

Levensloopbestendig wonen voor senioren staat onder druk

20-07-2017 12:37

Je hoort veel over levensloopbestendig wonen. Logisch, Nederland veroudert en mensen worden geacht steeds langer thuis te blijven wonen. Bedenk daarbij dat slechts vijf procent van de senioren in zorgvastgoed terecht komt.

Van de senioren blijft 95 procent al-dan-niet met thuiszorg (15%) gewoon thuis wonen. Maar niet alle woningen zijn daarvoor geschikt. Nederland telt nu al 1,2 miljoen 75-plussers, dat is tweemaal zoveel als in 1980. Je zou zeggen dat de snel in omvang toenemende groep senioren, de zogenoemde babyboomers, die nu de 70-jarige leeftijd bereiken ons tot prioriteit dwingt.

Moeten we ons zorgen maken? Ja, zeker, want het aantal senioren dat zelfstandig woont is de afgelopen jaren onder invloed van het overheidsbeleid 'Scheiden van wonen en zorg' sterk toegenomen en zal op korte termijn nog sneller toenemen. Van de 85- tot 90-jarigen woont 75 procent nu zelfstandig, bij de 90- tot 95-jarigen nog 60 procent. [Pas boven de 95 jaar woont 57 procent in een tehuis, de andere 43 procent gewoon thuis.](#)

Doorstroming stagneert

Uit recent onderzoek van onderzoeksbureau Stijlvol Ouder blijkt dat veel 65-plussers beseffen dat hun huidige woning niet 'levensloopbestendig' is. Voor toekomstige bewoning geven ze hun huis een onvoldoende: gemiddeld een 5,7. Op de vraag wat men wil als zelfstandig wonen niet meer mogelijk is, gaat de voorkeur uit naar een aanleunwoning (60 procent), verzorgingshuis (15 procent) of tussenvoorziening (14 procent).

Maar zijn die mogelijkheden om te verhuizen er eigenlijk wel? Vindt maar eens een plekje in een aanleunwoning. Voor opname in verzorgingshuis kom je pas in aanmerking als je zzp4 hebt. Het aanbod van huurwoningen van woningcorporaties gaat gepaard met lange wachtlijsten: zeker voor een gelijkvloerse woning met lift. Daardoor blijven veel senioren die op de sociale huursector zijn aangewezen noodgedwongen wonen in voor hen ongeschikte portiekwoning of appartementencomplex zonder lift.

Middenhuursegment

Ook in het middenhuursegment (€ 700,- tot € 950,- huur per maand) vallen senioren vaak tussen wal en schip. Dit huursegment bestaat uit woningen voor huishoudens die niet kunnen of willen kopen of die niet kunnen huren bij een woningcorporatie. In de Randstad is er nauwelijks aanbod van woningen in deze sector. Deze onbalans wordt ook gevoeld bij het Rijk en belangenorganisaties van gemeenten, bouwers, investeerders, corporaties en huurders. Onder leiding van Rob van Gijzel (voormalig lid 2e kamer en Burgemeester van Eindhoven) wordt er vanaf 1 januari 2017 middels 'samenwerkingstafels' nauw samengewerkt om het aanbod aan woningen in het midden-huursegment te stimuleren. De samenwerkingstafels vinden in heel 2017 plaats. Iedereen die hieraan wil meewerken kan daarover mailen naar samenwerkingstafel@minbzk.nl.

Hoe denkt de markt?

Institutionele investeerders maken in hun aanbod van huurwoningen in het middensegment geen onderscheid tussen senioren en anderen. "Waar een rollator kan staan, kan ook een kindwagen staan", zeggen investeerders. "Nieuwe woningen voldoen aan het bouwbesluit" is ook een veel gehoord antwoord. "Dan zijn de deuren breder en worden drempels vermeden". Toch is er terdege een verschil als het om senioren gaat. Denk aan de beschikbaarheid van openbaar vervoer, winkels, horeca en gezondheidsvoorzieningen in de buurt. En als zich gezondheidsproblemen voordoen aan de mogelijkheden van aanpasbaarheid van de woning.

Een kort interviewrondje langs de bekende bouwers en projectontwikkelaars leert dat de realisatie van levensbestendige nieuwbouwwoningen daar nog in de kinderschoenen staat. Veel bouwers en

projectontwikkelaars zien levensloopbestendige woningbouw als een los project. Deels omdat de grote vraag naar nieuwbouwwoningen in de huidige bouwmarkt hen tot tempo dwingt. Maar vooral ook omdat de extra kosten die gemaakt moeten worden om nieuwbouwwoningen levensloopbestendig te maken in de weg zitten. (Hierover in een volgend artikel meer)

Marinus Dijkman is medeoprichter Stijlvol Ouder. T 070 260 1200 of M 06 2180 2939, mdijkman@stijlvolouder.nl

Bezoektip: [Congres 21 september 2017: "Toekomstbestendig wonen voor senioren"](#). Organisatie: Stijlvol Ouder in samenwerking met Vastgoedjournaal.nl. Lokatie: Congrescentrum Van der Valk Hotel, Winthontlaan 4-6, Utrecht.

Sprekers: Floris Alkemade (Rijksbouwmeester), Cees van Boven (Bestuurder Woonzorg Nederland), Menno van der Horst (Directeur MVGM), Henri Soepenbergh (Directeur ZorgID), Daan Tettero (Concept Ontwikkelaar Zorgvastgoed, Syntrus Achmea Real Estate & Finance), Ruud Stemerding (Ontwikkelaar/exploitant Hotelwonen), Tromp Bakker (MCF Management Consultancy Finance)

Rogier Hentenaar