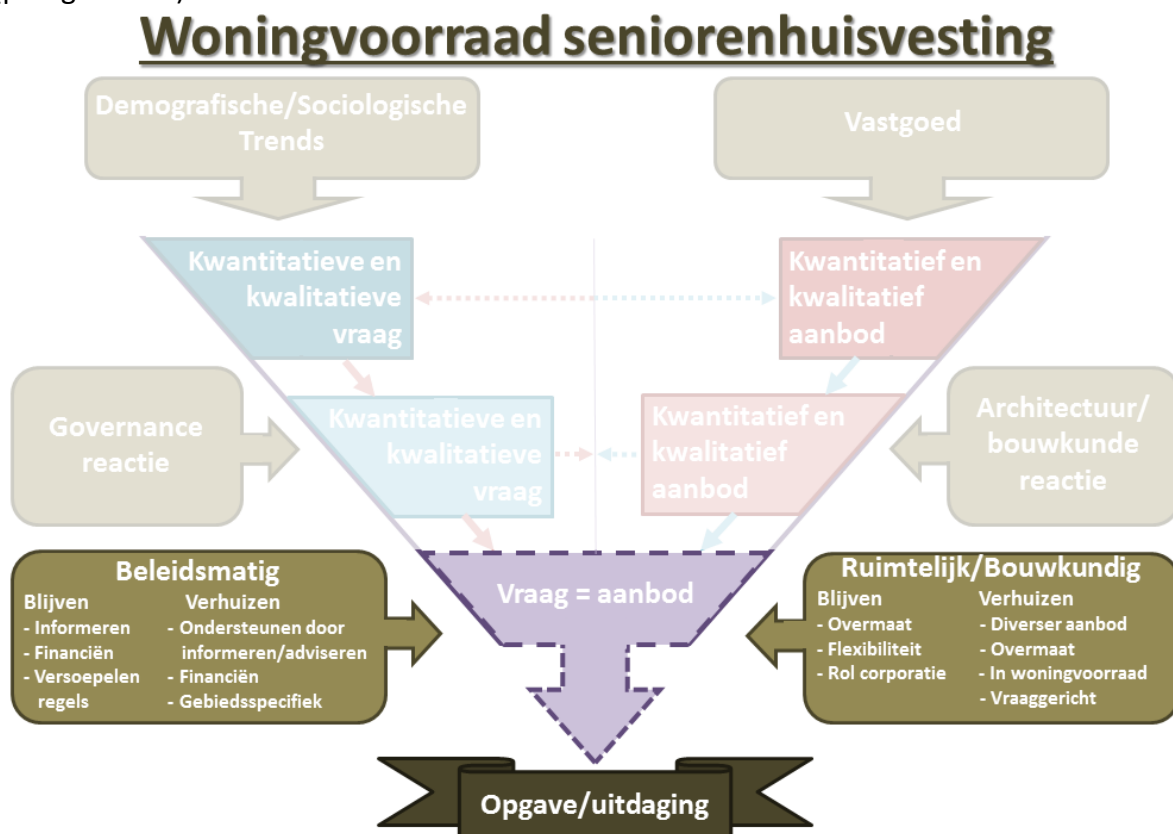
Hierdoor zijn ouderen niet voorbereid wanneer ze noodgedwongen moeten verhuizen. Ik sluit me aan bij Barac en Park (2009) die in het rapport van een multidisciplinair panel⁴¹ stelden dat de vraag of men moet blijven of verhuizen naarmate men ouder wordt de belangrijkste vraag wordt betreffende ouderenhuisvesting. Deze vraag wordt door senioren te vaak te lang genegeerd, tot het te laat is (Barac en Park, 2009; de Kam, 2015). Dit geldt ook veelal voor de Nederlandse senioren. Als men een jonge oudere is, aan het begin van de derde levensfase, voelt men zich vaak nog net zo als toen men tien jaar jonger was. Dan is het lastig je in te denken hoe de vierde levensfase zal zijn en je daar op voor te bereiden. Barac en Park (2009) benoemen keuze en controle hebben als twee van de drie dingen die het belangrijkste worden gevonden en tevens de basis vormen van het gevoel van 'ergens thuis voelen/zijn'. Wanneer er te lang wordt gewacht met het beantwoorden van de vraag kan het echter zijn dat er een minimale keuze en controle is, als het aankomt op een scenario van noodgedwongen verhuizing. Bovendien wordt door honkvastheid vaak het feit genegeerd dat men niet in een woning woont die goed past bij de behoeften. Het is daarom van belang dat men op tijd gaat nadenken over toekomstige huisvesting als oudere en daarin tussen de volgende twee opties kiest: thuis blijven wonen met indien nodig aanpassingen en zorg aan huis, of verhuizen naar een woning die meer geschikt is voor ouderen, maar wel zelfstandig wonen bevordert.

Om de woonvraag en het aanbod bij elkaar te brengen is het daarmee van belang de twee opties die senioren hebben om in een geschikte leefomgeving te (blijven) wonen te ondersteunen en faciliteren. Tegelijk moet er rekening worden gehouden dat men niet te

⁴¹ Een onderzoekspanel genaamd HAPPI (Housing our Ageing Population: Panel for Innovation).

snel gaat leven in een omgeving met een relatief lage 'press'. Sievers (2015) benoemt dat het van belang is om mensen te blijven uitdagen om actief te zijn en te blijven doen wat ze kunnen, wat aansluit bij het model van Lawton. Met name voor ontwerpers van nieuwe woonvormen voor ouderen moet men hier rekening mee houden, zoals ook Sievers (2015) stelt. Zo zou er nooit alleen een lift moeten zijn in een complex, maar altijd ook een trap. Wettelijk gezien mag dit uiteraard ook niet, maar de aanwezigheid van een trap is ook belangrijk om mensen te stimuleren en te verleiden die trap ook daadwerkelijk te nemen. Met dit doel in ogen is het van belang de trap aantrekkelijk en goed vindbaar te maken (Sievers, 2015). Wekelijkse gemeenschappelijke activiteiten zoals die bijvoorbeeld in gemeenschappelijke ruimtes van co-housing en meergenerationenprojecten worden gehouden zijn ook bevorderlijk om in 'the zone of maximum performance potential' te blijven.

Dit hoofdstuk beslaat de relevante leerpunten voor de Nederlandse situatie. Van beide opties worden de, zowel beleidsmatige als ruimtelijk en bouwkundige, implicaties behandeld, die voortkomen uit het toepassen van de relevante lessen uit zowel theorie als praktijkervaring uit binnen- en buitenland (zie figuur 38). Dit wordt gedaan voor beide opties: in eigen huis blijven wonen (paragraaf 5.1) of verhuizen naar een geschikte woning (paragraaf 5.2).



Figuur 38. Conceptueel model: Beleidsmatige en ruimtelijk/bouwkundige implicaties. (Bron: D.C. van Harten, 2016)

5.1 In eigen woning blijven

Indien mensen ouder worden neemt hun competence, de draagkracht van hun individuele kenmerken, af door ouderdomsverschijnselen. Indien zij in hun woning willen blijven wonen moet de environmental press, de draaglast van de omgeving, afnemen danwel de draagkracht van de omgeving toenemen, om binnen het aanpassingsvermogen van de ouderen te blijven. De vraag van de desbetreffende senior verandert dus in de loop der tijd,

waardoor het aanbod voor deze persoon moet worden aangepast. Om dit te realiseren moeten er maatregelen worden genomen en aanpassingen gemaakt in de woning/leefomgeving. Het aanpassingsvermogen van ouderen moet echter niet onderschat worden, zoals ook de Kam (2015) stelt. Soms passen mensen zich namelijk zo aan dat ergens helemaal geen aanpassing komt, ook al zou dit volgens de theorie al lang te verwachten zijn. Ze redden zich dan op een andere manier. *“Het improvisatietalent is erg groot bij ouderen, mensen zijn heel creatief in iets van hun huis maken. In beleid wordt daar soms te weinig rekening mee gehouden. Het improvisatietalent is ook maar een zegen, want het beleid kan niet alles volgen”* (de Kam, 23-06-2015). Als er sprake is van een beetje overmaat⁴² in de woningen kunnen ouderen zich gemakkelijker aanpassen en daardoor dus lang zelfstandig blijven wonen. Het tijdig aanpassen van de huidige woningen van senioren is ook gunstig voor meerdere factoren uit het analysekader. Het bevordert de zelfredzaamheid van de senior, die bovendien in zijn vertrouwde omgeving, waar al sprake is van een sterke sense of place, kan blijven wonen. Aangezien het om de eigen woning (huur of koop) gaat, heeft de oudere uiteraard inspraak over hoe de woning er uit ziet en vorm krijgt bij aanpassingen. Verder is de diversiteit aan aanpassingen en de uitvoering ervan enorm groot, evenals de toepasbaarheid. Als er een beetje overmaat in het huis aanwezig is kan men gewoonlijk de woning vergrijzingsbestendig maken. Dit is bovendien een gemakkelijke manier om de woningvoorraad vergrijzingsbestendiger te maken, waarbij dit bovendien in de bestaande woningvoorraad gebeurt zonder dat er nieuwbouw nodig is. Daar komt bij dat, indien er in een woning genoeg ruimte is om deze vergrijzingsbestendig te maken, er ook voldoende ruimte is voor een eventuele toekomstige bewoner uit een andere leeftijdscategorie.

5.1.1 Beleidsmatige implicaties

Er is ondersteuning nodig om tegemoet te komen aan de wens van vele senioren om in hun eigen huis te blijven. Het belangrijkste hierbij is het voorzien in informatie. Mensen moeten zich tijdig realiseren wat er nodig is om hun huis vergrijzingsbestendig te maken. Aangezien ouderen de (vaak prijzige) aanpassingen meestal willen uitstellen omdat deze nog niet nodig zijn, ontstaat het risico dat er pas mee wordt begonnen wanneer zij al in de vierde levensfase zitten. *“Een groot aandachtspunt is de noodzakelijke cultuuromslag bij ouderen om zelf tijdig hun (koop)woning aan te passen of om naar collectiviteit te zoeken, al dan niet in CPO projecten”* (Seghers, 22-07-2015). Twee factoren van de protection-motivation theory kunnen de oorzaak zijn dat ouderen niet nadenken over de scenario's waar ze later mee te maken (kunnen) krijgen. Door gebrek aan kennis en informatie is er geen juiste inschatting van het probleem en men is zich soms niet eens bewust van dit gebrek. Of men weet niet hoe hiermee moet worden omgegaan en negeert het probleem of schuift het werken aan een oplossing vooruit. Door ouderen te informeren en te adviseren is het wellicht mogelijk ze hiermee te helpen.

Hier ligt een rol voor de overheidsinstanties die mooi aansluit op de decentralisatie. Aangezien de gemeente sinds de WMO al het aanspreekpunt is voor eventuele financiële ondersteuning voor aanpassingen, ligt hier een kans voor de gemeente als informatieverstrekker. Voor dit doel kunnen gemeenten lokale campagnes gebruiken. SEV (2012) stelt dat dit noodzakelijk is om bewoners bewust te maken van de mogelijkheden van, en ook van de eigen verantwoordelijkheid voor, het aanpassen van hun woningen.

⁴² Met overmaat in een woning wordt bedoeld dat er wat extra ruimte is gebruikt bij het ontwerp van de woning. Deze is dus niet te specifiek afgesteld op exacte (minimale) wensen of eisen, opdat er enige flexibiliteit in het gebruik van de woning is.

SEV benadrukt het belang om woningeigenaren te overtuigen van de noodzaak van aanpassingen, voordat ze fysiek en mobiel beperkt worden. Het in paragraaf 3.3.4 genoemde voorbeeld van empty-nestverbouwingen is hier een goed voorbeeld van. Door burgers tijdig te informeren over de keus die ze moeten maken en over de opties wanneer ze 'thuis' willen blijven wonen, alsook door ondersteuning bij het proces van aanpassing, zal het aantal senioren dat in voor hen geschikte woningen woont toenemen. Om de senioren te bereiken kan er naast lokale campagnes bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van de lokale kranten, ouderenbonden, websites en gewoon mond-tot-mond reclame. Wellicht dat het oprichten van een speciaal (advies)bureau, gelijk aan de Wohnberatungsstellen uit Duitsland, hierbij positief kan werken. Een dergelijk bureau kan advies en voorlichting geven en helpen met bouwbegeleiding en opleveringskeuring.

De kosten van een verbouwing zijn voor veel senioren een factor van belang. De prijs van de aanpassingen werkt demotiverend voor (aanstaande) ouderen, speciaal wanneer zij huiseigenaar zijn, aangezien de kosten van de aanpassingen niet direct zichtbaar omgezet worden in een toename van de huiswaarde. Oudere eigenaar-bewoners zijn daarom in de praktijk bijna niet genegen of bereid om te investeren in het aanpassen van hun eigen woning (Seghers (I), 2014; Joosten, 2013). Het is dus van belang om senioren over de financiële drempel heen te helpen. Dit kan bijvoorbeeld door financiële steun vanuit de gemeente of door te voorzien in financiering met een lage rente. Door het toepassen en bekend maken van de concepten empty-nestverbouwen, verzilverd wonen en het Woonzorgfonds zal de financiële drempel voor het aanpassen van hun woning voor vele ouderen kunnen worden verlaagd.

De aanpassingsopgave ligt met name bij particulieren en minder bij de woningcorporaties (zoals bij huurwoningen), gezien het toenemende aandeel eigenaar-bewoners onder ouderen. Het aandeel van huurders onder ouderen is interessant, aangezien het grootste potentieel voor het aanpassen tot nulredenwoningen in de huursector ligt (de Groot *et al.*, 2012). Woningcorporaties kunnen hun woningen aanpassen zodat deze beter aansluiten op de vraag, of in ieder geval hun regelgeving versoepelen om (jonge) senioren zelf hun woning te laten aanpassen.

Om het tijdig aanpassen van de eigen woning te bevorderen is er beleidsmatig ten eerste het versoepelen van regels nodig, zowel op bouwkundig gebied als voor het mogelijk maken van (mantel)zorg. Versoepelingen zoals die van Bor maken het gemakkelijker om het aanpassen van de eigen woning te realiseren. Ten tweede is het over de financiële drempel heen helpen van significant belang. De belangrijkste beleidsmatige taak is echter het voorlichten, adviseren en ondersteunen van (jonge) senioren in het proces.

5.1.2 Ruimtelijke en bouwkundige implicaties

De Kam (2015) wijst erop dat door de honkvastheid de locaties waar senioren nu wonen automatisch in hoge mate bepalend zijn voor waar over enkele jaren senioren wonen. Voor veel ouderen is de meest reële en door hen gewenste optie om in hun huidige woning oud te worden. Dit geeft gebiedsspecifiek een goed inzicht van toekomstige woonlocaties van senioren. Als de gemeente tijdig locaties met relatief veel (toekomstige) ouderen signaleert kan hiermee rekening worden gehouden in de ruimtelijke ordening, middels het voorzien in nabije voorzieningen, openbaar vervoer en eventueel (het bij elkaar brengen van burgers voor het realiseren van) een zorgstructuur op buurtniveau.

Terecht concluderen de Groot *et al.* (2012) dat het aanpassen en verzorgingsbestendig maken van woningen evenals het op buurtniveau voorzien in zorg gemakkelijker is in stedelijk gebied dan in landelijk gebied. Hier liggen twee feiten aan ten grondslag: ten eerste zal, hoewel op het platteland gebieden procentueel misschien meer vergrijzen, het absolute aantal ouderen in stedelijk gebied het meest stijgen. In grotere getalen is het bijvoorbeeld eenvoudiger om gezamenlijke zorg te arrangeren. Ten tweede wonen vooral in steden veel ouderen in huurwoningen. Zoals al eerder opgemerkt is het aandeel huurders onder ouderen interessant, aangezien het grootste potentieel aan het aanpassen tot nultredenwoningen in de huursector ligt vanwege de grote rol die corporaties hier in kunnen spelen. Deze gegevens zorgen er, samen met de voordelen van compactere bebouwing⁴³, voor dat het aanpassen tot nultredenwoningen gemakkelijker te realiseren is in de stad. Op het platteland zal dit dus meer een uitdaging vormen.

Overmaat en flexibiliteit

Door in de bouwkunde rekening te houden met toekomstig verzorgingsbestendig maken van woningen wordt het maken van toekomstige aanpassingen die hiervoor nodig zijn vergemakkelijkt. Dit kan worden gerealiseerd door bij de bouw van nieuwe woningen enige flexibiliteit en overmaat in te calculeren. Er zijn hiervoor al regels in het Bouwbesluit: bijvoorbeeld een maximale hellingshoek voor trappen, opdat het aanbrengen van een traplift gemakkelijker is. De gewenste overmaat en flexibiliteit gaat echter verder dan een regel over een hellingshoek. Bij het ontwerp moet bijvoorbeeld gekeken worden naar de mogelijkheid om eenvoudig een kamer om te bouwen, een muur door te breken of om een woning rolstoeltoegankelijk te maken of om te vormen tot een nultredenwoning.

5.2 Verhuizen naar andere woningen en woonvormen

Indien de competentie, de draagkracht van de individuele kenmerken, van een senior dermate afneemt dat de environmental press, de draaglast van de omgeving, van de huidige woning te groot wordt, kan men ook verhuizen naar een plek met een minder grote draaglast. Om dit te faciliteren moet echter de kwantiteit en kwaliteit van de seniorenhuisvesting worden vergroot. Er is namelijk sprake van te weinig voor senioren geschikte woningen, evenals van een te lage kwaliteit en diversiteit voor de divergerende wensen van de huidige senior. Vraag en aanbod staan ver uit elkaar en hierom moet het aanbod uitgebreid worden. Er worden in Nederland al diverse nieuwe woonvormen voor senioren uitgetoet. Hiermee wordt het kwalitatieve aanbod sterk uitgebreid, hetgeen aansluit op de toenemende diversiteit tussen senioren en hun wensen.

Vele ouderen hebben de wens om langer zelfstandig thuis te blijven wonen tot en ook het beleid is hierop gericht. Deze gegevens, gecombineerd met de over enkele decennia aanzienlijke afname van de vraag naar seniorenwoningen, zijn redenen waarom bijbouwen niet de oplossing is voor de discrepantie in de ouderenhuisvesting. Het is daarom van belang dat het realiseren van het merendeel van de voor senioren geschikte woningen een aanpassingsopgave van de bestaande woningvoorraad betreft en niet een nieuwbouwopgave (zo ook Seghers, 2015). Wanneer dit mogelijk is met een nieuwe woonvorm, vergroot dit de waarde van deze woonvorm voor de Nederlandse situatie. Hetzelfde geldt voor diversiteit en flexibiliteit in toepassings- en locatiemogelijkheden, gezien de diversiteit in wensen en omgevingen. Over het algemeen geldt voor de

⁴³ Door de compactheid zijn onder andere voorzieningen en zorg gemakkelijker op korte afstand te realiseren.

verscheidene nieuwe woonvormen dat ze goed toepasbaar en van toegevoegde waarde zijn in (heel) Nederland als ze versterkend werken voor de acht punten die in het analysekader van hoofdstuk 4 worden benoemd. Daarbij moet wel aangetekend worden dat de woonvorm de Nederlandse senioren wel moet aanspreken. Naast het geschikt zijn voor de huidige situatie is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de toekomstige situatie door de huidige woningvoorraad flexibel te transformeren. Flexibel, aangezien na (het overlijden van) de babyboom generatie een deel van de woningvoorraad weer zal moeten worden aangepast aan nieuwe behoeften. Het is van belang dat de woningvoorraad tijdbestendig wordt gemaakt, dus niet te specifiek afgestemd op de huidige vraag, of dat er minstens een verandering in gebruik mogelijk is (de Kam, 2015). Seghers (2015) is terecht van mening dat er nog veel kan worden geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen; zij gelooft stellig in het zoeken naar collectiviteit hierin. In het bijzonder is het interessant om te kijken hoe er binnen de bestaande woningvoorraad en situatie collectiviteit, collectieve woonvormen, kunnen worden gegenereerd.

Voor de onderzochte best-practices uit Duitsland, Denemarken en Zweden geldt theoretisch dat hiermee het woningaanbod in Nederland dichterbij de woningvraag van Nederlandse senioren gebracht kan worden. Naast het (mogelijk binnen de huidige woningvoorraad) verminderen van de discrepantie tussen vraag en aanbod sluiten de woonvormen co-housing en Mehrgenerationenwohnen ook aan op de algemene voorwaarden voor kwalitatief leven voor senioren, waarbij de mentale en fysieke gezondheid van senioren in ogenschouw wordt genomen, alsook de vitaliteit en de wens om van nut te zijn in de maatschappij. Ondersteunende structuren zijn voor de realisatie hiervan echter van groot belang, hetgeen betekent dat er beleidsmatige implicaties zijn.

5.2.1 Beleidsmatige implicaties

Hoewel een groot deel van de senioren niet bewust bezig is met een scenario waarin ze zouden moeten verhuizen, is een nipte meerderheid van de ouderen vrij geïnteresseerd in het ontvangen van hulp bij het nadenken over en het plannen van een nieuwe woonsituatie (figuur 37). Zoals in paragraaf 5.1.1 al werd benoemd kan het zijn dat senioren niet nadenken over deze scenario's door gebrek aan kennis en informatie of doordat ze niet weten hoe ze ermee om moeten gaan. Er ligt hier dus een kans om mensen te informeren en te adviseren over de te ondernemen stappen voor het geval dat ze een andere woning willen, iets waar gemeenten, ondernemers en onderzoekers op in kunnen spelen (Medical Delta, 2013). Zij kunnen bijvoorbeeld ouderen helpen met oriënteren wat voor mogelijkheden er zijn in de woningmarkt en wat bij hen past. Hierbij moet worden ingespeeld op zowel de consumentgerichte als op de initiatief nemende ouderen.

De initiatiefnemer en de consument

Voor het realiseren van maatwerk moet niet alleen rekening worden gehouden met de diversiteit in woonwensen van ouderen, maar ook in de diversiteit in de mentaliteit van ouderen. Er zijn namelijk in hoofdlijnen twee soorten ouderen wat betreft het zoeken naar een geschikte woning op de woningmarkt. De ene soort is een initiatiefnemer, een actieve oudere, die er voor zorgt dat hij iets vindt dat aansluit op zijn/haar behoeften en wensen. Deze oudere neemt initiatief, is zelforganiserend, heeft een actief opdrachtgevende rol en is betrokken bij het (ontwikkelings)proces met de steun van een architect. Ondanks dat een dergelijke senior veel zelf organiseert kan hij hulp gebruiken. De initiatiefnemer komt bijvoorbeeld duidelijk naar voren in de co-housing projecten. Maar het organiseren van een

dergelijk project is niet eenvoudig. Bij het regelen van een locatie, financiering en het opzetten van het hele project, wat nog ingewikkelder gemaakt wordt door de vele (beleids)regels, is ondersteuning door middel van informatie en advies voor deze oudere van groot belang.

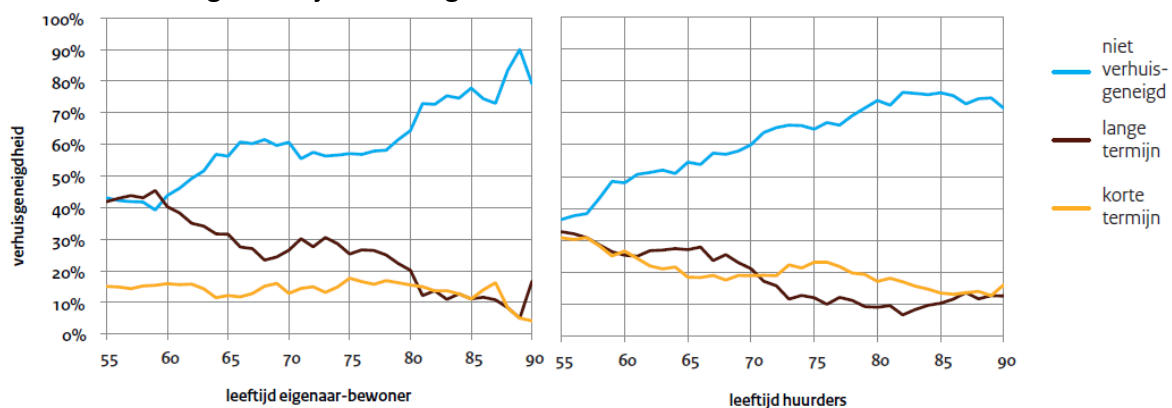
De consumentgerichte oudere ziet de woningmarkt, zoals het woord zelf suggereert, als een markt waar men woningen kan kopen (of huren). Deze senior kijkt naar de mogelijkheden, wat het aanbod op de woningmarkt is, en maakt daar een keuze uit. Voor deze oudere is het dus belangrijk dat een aanbieder (bijvoorbeeld een belegger, projectontwikkelaar, corporatie of kleine initiatiefnemer) rekening heeft gehouden met zijn wensen, of dit nu van tevoren goed is ingeschat dan wel bepaald door de ouderen zelf er bij te betrekken. Vervolgens moet middels marketing de doelgroep worden bereikt, bijvoorbeeld door middel van advertenties, websites, mond-tot-mond reclame en ouderenbonden (de Kam, 2015). De vraag naar een overzichtelijke website met het complete aanbod en alle mogelijkheden is groot onder senioren.

5.2.2 Ruimtelijke en bouwkundige implicaties

Of senioren nu besluiten dat ze gaan verhuizen of dat ze thuis blijven wonen, de opgave blijft in zekere zin dezelfde: er moeten geschikte woningen voor ouderen worden gerealiseerd. Bij het realiseren van geschikte woningen voor senioren is het echter van belang dat er niet lukraak woningen worden (om)gebouwd. In praktische zin betekent dit dat er een gebiedsspecifieke aanpak nodig is; elke regio heeft een verschillende kwantiteit en kwaliteit aan woningen voor ouderen nodig.

Maatwerk in ruimtelijke ordening en woningbouw

Doordat in de woningmarkt steeds vaker projecten zichzelf moeten verkopen en betalen is enige voorzichtigheid geboden bij het beginnen met (ver)bouwen. George de Kam (2015) raadt terecht aan om, voordat één concept, smaak of keuze wordt omarmd en massaal gerealiseerd, te onderzoeken of er onder de (lokale) doelgroep ook vraag naar is; er moet marktonderzoek worden gedaan en de senioren moeten in een vroeg stadium bij het project betrokken worden. Dit aansluiten op de vraag kan ook worden gerealiseerd door middel van bijvoorbeeld het piramidemodel voor een globaal kwalitatief en kwantitatief overzicht van vraag en aanbod. Tevens kan worden gekeken naar de bevolkingsopbouw. Zoals in figuur 39 is te zien, is er namelijk een groot verschil in verhuisgenegenheid tussen jonge ouderen en senioren uit de vierde levensfase. Wanneer de bevolkingsopbouw van het gebied in kwestie dus in ogenschouw wordt genomen kan er een schatting worden gemaakt, hoeveel senioren op de korte of lange termijn overwegen te verhuizen.



Figuur 39. Verhuisgenegenheid van huurders en eigenaar-bewoners naar leeftijd. (Bron: WoON 2006, module WoON55+)

Bij het aanpassen van het aanbod bij een gebiedsgerichte aanpak dient er ook rekening te worden gehouden met de regionale spanningen op de woningmarkt. De spanning van vraag en aanbod op de woningmarkt verschilt immers per gebied. Deze spanningen variëren het meest bij de sociale-huurwoningen (variërend van een verschil tussen vraag en aanbod van 4,5 procent tot minder dan 1 procent van de woningvoorraad) en koopwoningen tot 180.000 euro, waarbij op sommige locaties zelfs juist sprake is van een aanbodoverschot tot 5 procent (Ministerie van BZK, 2016).

Een andere manier om beter maatwerk te leveren is de segmentatietool van het bureau Motivaction. Dit bureau heeft een model ontwikkeld waarmee de waarden en leefstijl van doelgroepen kunnen worden vastgesteld voor bijvoorbeeld organisaties en initiatiefnemers. Hiermee kunnen lokale wensen van mensen worden bekeken.⁴⁴ Deze tool is al succesvol toegepast bij de Hogeweyk in Weesp, waar dementerende ouderen in verschillend ingerichte woningen leven, gebaseerd op zeven levensstijlen. De betreffende levensstijl is bepaald aan de hand van een vragenlijst over voorkeuren van de oudere (Rasche, 2013). Door te kijken vanuit de ouderen zelf kan een beter passend product worden opgeleverd en wordt de kans van mislukking gereduceerd. Het is tegelijkertijd van belang om, zelfs als duidelijk is wat mensen precies willen, projecten niet te specifiek te laten aansluiten op deze wensen of in ieder geval niet star te ontwerpen.

Overmaat en flexibiliteit in ontwerp en ontwikkeling

Het belang van ruimte in ontwerp en project komt bijvoorbeeld naar voren bij burgerinitiatieven in de vorm van groepsprojecten. De Kam (2015) wijst niet voor niets op het risico hiervan: de continuïteit. Aan het begin van een dergelijk project staat namelijk een enthousiaste groep met een gemeenschappelijke visie, maar die groep of die visie kan verwateren of veranderen door de tijd. Langzaam maar overlijden of verhuizen steeds meer leden van de originele groep, waarna de groep wordt aangevuld met nieuwe mensen die wellicht niet dezelfde ideeën hebben. Hiermee moeten de bewoners kunnen omgaan, en er zou zelfs al van tevoren bouwkundig, visueel en financieel rekening moeten worden gehouden met eventuele verandering. Niet alleen voor dergelijke projecten geldt dat er niet te specifiek moet worden gebouwd. Het is een oude wijsheid in de bouw dat de waarde van een gebouw wordt vergroot naarmate het ook geschikt of bruikbaar is voor andere bestemmingen. De oude bejaardentehuizen zijn conform bepaalde, toen geldende, normen vanuit bijvoorbeeld de zorg gebouwd, zodat er nu in deze gebouwen eigenlijk geen gewone woningen meer kunnen worden gerealiseerd (de Kam, 2015). Deze gebouwen zijn dus te specifiek gemaakt voor één bepaalde doelgroep, waardoor de waarde ervan beperkt is bij een veranderende vraag. Rekening houden met flexibiliteit blijkt een oplossing.

De Kam (2015) wijst echter ook op de keerzijde hiervan. *“Er zijn ook huishoudelijke apparaten waar je van alles mee kan, zoals een multifunctionele keukenmachine. Deze wordt echter meestal alleen als mixer gebruikt”* (de Kam, 23-06-2015). Deze uitspraak is uiteraard gericht op de werkelijke toegevoegde waarde van flexibele bouw(projecten). Flexibiliteit verwerken in de bouw geeft uiteraard extra kosten, aangezien er een constructie moet komen die meerdere opties biedt in plaats van één exacte situatie. Dan is de vraag of deze flexibiliteit wel gebruikt wordt door de woning aan te passen. En vinden mensen het wel aantrekkelijk als hun woning flexibel is? Bovendien moeten er bij flexibiliteit wellicht concessies worden gedaan ten opzichte van de uitstraling van het gebouw – een notie die van belang is voor initiatiefnemer en investeerder. De nodige flexibiliteit kan door bewoners

⁴⁴ Meer informatie is te vinden op: www.motivaction.nl

uiteraard ook bereikt worden door te verhuizen. Een nader onderzoek naar de daadwerkelijke behoefte aan en waarde van flexibiliteit in de bouw wordt ten zeerste aangeraden. Zo zou bijvoorbeeld een onderzoek kunnen worden gedaan naar de effectiviteit van De Plussenburgh in Rotterdam IJsselmonde. In de bouw van dit complex met zelfstandige seniorenwoningen is flexibiliteit meegenomen. De indeling is flexibel: een woning kan worden opgesplitst in twee verpleegeenheden, en tweekamerwoningen kunnen worden veranderd in driekamerwoningen (Rotterdam Woont, 2016). Een zekere vorm van overmaat bij ontwerpen is in ieder geval van belang voor een meer waardevol en flexibeler woningvoorraad.

6. Conclusie

Het doel van deze studie is te ontdekken hoe er in de ruimtelijke planning kan worden omgegaan met de discrepantie tussen vraag en aanbod in de ouderenhuisvesting in Nederland. Hiervoor zijn deelvragen opgesteld die eerst beantwoord worden op basis van de gegevens en conclusies uit de voorgaande hoofdstukken, waarna de hoofdvraag wordt beantwoord.

Wat zijn de veranderingen in demografie, beleid en cultuur in Nederland, gerelateerd aan het huisvestingsvraagstuk van senioren?

Nederland vergrijst; zowel het aandeel als het aantal senioren neemt toe. Er is zelfs sprake van dubbele vergrijzing: een toename van het aantal 80-plussers. Dit komt doordat men gemiddeld een steeds hogere leeftijd bereikt. Door deze factoren moeten er meer woningen komen die geschikt zijn voor senioren. De bevolkingsgroep ouderen verandert zelf ook aanzienlijk. Ouderen hebben namelijk gemiddeld een groter vermogen en hebben een hogere opleiding genoten. Ook zijn/voelen senioren zich gemiddeld vitaler, ondanks de toename van het aantal chronisch zieken. Deze veranderende eigenschappen van de ouderengroep zijn van invloed op de kwalitatieve woningvraag, aangezien door deze veranderingen de woonwensen enerzijds veranderen en anderzijds diverser worden. Doordat de overheid meer inzet op een participatiemaatschappij, in tegenstelling tot de verzorgingsmaatschappij uit het recente verleden, wordt er meer gevraagd van de ouderen zelf en van hun netwerk. Zo is er sprake van extramuralisering, waarbij minder mensen in aanmerking komen voor, door de overheid aangeboden, gecombineerd zorg en wonen. Het gevolg hiervan is dat meer ouderen zorg en wonen zelf moeten regelen. Maar doordat men zorg en wonen zelf regelt en betaalt wordt men kritischer. Hierdoor heeft dit niet alleen een versterkende invloed op de kwantitatieve, maar ook op de kwalitatieve vraag. Daarnaast moet de zorg meer worden opgevangen door mantelzorg en vrijwilligerswerk. Ook dit gegeven heeft invloed op de kwalitatieve woonvraag: het moet immers wel mogelijk zijn dat iemand deze zorg kan verlenen. De senioren van nu zijn ook zelfredzamer en willen minder snel verhuizen, waardoor zij minder snel een andere woning nodig hebben. De honkvastheid van senioren betekent echter dat aan de kwaliteit van hun eigen woning hogere eisen moeten worden gesteld. Men blijft immers langer leven, terwijl in de laatste levensfase aanpassingen vereist zijn in de omgeving om de 'environmental press' te verlagen. Qua woonwensen is het verschil tussen de diverse ouderen dus erg groot, maar voor de woonomgeving wil bijna iedere senior dat er voorzieningen en eventuele zorg in de buurt zijn. De kwaliteit van de woonomgeving is voor een (minder mobiele) oudere belangrijk aangezien dit zijn actieradius is. Hierbij is de gemiddelde senior geïnteresseerd in het wonen in een omgeving met zowel jonge als oudere mensen, terwijl er maar een klein aandeel geïnteresseerd is in wonen tussen enkel leeftijdsgenoten.

Welk aanbod biedt de huidige woningvoorraad in Nederland betreffende de ouderenhuisvesting en in welke mate verschilt dit van de huidige en toekomstige vraag?

De woningvoorraad van Nederland bestaat uit ongeveer 4,3 miljoen bewoonde koopwoningen en 3,0 miljoen bewoonde huurwoningen. Van de senioren boven de 75 woont ruim de helft in een huurwoning, en bij oudere eenpersoonshuishoudens woont ongeveer 60 procent in een huurwoning. Het aantal en aandeel senioren dat eigenaar-bewoner is neemt steeds verder toe, doordat het aandeel van oudere huiseigenaren dat de omschakeling maakt naar een huurwoning al jaren daalt. Door deze honkvastheid neemt de

(kwalitatieve en kwantitatieve) vraag naar vergrijzingsbestendige woningen toe, terwijl het aanbod hier niet op wordt afgestemd, aangezien men veelal te laat de woning aanpast aan de nieuwe levensfase. Het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens is van belang, omdat deze relatief vaak gebruik maken van een huurwoning. Misschien dat deze ontwikkeling de daling van het aandeel senioren in huurwoningen in de toekomst stabiliseert. Dit aandeel is van belang omdat ouderen zelf vaak niet op tijd hun woning aanpassen. De honkvastheid gecombineerd met de groeiende vraag naar geschikte woningen door de vergrijzing betekent dat tienduizenden senioren de komende jaren in voor hen ongeschikte woningen zullen resideren. In 2012 woonden 190.000 van de 75-plussers in een woning die niet geschikt is voor senioren. Dit getal zal in 2040 naar verwachting zijn opgelopen tot 400.000, wanneer de bestaande woningvoorraad niet wordt aangepast.

Welke maatregelen zijn/worden getroffen, door bijvoorbeeld de overheidsinstanties en in de bouwkunde, om vraag en aanbod van de ouderenhuisvesting dichter bij elkaar te brengen?

Doordat demografische gegevens gewoonlijk te voorspellen zijn, zijn er door middel van veranderingen in beleid al stappen genomen in verband met het verkleinen van de discrepantie tussen vraag en aanbod. Als hetzelfde systeem zou worden gehandhaafd als vroeger, zou de verzorgingsmaatschappij overspoeld raken door de flink toenemende groep senioren met een zorgvraag. Als oplossing zet de overheid in op de zelfredzaamheid van burgers en op hun netwerken, onder andere middels mantelzorg en vrijwilligerswerk, waardoor de vraag vermindert. Dit komt uiteindelijk ten goede aan de kwaliteit van de seniorenhuisvesting. De overheid laat de burgers niet aan hun lot over, maar focust meer op governance dan government; hiervan is de invoering van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) een bewijs. Nadat men gebruik heeft gemaakt van andere, informele, hulp kan men door middel van een WMO-aanvraag bij de gemeente ondersteuning van de overheid krijgen, bijvoorbeeld in de vorm van huishoudelijke hulp. Het doel van de WMO is het creëren van meer eigen verantwoordelijkheid en meer maatwerk. Doordat het om maatwerk gaat wordt de vraag duidelijker in beeld gebracht, zodat het aanbod hier beter op kan worden afgestemd (als is het maar door middel van een kleine aanpassing in huis). Door aanpassingen in de wet- en regelgeving is het aanpassen van eigen woning, of het verlenen van mantelzorg, reeds enigszins vergemakkelijkt. Zo is men zelfredzamer en is de vraag lager. Door de AOW-leeftijd te verhogen is bovendien de grijze druk afgenomen. Tenslotte investeert de overheid in onderzoek naar domotica, aangezien met dit hulpmiddel ouderen langer zelfstandig kunnen wonen.

Ook vanuit bouwkunde en architectuur, waar de veranderende vraag is gesignaleerd, is een reactie die het aanbod dichterbij deze vraag brengt. De genoemde domotica worden steeds meer toegepast in woningen om deze vergrijzingsbestendig te maken. Men kan met steeds meer gemak een woning aanpassen of ombouwen tot een nultredenwoning. Er zijn regels ingevoerd voor nieuwbouw, waardoor dit eventuele aanpassen gemakkelijker gaat. Zo is het aanbrengen van een traplift eenvoudiger doordat er een maximale hellingshoek voor trappen wordt gehandhaafd. Aangezien mensen niet veel interesse hebben in het aanpassen van hun woning ten einde deze vergrijzingsbestendig te maken -of het prijskaartje dat hier aan hangt vormt een barrière-, zijn er concepten van (financiële) hulpmiddelen die ouderen hier wel toe stimuleren. Genoemde hulpmiddelen zijn: empty-nestverbouwingen, verzilverd wonen en Woonzorgfonds. Het belang van de woonomgeving, dat blijkt uit de eerste

deelvraag, is ook gesignaleerd. Hierom wordt er onderzoek gedaan naar het woonservicegebied: een concept waarbij in de omgeving wonen, zorg en welzijn zo worden afgestemd dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Er wordt in Nederland geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen die het aanbod moeten uitbreiden. Er is al sprake van een soort kennisplatform, waarbij veel kennisuitwisseling plaatsvindt van de verscheidene initiatieven. Er zijn in Nederland inmiddels verscheidene (pilot)projecten van groepswonen, centraal wonen, gestippeld wonen, hofjes en kangoeroewoningen. Vele van deze woonvormen zijn echter nog onbekend bij de ouderen. Ook staan velen van degenen die de woonvormen wel kennen er niet positief tegenover. Jonge ouderen staan in het algemeen positiever dan ouderen tegenover nieuw aanbod van wonen, zorg en financiële regelingen, zoals het woonzorgfonds. Door de meer zelfstandige, vitalere en meer mondige oudere ontstaan er ook steeds vaker burgerinitiatieven. Deze ontwikkeling sluit goed aan op het idee van de participatiemaatschappij en verhoogt de kwaliteit van het aanbod, omdat het aanbod dan goed aansluit op de vraag.

Wat zijn de behoeften en gewenste eigenschappen met betrekking tot het realiseren van een aanbod dat past bij de seniorenhuisvestingvraag in Nederland?

Het antwoord op deze vraag is te vinden in zowel de (sociaal)wetenschappelijke theorieën over seniorenhuisvesting alsook in de analyse van de Nederlandse situatie. Uit de theorieën komt het belang naar voren van het bevorderen van (het ontwikkelen van) een sense of place, die goed is voor het geestelijke en daarmee ook het fysieke welzijn van de ouderen. Tevens is het belangrijk dat de ouderen inspraak hebben en betrokken zijn bij de ontwikkeling en uitvoering van de woning, aangezien hiermee een sense of place wordt bewerkstelligd. Bovendien gaat zo de kwaliteit van het project omhoog door bricolage. Het stimuleren van de zelfredzaamheid en van het sociale netwerk van senioren is ook belangrijk. Hierdoor wordt de 'press' van de woonomgeving niet te hoog voor de oudere en door in 'the zone of maximum performance potential' te zitten wordt de 'competence' mogelijk versterkt. Deze focus op de zelfredzaamheid sluit bovendien aan op de behoeften voor seniorenhuisvesting die vanuit de maatschappij naar voren komen. Dit is echter niet de enige eigenschap die nodig en gewenst is voor de Nederlandse situatie. Uiteraard moet de woningvoorraad in zoverre vergrijzingsbestendig worden gemaakt dat het aanbod kwalitatief en kwantitatief voldoende is in vergelijking met de vraag. Dit kan alleen worden bereikt door een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk, aangezien in elk gebied vraag en aanbod anders zijn. Doordat er een diversiteit aan (wensen van) senioren is, moet er ook een diversiteit aan woonopties voor hen zijn om een kwalitatief hoog aanbod te realiseren. Het helpt daarom als een bepaalde woonvorm voor verschillende doelgroepen, toepassingen, uitvoeringen, locaties en omgevingen geschikt en toepasbaar is. Deze flexibiliteit is ook een belangrijke eigenschap in de gerealiseerde woningen. Wanneer er namelijk ruimte is om het gebouw in de toekomst voor een andere functie of doelgroep te gebruiken, vergroot dit de waarde ervan. Anders wordt er namelijk (om)gebouwd voor toekomstige leegstand of sloop, aangezien het aandeel en aantal senioren over enkele decennia weer enorm is geslonken. De woning moet dus niet te precies zijn aangesloten op de wensen van de (oudere) bewoners. Om het (om)bouwen voor leegstand verder te voorkomen moet het vraagstuk niet worden opgelost door enkel nieuwbouw maar door zoveel mogelijk gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad.

Wat zijn op basis van relevante referentieprojecten in het buitenland leerpunten voor de Nederlandse situatie?

Concepten als co-housing en Mehrgenerationenwohnen sluiten goed aan op de behoeften en wensen voor de Nederlandse seniorenhuisvesting. Door het creëren van een kleine gemeenschap is het bevorderlijk voor de sense of place en zelfredzaamheid: mensen worden uitgedaagd om dingen zelf te doen en hulp aan elkaar te verlenen en van elkaar te ontvangen. De vele manieren waarop deze concepten kunnen worden uitgevoerd -ten behoeve van de diversiteit en bruikbaarheid- en waarop gebruik kan worden gemaakt van de bestaande woningvoorraad zijn relevante leerpunten voor Nederland. Ook worden dergelijke woonvormen niet ten gevolge van een besluit van hogerhand her en der neergezet, maar door diverse partijen daar geïnitieerd waar er vraag naar is. Zo wordt er maatwerk, en daarmee een kwalitatief hoog aanbod, geleverd. Het uitgebreid testen van deze woonvormen in Nederland wordt dan ook ten zeerste aanbevolen.

Een ander belangrijk leerpunt voor Nederland is het gebruiken van ondersteunende structuren. Voor het succesvol toepassen van de concepten co-housing en Mehrgenerationenwohnen is ondersteuning vanuit bijvoorbeeld gemeenten of adviesbureaus van groot belang. Dergelijke ondersteuning is ook in andere situaties van belang voor het helpen van ouderen aan voor hen geschikte woningen, of het nu de consumentgerichte of de initiatief nemende oudere betreft. Beiden moeten allereerst zijn geïnformeerd over hun te verwachten toekomstige probleem: dat hun woning niet meer past bij hun toekomstige vraag. Daarna moeten ze weten wat ze hier aan kunnen doen. Voor de consumentgerichte oudere komt dit neer op informatie over welke woningen beschikbaar zijn of informatie en begeleiding bij het aanpassen van hun woning. Voor de initiatiefnemer is informatie en begeleiding bij het aanpassen van de woning eveneens gewenst, maar ook begeleiding met het zelf vinden/ontwikkelen van hun toekomstige woning. Wanneer een dergelijke oudere bijvoorbeeld met een aantal vrienden besluit een co-housing proces te starten komt deze terecht in een lastig proces: het regelen van een locatie, de financiering en het opzetten van het hele project, hetgeen nog ingewikkelder wordt door de vele (beleids)regels. Zonder deze ondersteunende structuren is het lastig co-housing en Mehrgenerationen projecten op te zetten vanuit burgerinitiatieven.

Hoe kan in de ruimtelijke planning, nu en in de nabije toekomst, worden omgegaan met de, zowel kwalitatieve als kwantitatieve, spanning bij de vraag naar een aanbod van huisvesting voor senioren in de veranderende Nederlandse maatschappij?

Het vraagstuk vraagt om maatwerk en vereist een gebiedsgerichte aanpak. Hierbij moet vanuit de vraag worden gewerkt om het juiste aanbod te vinden. Per gemeente is het daarom van belang om een beeld te krijgen van de exacte vraag van dit moment, om de toekomstige vraag te voorspellen en daar zo goed mogelijk het aanbod op af te stemmen. Hiervoor is het hulpmiddel piramidemodel goed bruikbaar om een globaal kwalitatief en kwantitatief overzicht van vraag en aanbod te krijgen. Voor een exacter beeld van de vraag kan een marktonderzoek worden gedaan, of bijvoorbeeld een schatting van gewenste leefomstandigheden door middel van het segmentatietool van Motivaction. De toekomstige vraag kan worden ingeschat door middel van demografie. Ten eerste is er zo een redelijk inzicht te verkrijgen van het toekomstige aantal senioren. Ten tweede kan hiermee worden ingeschat hoeveel senioren op de korte of lange termijn overwegen te verhuizen, aangezien (het verschil in) de verhuisgenegenheid van jonge ouderen, en de senioren uit de vierde

levensfase bekend is. Het is van groot belang om rekening te houden met deze factoren bij het realiseren van seniorenwoningen, zodat er niet lukraak (te veel of te weinig) wordt (om)gebouwd. Bij de (om)bouwprojecten moet rekening worden gehouden met flexibiliteit. Die vergroot de waarde van het gebouw en de mogelijkheid dit gebouw in de toekomst voor een andere functie of doelgroep te gebruiken. Bij dergelijke projecten is het verder van groot belang om gebruik te maken van de bestaande woningvoorraad. In de voorbeeldprojecten uit het buitenland zijn vele verschillende varianten te zien van het gebruik maken van de bestaande woningvoorraad. Uit deze voorbeelden kan inspiratie worden geput voor toepassingen in Nederland. Het gebruiken van bestaande gebouwen voor seniorenhuisvesting heeft een toegevoegde waarde voor de identiteit van een plaats. Zo wordt namelijk rekening gehouden met het verleden van een plek en daarmee met de sense of place van mensen. Een aanbieder kan de vraag en woonwensen van senioren inschatten en aan de hand van deze schatting aanbod realiseren. Ook kunnen vraag en wensen worden bepaald door ouderen zelf bij het proces te betrekken. Er blijkt een diversiteit aan woonwensen te zijn bij ouderen. Daarom is het belangrijk om niet te denken dat er een one-size-fits-all oplossing is. De discrepantie kan ook worden opgelost door deze vanuit de vraag van de oudere zelf te benaderen. Hiermee is het exact aansluiten van het aanbod op de vraag goed te realiseren.

Hiervoor zal het gemeentelijk beleid meer aandacht moeten besteden aan het informeren van senioren en het faciliteren van begeleiding. Het is van belang ouderen zo vroeg mogelijk te laten beseffen van (het belang van) de keuze die ze moeten maken: willen ze verhuizen of willen ze hun woning aanpassen? Om hen te informeren over de keuzemogelijkheden wordt een goed werkende en overzichtelijke website over het gemeentelijk aanbod en beginnende/toekomstige projecten dringend aangeraden. Door de informatie en begeleiding per plaats of gemeente te clusteren is er meer overzicht. Bovendien willen ouderen over het algemeen niet over een grote afstand verhuizen. Het verdient aanbeveling om een gemeentelijke instantie in het leven te roepen of een private organisatie te financieren die in advies en begeleiding voorziet bij aanpassingen in eigen woning, het vinden van een nieuwe geschikte woning of het realiseren van een burgerinitiatief als een CPO. Wanneer men tijdig actie onderneemt in het vinden/realiseren van een geschikte woning of het aanpassen van eigen woning zal het aantal senioren dat in een ongeschikte woning woont drastisch afnemen. Oftewel: de discrepantie tussen vraag en aanbod neemt af. Hierbij komt dat een groot deel van de senioren hun eigen huis zal willen aanpassen, aangezien het aandeel woningbezitters toeneemt onder senioren evenals de wens om thuis te willen blijven wonen; dit sluit aan op het huidige beleid. Het voortbouwen op dit beleid is gewenst, aangezien zo gebruik wordt gemaakt van de bestaande woningvoorraad in plaats van het inzetten van nieuwbouw. Dit is een kwestie van bereidheid van instanties en overheden om de senior te ondersteunen bij de te maken keuzes: een investering die zich uitbetaalt in welbevinden van de senior- die wij allemaal eens hopen te zijn- en in een verminderde zorgvraag, omdat welbevinden de vraag naar zorg vermindert.

Tot slot wend ik mij tot de (jong) senioren onder de lezers. Stel uzelf eens de volgende vraag:

“Should I stay or should I go?”
(The Clash – Should I stay or should I go)

Evaluatie en aanbevelingen

In eerste instantie kan het lijken dat de waarde van het onderzoek zou zijn vergroot indien er gebruik was gemaakt van mixed methods. Mixed methods betreft het combineren, dan wel integreren, van zowel kwalitatieve als kwantitatieve data in het betreffende onderzoek. Dit versterkt volgens Creswell (2014) het onderzoek, aangezien beide methodes hun eigen sterktes en zwaktes hebben. Door middel van kwantitatief onderzoek hadden de (waardevolle) meningen en ervaringen van de doelgroep, de senioren in Nederland, kunnen worden verwerkt. Maar gezien de enorme diversiteit binnen deze groep geven interviews en enquêtes, zelfs wanneer zij in grote aantallen worden afgenomen, toch geen representatief en eenduidig beeld van de wensen, behoeften en ervaringen van senioren. Een vervolgonderzoek naar afgebakende deelgroepen wordt echter ten zeerste aangeraden.

Door de complexiteit van het vraagstuk konden verscheidene factoren niet worden meegenomen in deze thesis. Hieronder volgen enkele aanbevelingen voor nader onderzoek.

Het verwerken van flexibiliteit in woningen is theoretisch gezien van groot nut. De vraag is echter of dit de kosten en de mogelijke gevolgen en complicaties voor (de uitstraling van) het gebouw waard is. Het praktische nut en gebruik van de flexibiliteit is daarmee een interessant onderzoeksonderwerp.

Er is een omschakeling nodig in het denken van mensen over het op tijd actie ondernemen en keuzes maken, om zodoende vergrijzingsbestendig te wonen. Onderzoek naar de mogelijkheid en het initiëren van deze verandering van instelling is van groot belang.

De websites die speciaal gericht zijn op woonvormen voor senioren zijn mogelijk niet goed en overzichtelijk genoeg. De wens voor een duidelijke dergelijke site is namelijk wel hoog, maar toch worden de bestaande sites nauwelijks gebruikt voor het vinden van een andere woning. Een onderzoek naar de kwaliteit van de websites wordt hierom aanbevolen.

Tevens is een onderzoek naar de beste manier om senioren in Nederland te informeren en ondersteunen bij (het realiseren van) hun woonwensen en -mogelijkheden van toegevoegde waarde. Is een website en aanspreekpunt bij de gemeente voldoende? Of moeten er plaatselijke adviesbureaus voor worden opgericht? Het antwoord op deze vraag zou gebiedsafhankelijk kunnen zijn; dit maakt het tot een ingewikkeld maar interessant vraagstuk: hoe voeren gemeenten een beleid dat het beste bij hun burgers past?

Het versoepelen van bepaalde regels, zoals die in de Bor, maakt het theoretisch gemakkelijker om woningen aan te passen en vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. In hoeverre dit echter in de praktijk een betere afstemming tot gevolg heeft is niet duidelijk. Dit kan wellicht worden verduidelijkt door middel van nader onderzoek.

Tenslotte wordt ten zeerste aangeraden om het nut van adviesbureaus in Nederland te onderzoeken. Dergelijke instellingen, die senioren voorzien van informatie en ondersteuning bieden bij verscheidene aspecten van het realiseren van een voor hen geschikte woning, blijken in het buitenland van grote toegevoegde waarde te zijn. De belangstelling voor hulp door middel van een adviseur is in Nederland echter vrij klein. Waar ligt dit aan en hoe zou hier verandering in kunnen worden gebracht?

In Nederland zijn al relatief veel Centraal Wonen projecten. Deze woonvorm heeft veel overeenkomsten met het concept co-housing. Door een onderzoek naar Centraal Wonen projecten kan er een realistisch beeld worden gevormd over hoe een concept als co-housing zal worden ontvangen in Nederland. Daarvoor is een analyse van de verschillen tussen beide woonvormen noodzakelijk.

Literatuurlijst

AAL (2016), *Active and Assisted Living Programme; ICT for ageing well*. Bezocht op 24-05-2016, beschikbaar op: <http://www.aal-europe.eu/>

Abrahamse, J.E. en Rutte, R. (2011), *Verstedelijking in Nederland; Duizend jaar ruimtelijke ontwikkeling bekeken en vergeleken*.

Ache, P. en Fedrowitz, M. (2012), *The development of co-housing initiatives in Germany*. Built Environment 38(3), p. 395-412

Aristoteles (1976), *The Nicomachean ethics*. Vertaald door J.A.K Thomson. Harmondsworth, Penguin

Arnstadt mbH (2010), *Gemeinsam statt Einsam; Generationswohnen in Arnstadt Ost*. Arnstadt, beschikbaar op: http://archiv.schader-stiftung.de/docs/ag1_engelhardt.pdf

Barac, M. en Park, J. (2009), *Housing our Ageing Population: Panel for Innovation (HAPPI)*. Homes and Communities Agency, Londen

Beer, de J. en Beets, G. (2012), *Demografische ontwikkelingen in de wereld, Europa en Nederland*. Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2012, p. 37-50

Bergen, van A. (2014), *Gouden jaren; hoe ons dagelijks leven in een halve eeuw onvoorstelbaar is veranderd*. Uitgeverij Atlas Contact, Amsterdam|Antwerpen

Blok, S.A. en Rijn van, M.J. (2014), *Kamerbrief; transitieagenda langer zelfstandig wonen*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Boer, de A. en Klerk, de M. (2013), *Informeel zorg in Nederland; een literatuurstudie naar mantelzorg en vrijwilligerswerk in de zorg*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag

Bohlmeijer, E.T. (2008), *De verhalen die we leven; autobiografische reflectie als psychologische interventie*. De Psycholoog, feb 2008 p. 87-92

Bras (2016), *Wohnprojekt 'Cigarren-Manufactur'*. Bezocht op 15-07-2016, beschikbaar op: http://bras-netzwerke.de/cms/index.php?option=com_content&task=view&id=83

Bureauvijftig (2015), *Woonmonitor 2015*. Utrecht

Cantor, M.H. (1975), *Life space and the social support system of the inner city elderly of New York*. The Gerontologist, 15, p. 23-27

Cigarrenmanufactur (2016), *Anders Wonen; unsere Mehrgenerationenhaus*. Bezocht op 15-07-2016, beschikbaar op: <http://cigarrenmanufactur.net/>

Cohousing Association of the United States (jaartal onbekend), *Cohousing Conluding Observations*.

Creswell, J.W. (2014), *Research design: Qualitative, quantitative and mixed method approaches*. Fourth Edition. SAGE Publications

Dam, van F., Daalhuizen, F., Groot, de C., Middelkoop van M. en Peeters, P. (2012), *Woongedrag, tijdsbesteding en verplaatsingsgedrag van actieve ouderen*. Actief ouder worden in Nederland, WPRB

Dam, van F., Daalhuizen, F., Groot, de C., Middelkoop van M. en Peeters, P. (2013), *Vergrijzing en ruimte: gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie*. Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag

Davey, J., Nana, G., de Joux, V., en Arcus, M. (2004). *Accommodation options for older people in Aotearoa/New Zealand*. NZ Institute for Research on Ageing/Business & Economic Research Ltd

Dekker, P. en Ridder, den J. (2014), *Burgerperspectieven 2014/3*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag

Dekker, P. en Ridder, den J. (2015), *Burgerperspectieven 2015/1*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag

Detail (2012), *Mixed-Generation Housing in Straubing*. Bezocht op 14-07-2016, beschikbaar op: <http://www.detail-online.com/inspiration/mixed-generation-housing-in-straubing-107001.html>

Deursen, van A.Th. (2010), *De gouden eeuw*. Uitgeverij Bert Bakker, Amsterdam

Dobbins, M. (2009), *Design matters*. Urban design and people, p. 170-185

Draak, den M., Mensink, W., Wijngaart, van den M. en Kromhout, M. (2013), *De weg naar maatschappelijke ondersteuning: een onderzoek naar de kanteling in tien gemeenten*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag

Duin, C. van en Stoeldraaijer, L. (2012), *Bevolkingsprognose 2012-2060: langer leven, langer werken*. Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag

Edebalk, P.G. (2010), *Ways of funding and organising elderly care in Sweden*. Demographic Research Monographs, p. 65-80

Edström, A. en Gustafsson, M. (2011), *Elderly living in Sweden; present solutions and future trends*. Department of Real Estate and Construction Management, KTH Stockholm

Egebakken (2012), *Egebakken; et aktivt fælleskab for voksne*. Bezocht op 27-07-2016; beschikbaar op: <http://www.egebakken.dk/husene/>

Espria, PGGM en VGZ (2013), *Wonen, zorg en pensioen 2030 Trends, trendbreuken en onzekerheden*

Federatie Gemeenschappelijk Wonen (2016), *Gemeenschappelijk wonen*. Bezocht op 27-05-2016, beschikbaar op: <http://www.gemeenschappelijkwonen.nl//gemeenschappelijk-wonen>

Flyvbjerg, B. (2006), *Making organization research matter: power, values, and phronesis*. The Sage Handbook of Organization Studies; 2nd edition, p. 370-387

Fokkema, T. en Tilburg, van T. (2006), *Aanpak van eenzaamheid: helpt het?* Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut, Den Haag

Forester, J. (1989), *Planning in the face of power*. University of California press

Geluk-Bleumink, A. (2014), *Betaald werk na je pensionering*. *Geron* 16(1), p. 61-63

Gemeente Midden-Drenthe (2015), *Regels vergunningsvrij bouwen gewijzigd*. Bezocht op 01-07-2016, beschikbaar op: <https://www.middendrenthe.nl/website/!suite05.scherm1070?mNwb=22303&mNwc=204>

GEWOFAG (2016), *Wilhemine-Lübke-Haus*. Bezocht op 14-07-2016, beschikbaar op: <http://gewofag.de/web.nsf/id/wilhelmine-luebke-haus-gewofag>

Golden, J., Conroy, R.M., Bruce, I., Denihan, A., Greene, E., Kirby, M. en Lawlor, B.A. (2009), *Loneliness, social support networks, mood and wellbeing in community-dwelling elderly*. *International Journal of Geriatric Psychiatry*, 24, p. 694-700

Gradus, R. en van Asselt, E.J. (2011), *De langdurige zorg vergeleken in Nederland en Duitsland*. *ESB* 96(4607), p. 202-204

Groot, de C., Daalhuizen, F. en Dam, van F. (2012), *Vergrijzing, woningmarkt en woningvoorraad*. *Demos* 28(10), Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut

Groot, de H., Marlet, G., Teulings, C. en Vermeulen, W. (2010), *Stad en land*. 's-Gravenhage: Centraal Planbureau

Harmesen, C.N., Molen, van der F., Sijtsma, P. en Voogd, H. (1989), *Migratie van ouderenhuishoudens*. Rijksuniversiteit Groningen, Geo Pers

Hazenkamp, G.J. (2014), *Tijd voor een nieuwe definitie van de derde levensfase*. *Geron* 16(4), p. 22-24

Holmén, K. en Furukawa, H. (2002), *Loneliness, health and social network among elderly people - a follow-up study*. *Archives of Gerontology and Geriatrics*, 35, p. 261-274

Hooimeijer, P. (2007), *Dynamiek in de derde leeftijd; de consequenties voor het woonbeleid*. Universiteit van Utrecht in opdracht van VROM

Houben, P.P.J. (1989), *55-plussers in het volkshuisvestingsbeleid*. Stedebouw en Volkshuisvesting

Houwelingen, van P., Dekker, P. en Boele, A. (2014), *Burgermacht op eigen kracht? Een brede verkenning van ontwikkelingen in burgerparticipatie*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag

Huber, M. (2005), *Financing Long-term Care: Lessons from 19 OECD Countries*. Reforming health social security; proceedings of an international seminar, p. 27-58

IHCD (2009), *Egebakken Community Housing*. Bezocht op 27-07-2016, beschikbaar op: <http://www.dev.ihcdstore.org/?q=node/141>

Innes, J.E. en Booher, D.E. (1999), *Consensus building as role playing and bricolage*. Journal of the American Planning Association 65(1), p. 9-26

Janssen, M., Grit, K., Putters, K. en Meurs P.L. (2010). *Governance of local care and social service; an evaluation of the implementation of the Wmo in the Netherlands*. Erasmus University Rotterdam, Rotterdam

Jong, de W., Goetgeluk, R., Schellekens, E., Singelenberg, J., Galen, van J., Meer, van der A. en Wegstapel, J. (2012), *Het piramidemodel; Lokaal bepalen van de vraag naar en het aanbod van geschikte woningen voor mensen met mobiliteitsbeperkingen*.

Jong Gierveld, de J., Tilburg, van T. en Dykstra, P.A. (2006), *Loneliness and social isolation*. The Cambridge handbook of personal relationships; Cambridge University Press, p. 485-500

Joosten, M. (2013), *Een woonomgeving voor het leven; ontwerprichtlijnen voor de transformatie van een voormalige serviceflat in Groot-Ijsselmonde*. Afstudeerstudio Veldacademie 2012-2013, Technische Universiteit Delft

Kersloot, J.M. (1993), *Woongedrag van draagkrachtige senioren*. Onderzoeksinstituut OTB, Technische Universiteit Delft

Kietzel, von J. en Wilken, R. (2013), *Wohnprojekt Karmelkloster, Bonn-Pützchen*. Bezocht op 13-07-2015, beschikbaar op: <http://kiwi-architekten.de/projekte/wohnanlagen/wohnprojekt-karmelkloster-bonn-puetzchen/?wppa-occur=1&wppa-cover=0&wppa-album=5&wppa-photo=33>

Kitchin, R. en Tate, N. (2000), *Conducting Research in Human Geography: Theory, Methodology and Practice*. Essex

Klaasens, M. en Beek A. (2013), *Ruimte voor ouderen*. Agora 2013(3)

- Klerk, de M. (2004), *Zorg en wonen voor kwetsbare ouderen*. Den Haag, SCP
- Krokfors, K. (2012), *Co-housing in the making*. Built Environment 38(2) p. 309-314
- Lange, de F. (2007), *De mythe van het voltooide leven*. Zoetermeer, uitgeverij Meidema
- Lange, de P. (2015), *Mehrgenerationenhäuser: a meeting place for generations*. Geron 17(1), p. 51-53. Duitsland.
- Lawton, M.P. (1977), *An ecological theory of aging applied to elderly housing*. JAE 31(1), p. 8-10
- Lietaert, M. (2007), *The growth of cohousing in Europe*. The Cohousing Association of the United States. Florence, Italië
- Lubbe, van der M. en Vinke, J. (2015), *ANA goes Europe; a quest for architects contributions to European housing*. Beschikbaar op: <http://www.anagoeseurope.eu/>
- Malmqvist, I. (2012), *Residential healthcare; evaluation of apartment layouts for senior persons*. Chalmers University of technology
- Massey, D (1994), *A global sense of place*. Space, Place and Gender, University of Minnesota
- Medical Delta (2013), *Grijs is niet zwart wit. Ambities van 55+*. Leyden Academy on Vitality and Ageing
- Mens, N en Wagenaar, C. (2009), *De architectuur van de ouderenhuisvesting; bouwen voor wonen en zorg*. Nai Uitgevers, Rotterdam
- Ministerie van BZK (2016), *Wonen in beweging; de resultaten van het WoonOnderzoek 2015*. Den Haag
- Ministerie van VROM (2010), *Senioren op de woningmarkt. Nieuwe generaties, andere eisen en wensen*. Den Haag
- Molen, van der F. (2012), *Scheiden wonen en zorg*. Nul20, nr 62
- Monksøgård (2016), *Monksøgård*. Bezocht op 28-07-2016, beschikbaar op: http://www.munksoegaard.dk/index_en.html
- Movisie (2012), *Werken met toekomstscenario's. Handreiking voor een duurzaam wonen-welzijn-zorgbeleid*.
- Movisie (2015), *Wmo 2015: wat is er veranderd?* Bezocht op 01-07-2016, beschikbaar op: https://www.movisie.nl/artikel/wmo-2015-wat-er-veranderd?gclid=CjwKEAjwqdi7BRCL6Zmjk5-rsTwSjABmrVabxq9jwRfJT1e1AmRpqx_dfXSgzFDEWHZ5NmUVkC6DIhoCULjw_wcB

Mynatt, E.D., Essa, I. en Rogers, W. *Increasing the opportunities for ageing in place*. Proceedings on the 2000 conference on Universal Usability, p. 65-71

Noije, van L., Ridder, den J. en Posthumus, H. (2014), *Burgerperspectieven 2014/2*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag

O'Leary, Z. (2010), *The essential guide to doing your research project*. Los Angeles

Oers, van J.A.M. (2002), *Gezondheid op koers? Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2002*. Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, Bilthoven/Houten

Omgevingsweb (2014), *Vergunningvrij bouwen*. Bezocht op 01-07-2016, beschikbaar op: <http://vergunningvrij.omgevingsvergunning.com/index.asp>

Penninx, K. (2005), *Kwetsbare ouderen in beeld*. NIZW Zorg, Utrecht

PGB (2016), *Zorgzwaartepakket*. Bezocht op 27-05-2016, beschikbaar op: <http://www.pgb.nl/dit-is-een-persoonsgebonden-budget/wlz-zorgkantoor/zorgzwaartepakket-zzp-zorgprofiel>

PGGM&CO (2015), *Informatie Wijzer Mantelzorg*. Bezocht op 01-07-2016, beschikbaar op: <https://www.pggm.nl/leden/coach/Archief/mantelzorg.aspx>

Pöstenhof (2015), *Der Pöstenhof*. Bezocht op 14-07-2016, beschikbaar op: <http://www.xn--pstenhof-n4a.de/>

Pollack, C.E., Knesebeck, von dem O. en Siegrist, J. (2004), *Housing and health in Germany*. Journal of Epidemiology and Community Health 58(3), p. 216-222

Powell, L., Felce, D., Jenkins, J. en Lunt, B. (1978), *Increasing engagement in a home for the elderly by providing an indoor gardening activity*. Behaviour Research and Therapy, 17, p. 127-135

Putters, K. (2014), *Rijk geschakeerd; op weg naar de participatiesamenleving*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag

Rasche, U. (2013), *Das vergessende Dorf*. Frankfurter Allgemeine Politik, 06-04-2013. Beschikbaar op: <http://www.faz.net/aktuell/politik/ausland/europa/niederlande-das-vergessende-dorf-12136316.html>

Relph, E. (2008), *A pragmatic sense of place*. Making Sense of Place, National museum of Australia press

Reinmarplatz (2016), *Mehrgenerationenwohnen op Reinmarplatz*. Bezocht op 14-07-2016, beschikbaar op: <http://www.reinmarplatz.de/index.php/mehrgenerationenwohnen-am-reinmarplatz>

Richard, L., Gauvin, L., Kestens, Y., Shatenstein, B., Payette, H., Daniel, M., Moore, S., Levasseur, M. en Mercille, G. (2012), *Neighborhood resources and social participation among older adults: results from the VoisiNuage Study*. *Journal of Aging and Health*, 25(2), p. 296-318

Rijksoverheid (2015), *Pensioen*. Bezocht op 02-06-2015, beschikbaar op: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/pensioen>

Rijksoverheid (I) (2016), *Ouderenzorg*. Bezocht op 24-05-2016, beschikbaar op: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/ouderenzorg/inhoud/ouderen-langer-zelfstandig-wonen>

Rijksoverheid (II) (2016), *Ik wil mijn huurwoning verbouwen. Heb ik toestemming van mijn verhuurder nodig?* Bezocht op 23-08-2016, beschikbaar op: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/toestemming-verhuurder-voor-verbouwing>

Ritsema, A. (2015), *Grijstinten bijlagen referentieplannen*.

Rogers, R.W., Prentice-Dunn, S. en Gochman, D.S. (1997), *Protection motivation theory*. *Handbook of health behavior research 1: Personal and social determinants*, p. 113-132

Roo, de G. (2010), *Being or becoming? That is the question! Confronting complexity with contemporary Planning Theory*. *A planner's encounter with complexity*. Ashgate Publishing, New York

Rotterdam Woont (2016), *Plussenburgh*. Bezocht op 23-08-2016, beschikbaar op: <http://www.rotterdamwoont.nl/items/view/177/Plussenburgh>

Sadiraj, K., Timmermans, J., Ras, M. en Boer, de A. (2009), *De toekomst van de mantelzorg*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag

Schenk, M.G. (1977), *Bejaarden worden oudere medeburgers*. AO No. 1647, Lelystad

Schoemaker, Paul J.H. (1995), *Scenario planning: a tool for strategic thinking*. *Sloan Management Review* 36(2), p. 25-40, Cambridge, Massachusetts Institute of Technology

Seghers, A. (I) (2014), *Lang leve de senioren! Maatschappelijke gevolgen van vergrijzing*. *De Architect*, maart p. 36-39

Seghers, A. (II) (2014), *Anticiperen op vergrijzing; cultuuromslag in wonen en zorg*. *De Architect*, april p. 34-37

SEV (2012), *Woonservicegebieden; Klaar voor de volgende ronde*. SEV-advies, Rotterdam

Sockenstugan Kollektiv (2016), *Kollektivhuset Sockenstugan*. Bezocht op 28-07-2016, beschikbaar op: <http://sockenstugankollektiv.nu>

Stake, R.E. (2010), *Qualitative research: studying how things work*. New York, The Guilford Press

Stavenuiter, M., Nederland, T. en Toorn, van den J. (2010), *Tussen kwetsbaar en vitaal; nieuwe burgerinitiatieven en zelfredzaamheid in een ouder wordende samenleving*. Verwey-Jonker instituut, Utrecht

Steckler, A., McLeroy, K.R., Goodman, R.M., Bird, S.T. en McCormick, L. (1992), *Toward integrating qualitative and quantitative methods: an introduction*. Health Education Quarterly 19(1), p. 1-8

Steg, L., Berg, van den A.E. en Groot, de J.I.M. (2013), *Environmental psychology; an introduction*. The British Psychological Society, Blackwell Publishing

Steg, L. (2016), *Environmental stressors*. Lecture given during the course 'Environmental Psychology' at the RijksUniversiteit Groningen.

Thomése, F. en Broese van Groenou, M. (2006), *Adaptive strategies after health decline in later life: increasing the person-environment fit by adjusting the social and physical environment*. European Journal of Ageing 3(4), p. 169-177

Tilburg, van T.G. (2005), *Gesloten uitbreiding; Sociaal kapitaal in de derde en vierde levensfase*. Vrije Universiteit Amsterdam

Trias (I) 2016, *Gemeinsames wohnen von Jung und Alt im ehemaligen Karmelkloster Bonn-Pützchen*. Bezocht op 14-07-2016, beschikbaar op: <http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=20785>

Trias (II) 2016, *Mehrgenerationenwohnen Zigarrenmanufaktur*. Bezocht op 15-07-2016, beschikbaar op: <http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=22226>

Vestbro, D.U. (ed.) (2010), *Living Together; Cohousing Ideas and Realities Around the World. Proceedings from the International Collaborative Housing Conference*. Stockholm

Welling, H.G. (2004), *Housing for the Elderly in Denmark: life conditions today and future scenarios*. International Conference on 'Social housing Europe', Milan

Werkstatt-Stadt (2012), *Bonn-Pützchen "Gemeinsam Wohnen im Karmelkloster"*. Bezocht op 13-07-2016, beschikbaar op: <http://www.werkstatt-stadt.de/de/projekte/140/>

Wenger, G.C., Davies, R., Shahtahmasebi, S. en Scott, A. (1996), *Social isolation and loneliness in old age: review and model refinement*. Ageing and Society, 16, p. 333-358

White-Harvey, R.J. (1993), *Cohousing: a Scandinavian Longhouse, or a traditional approach to modern housing?* Canadian Journal of Native Studies, 13(1), p. 69-82

Wieringa Advocaten (2007), *De huurwoning naar eigen wensen en smaak aanpassen. Mag dat zomaar?* Bezoekt op 23-08-2016, beschikbaar op: <http://www.woonhelpdesk.nl/index.php?wonen=1&artikel=244&onderwerp=De%20huurwoning%20naar%20eigen%20wensen%20..>

Wiles, J.L., Leibing, A., Guberman, N., Reeve, J. en Allen, R.E.S. (2011), *The meaning of "ageing in place" to older people.* The Gerontologist

WohnStrategen (2016), *Gemeinsam statt Einsam; Generationswohnen in Arnstadt Ost.* Arnstadt. Bezoekt op 28-07-2016, beschikbaar op: <http://www.wohnstrategen.de/wohnprojekte/gemeinsam-statt-einsam-generationswohnen-in-arnstadt-ost>

WRR (2012), *Vertrouwen in burgers; rapport 88.* Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, Den Haag

Interviews

Kam, de G. (2015), *Interview.* Afgenomen door Daniël van Harten op 23-06-2015

Seghers, A. (2015), *Interview.* Afgenomen door Daniël van Harten op 22-07-2015

Sievers, A. (2015), *Interview.* Afgenomen door Daniël van Harten op 09-07-2015

Afbeeldingen

Bouw en Uitvoering (2016) *Blijverslening laat ouderen langer thuiswonen.* Bezoekt op 27-07-2016, beschikbaar op: <http://bouwenuitvoering.nl/wp-content/uploads/2015/11/Blijverslening-laat-ouderen-langer-thuiswonen-940x471.jpg>

Detail (2012), *Mixed-Generation Housing in Straubing.* Bezoekt op 14-07-2016, beschikbaar op: <http://www.detail-online.com/inspiration/mixed-generation-housing-in-straubing-107001.html>

Eckerman, I. (2015) *Bästa äldres boende: Kollektivhuset Sockenstugan.* Beschikbaar op: <https://drive.google.com/file/d/0B0FqO8XKy9NRMU9IMFBuZUdWafU/view>

Johansen R. (2016), *Munksogard.* Bezoekt op 28-07-2016, beschikbaar op: <http://www.gettyimages.nl/detail/foto/munksogard-a-neighborhood-in-the-trekroner-area-100-stockfotos/128068842>

Karmelkloster e.V. (2016) *Fotos aus dem Projekt.* Bezoekt op 14-07-2016, beschikbaar op: <http://www.gemeinsam-wohnen-im-karmel.de/?p=1238>

Pöstenhof (2015), *Der Pöstenhof*. Bezocht op 14-07-2016, beschikbaar op: <http://www.xn--pstenhof-n4a.de/>

Trias (II) 2016, *Mehrgenerationenwohnen Zigarrenmanufaktur*. Bezocht op 15-07-2016, beschikbaar op: <http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektdetails.html?uid=22226>

Wochenanzeiger (2016). Bezocht op 14-07-2016, beschikbaar op: http://www.wochenanzeiger-muenchen.de/images/2015/44/78013_xl.jpg

Bijlage 1; methode uitvoering interviews

Standaard mededelingen/vragen bij de interviews

- Stemt de geïnterviewde er mee in dat dit gesprek wordt opgenomen?*
- Is het eventueel citeren van hetgeen wordt gezegd in het interview toegestaan?
- De geïnterviewde heeft het recht om vragen niet te beantwoorden, ten alle tijde zijn/haar medewerking of het interview te beëindigen.
- Dit interview zal worden uitgeschreven en naar de geïnterviewde opgestuurd worden. Er zal eerst overeenstemming worden bereikt over deze uitgeschreven versie alvorens de verkregen informatie gebruikt zal worden voor het tot stand brengen van de scriptie.*
- De geïnterviewde heeft het recht om zijn/haar mening in deze tijd aan te passen.
- Na het voltooien van de scriptie zal, indien gewenst, een kopie van de scriptie naar de geïnterviewde worden gestuurd.
- Kan er eventueel weer contact opgenomen worden met de geïnterviewde als er nog meer vragen zijn of meer informatie nodig is?

De mededelingen/vragen met een * zijn enkel van toepassing op interviews die mondeling of telefonisch zijn afgenomen.

Alle geïnterviewden zijn met de voorgaande mededelingen en vragen akkoord gegaan.

Uitvoering

De interviews zijn of mondeling op locatie bij de geïnterviewde afgenomen of de vragen zijn via telefoon of mailcontact gesteld. Nadat de geïnterviewden akkoord zijn gegaan met het (indien van toepassing) opnemen van het interview, is het gehele interview opgenomen. Vervolgens zijn de geluidsopnames getranscribeerd, welke zijn teruggekoppeld naar de geïnterviewden ter verificatie. De transcripties van de uitgevoerde interviews zijn op aanvraag beschikbaar.

Bijlage 2; overzicht referentieprojecten

Bij het selecteren van de referentieprojecten van co-housing en Mehrgenerationenwohnen was het belangrijkste criterium het weergeven van de diversiteit aan uitvoeringen, een eigenschap die de kwaliteit van de huisvesting voor de diverse Nederlandse senior kan bevorderen. Hierom zijn bij het concept co-housing twee nieuwbouwprojecten geselecteerd die verschillen in zowel vormgeving, omvang en diversiteit binnen het project en de bewoners. Hierbij is een derde project geselecteerd dat op dezelfde punten verschilde, maar bovendien werd gerealiseerd in de bestaande woningvoorraad aangezien het voor Nederland belangrijk is het vraagstuk niet alleen op te lossen met nieuwbouw. Bij het concept Mehrgenerationenwohnen zijn twee nieuwbouwprojecten geselecteerd, die wederom de variëteit aangeven. Daarnaast zijn vier projecten geselecteerd die op een andere gradatie en manier gebruik maken van bestaande woningvoorraad, opdat hier ook de diversiteit aan mogelijkheden wordt benadrukt.

	Referentieproject	Locatie	Aantal huur/koop woningen	Nieuwbouw/ Woningvoorraad
Co-housing	Egebakken	Nødebo, Denemarken	29 koop	Nieuwbouw
	Munksgård	Roskilde, Denemarken	100 huur en koop	Nieuwbouw
	Sockenstugan	Stockholm, Zweden	44 huur	Woningvoorraad
Mehrgenerationenwohnen	Pöstenhof	Lemgo, Duitsland	33 huur	Nieuwbouw
	Generationenübergreifer Wohnungsbau Straubing	Straubing, Duitsland	16 huur en koop	Nieuwbouw
	Wilhelmine-Lübke-Haus	München, Duitsland	126 huur en koop	Nieuwbouw ingepast in woningvoorraad
	Karmelkloster	Bonn, Duitsland	70 huur en koop	Woningvoorraad en nieuwbouw
	Cigarrenmanufaktur	Bremen, Duitsland	17 huur	Woningvoorraad
	Gemeinsam statt einsam	Arnstadt-Ost, Duitsland	51 huur	Woningvoorraad