



DENKEN SENIOREN AL 'OUD OF THE BOX'?

VIA LATUS

WERKGROEP ZORG EN WONEN

JUNI 2015

COLOFON

Dit boekje is tot stand gekomen naar aanleiding van mijn stageonderzoek gedurende de periode 23 maart tot 26 juni 2015 bij Compositie 5 stedenbouw in Breda. In samenwerking met Via Latus is onderzocht in hoeverre de senior bezig is met de toekomstige woonsituatie en de bereidheid hierop te anticiperen in een wijk in Breda. Dit globale verhaal geeft niet alleen een kijkje achter de voordeur maar laat u ook kennismaken met de mensen binnen de doelgroep 55-plus. De senioren anno 2015 zijn niet meer zo zwart wit.

De resultaten zijn voor een groot deel gebaseerd op enquêtedata van Woonz.nl, Anbo, Woonmonitor en Aedes-Arcares. Deze gegevens zijn vergeleken met uitkomsten van diepteinterviews en veldonderzoek

onder senioren in Princenhage. Als u geïnteresseerd bent het hele onderzoek te bekijken kunt u mij altijd bereiken op e-mailadres koe.n@live.nl.

Met vriendelijke groet,

Koen Merkens
Student Ruimtelijke Ordening en Planologie





DOORDAT NEDERLAND VERGRIJST
DIENT DE VRAAG ZICH AAN OF
DE WONING EN WOONOMGEVING
WAARIN SENIOREN WONEN GESCHIKT
ZIJN OM IN OUD TE WORDEN.
DOORDAT SENIOREN HIERIN STEEDS
MEER VERANTWOORDELIJKHEID
HEBBEN, WILLEN PROFESSIONALS
INZICHTELIJK KRIJGEN IN HOEVERRE
SENIOREN ZICH BEWUST ZIJN VAN HUN
TOEKOMSTIGE WOONSITUATIE EN HUN
BEREIDHEID HIEROP TE ANTICIPEREN.
DE VERHALEN OP DE VOLGENDE PAGINA'S
GEVEN EEN LETTERLIJK KIKKJE ACHTER
DE VOORDEUR BIJ OUDERE EIGENAAR-
BEWONERS IN BREDA, PRINCENHAGE.

'DENK JIJ AL 'OUD OF THE BOX'?

VIA LATUS
WERKGROEP ZORG EN WONEN

JUNI 2015

HET VERHAAL ACHTER DE VOORDEUR

‘WE HOPEN OUD TE WORDEN, MAAR VREZEN OUDERDOM’

Meneer (71) en mevrouw (63) B. wonen al 40 jaar in hun huurwoning in Princenhage, op loopafstand van het dorpscentrum. Meneer is momenteel met pensioen en mevrouw is arbeidsongeschikt. Hoewel meneer nog helemaal gezond is, heeft mevrouw de afgelopen jaren meerdere bezoeken gebracht aan het ziekenhuis. Door moeite met lopen is mevrouw wankeler geworden en heeft ze moeite met traplopen. Het echtpaar staat daarom al lange tijd ingeschreven bij een woningstichting.

Door de verslechterde gezondheid besloten ze het aanbod om de woning te kopen af te slaan. Meneer beaamt: ‘We willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, tenzij het echt niet anders kan, we nemen geen risico’s’. Zie zien goed in dat de woning niet geschikt is om in oud te worden, ook na kleine aanpassingen die voorheen zijn verricht. De

kwaliteit van de woning en de smalle ruimtes bieden onvoldoende houvast, wat mevrouw merkte aan de tijd dat ze met een rollator liep.

Naar een kleinere woning die gelijkvloers is verhuizen lijkt op den duur dan ook nodig. Twee slaapkamers en binnen Princenhage is hun eis. Het maakt niet zoveel uit of het een zelfstandige woning of een complex wordt. Ze hopen voorlopig geen verzorging en verpleging nodig te hebben, maar is mooi meegenomen als die mogelijkheden bij het nieuwe huis aanwezig zijn. Het is daarentegen niet noodzakelijk; het verzorgingshuis ligt ongeveer een kilometer van hun huidige woning.

Ze kunnen altijd gebruik maken van de thuiszorg, mocht dit nodig zijn. De dochter, die in de buurt woont, heeft onregelmatige werktijden. Mevrouw ziet haar dochter hun niet in de toekomst mantelzorg geven.



‘AANPASSINGEN VOELDEN IN EERSTE INSTANTIE ALS EEN STAPJE TERUG’



Meneer en mevrouw van G. besloten 35 jaar geleden dat ze hun huis in Princenhage wilden verkopen. Een wens om te wonen in een huis met een tuin op het zuiden kwam helaas niet in vervulling: er was helaas geen koper te vinden. Hierdoor hebben ze uiteindelijk na een jaar besloten om in plaats van te verhuizen hun woning toekomstbestendig te gaan verbouwen.

Hierbij is door een uitbouw en een serre op de begane grond extra ruimte gemaakt voor een bad- en slaapkamer. Het belangrijkste hiervan is dat het sindsdien niet meer nodig is om dagelijks trap te lopen. Dit is vooral voor meneer noodzakelijk, aangezien hij moeite heeft met traplopen en bukken. Voor mevrouw vormt traplopen nog geen probleem maar ze ziet wel in dat dit op een bepaald moment niet meer goed zal gaan. De begane grond is na de

verbouwing eveneens rolstoelvriendelijk ingericht. In eerste instantie voelde dit als een stapje terug, terwijl het juist veel op heeft geleverd. Het maakt het voor het echtpaar mogelijk om bij slechtere gezondheid nog in deze woning te kunnen blijven wonen.

Het stel is wat hun woning betreft dus erg goed voorbereid op de toekomst. Momenteel doen zij nog alles zelf en krijgen een huishoudelijke hulp of verzorging. Dat laatste is iets waar zij zich verder ook nog niet in hebben verdiept. Zo hebben zij bijvoorbeeld geen idee welke diensten het woonzorgcentrum met aanleunwoningen – dat op minder dan 200 meter van hun woning staat – biedt. Meneer verwacht dat dit soort alternatieven voorlopig niet nodig zijn aangezien zij nog lang in deze woning kunnen blijven wonen, eventueel met hulp.

HET VERHAAL ACHTER DE VOORDEUR

‘ZET ONS MAAR NIET ACHTER DE GERANIUMS, WANT DAN GAAN ZIJ DOOD!’

Meneer (68 jaar) en mevrouw P. (64 jaar) wonen in een grote hoekwoning met een riante tuin in een woonwijk in Princenhage. Ze hebben twee kinderen grootgebracht die nu op enige afstand van hen wonen. Een paar keer in de week zijn ze oppas oma en opa voor hun vier kleinkinderen.

Meneer is sinds kort gestopt met werken als teammanager bij een groothandel. Mevrouw werkte voor een zorginstelling in de buurt, sinds een paar jaar doet ze daar vrijwilligerswerk. Beiden zijn gezond, hebben geen zorg nodig en fietsen en wandelen regelmatig. Over de toekomst nadenken doen ze zeker, de stap om hier op te anticiperen wordt nog niet gezet. Lacherig praten zij met elkaar over het verhuizen naar een gelijkvloerse woning: ‘Stel je voor, wij tweeën achter de geraniums’.

Van verhuizen is dan ook nog geen sprake. Zij zien dit als toegeven aan dat je oud wordt en inleveren van ruimte die je in de nieuwe woning niet terug zal zien. Mevrouw zegt: ‘De kleinkinderen zijn dol op de tuin en als het zonnetje schijnt ben ik hier te vinden’.

Een zorgcentrum ligt op ca 500 meter afstand van de woning. Er zijn tot nog toe geen speciale voorzieningen aangebracht in het huis, maar dat kan zonder problemen gebeuren, zoals verbreding van de deuren en een traplift. Het echtpaar is zeer tevreden met deze woning en wil voorlopig nog niet weg. Zij vermaken zich wel met een goede serie of feestje in de dorpskerk.



' OUDERDOM KOMT DUS INDERDAAD MET GEBREKEN '



In een riante jaren twee-onder-eenkapwoning stelt de 77-jarige mevrouw de R. zich voor. Ze woont al 51 jaar in haar woning in Princenhage en woont geruime tijd alleen sinds het overlijden van haar man. Haar kinderen wonen in de omstreken van Breda. Ze staat actief in het leven; haar agenda staat vol met activiteiten als zwemmen, wandelen en schilderen een haar sociaal netwerk is groot, alhoewel deze wel steeds kleiner wordt.

Nadat mevrouw haar arm had gebroken kwam ze erachter dat ouderdom met gebreken komt. Tijdens deze periode had ze hulp nodig, die geboden werd door haar vriendin en tevens buurvrouw. Op dat moment realiseerde ze zich dat ze afhankelijk werd van hulp van anderen. Op korte termijn ziet mevrouw nog niet echt problemen, maar op lange termijn is haar oude dag nog niet uitgestippeld. Mevrouw regelt dan ook het liefst haar eigen zaken; ze poetst het

huis, rijdt nog auto en fietst dagelijks kilometers naar haar vrijwilligersbaan. Haar woning vormt nu dan nog geen obstakel maar zal in de toekomst ingrijpend moeten worden aangepast wil zij hier blijven wonen, want dat wilt ze ook. Aan aanpassingen moet mevrouw niet denken: 'Het huis is niet geschikt om ingrijpend te veranderen. En als ik dan toch naar een bejaardenhuis moet, maakt de plaats meer uit dan het huis en de identiteit ervan'. Hulpmiddelen zoals een zorgknop is ze van plan om te bestellen. De buurvrouw beweert dat haar vriendin hier echter geen actie voor onderneemt.

Naast dat mevrouw het meeste zelf doet, huurt ze wel eens diensten in om het een en ander te onderhouden. Het aanbod aan voorzieningen en openbaar vervoer vindt mevrouw tevens uitstekend. Wanneer het donker wordt komt zij daarentegen niet meer buiten. Mevrouw zegt zich dan minder op haar gemak te voelen.

HET VERHAAL ACHTER DE VOORDEUR

‘WIJ MOESTEN OVER DE DREMPEL OM HEM WEG TE HALEN’

Zo beschrijft meneer (78 jaar) zijn vorige woonsituatie waar hij samen met zijn vrouw ruim 50 jaar gewoond heeft. Vanwege gezondheidsklachten moesten zij verhuizen. Het nemen van het besluit om dit te doen was niet eenvoudig. Vooral mevrouw wilde niet weg, maar de traptreden waren voor meneer de reden om wel te verhuizen. Aangezien het traplopen zwaarder voor hem werd, wilde hij graag naar een flat waar wel een lift aanwezig was. ‘Je voelt het minder worden en je moet vooruit denken’. Vijf jaar geleden zijn ze verhuisd. De uiteindelijke keuze voor de flat is vooral gebaseerd op het type woning (alles gelijkvloers) en de ligging in het centrum. Hier zijn alle voorzieningen dichtbij en wonen ze nog steeds op kleine afstand van hun dochter.

Qua gezondheid gaat het ze beiden nog goed af. Hulp hebben ze nog niet nodig. Van het naastgelegen verzorgings- en verpleeghuis maken ze dan ook geen gebruik; voor zorg of verpleging moet de thuiszorg worden ingeschakeld. Wat betreft de toekomst ziet het echtpaar dit huis wel zitten, handige hulpmiddelen zoals een spionnetje maken het wonen fijn. ‘Hier moeten ze me uitdragen’, waarmee hij aangeeft niet meer te willen verhuizen. Ze moeten er beiden niet aan denken om alle spullen nog een keer te moeten versjouwen en een andere woning weer op te knappen. ‘Want dat was een werk.’



VIA LATUS SAMENWERKING

Door deze inspirerende verhalen worden naast senioren zelf ook professionals aan het denken gezet. De werkgroep Zorg en Wonen, bestaande uit 'het bouwbedrijfsleven' en de gemeente Breda, is vanuit de Via Latus-samenwerking een onderzoek gestart naar toekomstige woonbehoeftes van senioren. Er is vanuit beide partijen de wens om een duidelijk beeld te verkrijgen van de senior van nu. Zijn zij al bezig met de toekomst en hoe anticiperen zij hierop?

Voor de gemeente is het van belang om een duidelijk beeld te krijgen over het woongedrag van senioren als gevolg van zorgvragen. Aanvullend daarop heeft het bouwbedrijfsleven graag inzichtelijk welke kansen zich op dit gebied voor doen, zodat zij hierop kunnen inspelen door middel van het aanbieden van

levensloopgeschikte woningen, een toegankelijke(re) openbare ruimte en nieuwe woonvormen. Wellicht heeft de aankomende groep senioren wel een hele andere insteek als het gaat om passender wonen. De werkgroep is hierin vooral op zoek naar een manier waarop zij kunnen inspringen op de behoefte (zonder dat deze al duidelijk in kaart is gebracht). Daarom geeft dit boekje beide partijen inzicht in de behoefte van oudere eigenaar bewoners (55+) aan het aanpassen van de woning, een geschikte(re) woonomgeving en woonvormen als gevolg van zorgvragen. In hoeverre is de 'senior' zich al bewust van wat het ouder worden betekent? In hoeverre anticiperen zij en wij als professionals op deze vraag? Een kijkje achter de voordeur laat zien of senioren al 'oud of the box denken'.



‘INZICHT KRIJGEN IN DE WERKELIJKE BEHOEFTE AAN WONINGAANPASSING, WOONVORMEN
EN EEN BETERE WOONOMGEVING BIJ OUDERE EIGENAAR-BEWONERS ALS GEVOLG VAN
ZORGVRAGEN’



GRIJS IS NIET MEER ZO ZWART WIT

De komende jaren vergrijst Nederland: dit brengt kansen en uitdagingen met zich mee. Voorop staat dat door het toenemend aantal 55-plussers de zorgvraag uiteindelijk zal stijgen. Dat de overheid hierop reageert met beleid is dan ook niet gek; op welke manier is echter de vraag: 'Hoe moet met minder geld wonen en zorg voor een groter aantal personen in de toekomst worden geregeld?'

Wat tijdens het ouder worden vaststaat, is dat ouderdom met gebreken komt en hiermee een zorgvraag ontstaat. Sinds de veranderde wetgeving rondom wonen en zorg sinds januari 2015, wordt daarom gestimuleerd langer thuis te blijven wonen. Daarbij snijdt het mes aan twee kanten: de meeste mensen willen het zelf graag én de maatschappelijke kosten zijn veel lager dan bij opvang in intramurale zorg. Gunstig toch?

Ondanks dat de vergrijzing in Breda minder merkbaar zal zijn dan in overig West-Brabant, dient de gemeente zich wel voor te bereiden. In veel Bredase buurten liggen opgaven woningen waarin senioren wonen levensloopgeschikt(er) te maken. Senioren kunnen namelijk geconfronteerd worden met een woonsituatie die niet meer past bij de toekomstige levensfase. Zo kunnen een afnemende mobiliteit en andere lichamelijke beperkingen voor belemmeringen in de woning zorgen. Traplopen, opstaan en naar buitengaan vormt hierbij steeds meer een probleem. Dat de actieradius vermindert tijdens het ouder worden klinkt niet nieuw. Niet alleen vanuit de woning maar ook woonomgeving: zeker als lopen, fietsen en autorijden niet meer gaat. En als de belangrijkste voorzieningen, zoals winkels, niet meer te bereiken zijn, kan het steeds problematischer worden om in de eigen woning te blijven wonen. In deze situaties zijn in principe twee opties mogelijk om de woonsituatie gunstiger te maken.

Optie 1: De senior besluit te verhuizen naar een andere woning

Hierin wordt meestal gelet op de geschiktheid van de nieuwe woning om in oud te worden. Denk hierbij aan gelijkvloers wonen. De woonomgeving vormt ook een belangrijk voorwaarde: de nabijheid van voorzieningen en een toegankelijke openbare ruimte zijn voorwaarden bij zoektocht naar een nieuwe woning. De verhuizing in een latere levensfase wordt in meestal bij voorkeur gezien als de laatste verhuizing.

Optie 2: De senior besluit in de huidige woning te blijven wonen

De tweede mogelijkheid is het aanpassen van de woning en het organiseren van zorg – in brede zin – aan huis. Aanpassingen in en aan huis zijn afhankelijk van de mogelijkheden van het huis en de ruimte die op het perceel aanwezig is voor bijvoorbeeld een aanbouw. Voor dagelijkse voorzieningen en zorg kan men beroep doen op anderen.



Trends onder senioren laten zien dat zij vaker kiezen voor de tweede optie. Dit is te verklaren aan de hand van een aantal ontwikkelingen onder senioren. Allereerst blijken 55-plussers zich vitaler te voelen dan de traditionele ouderen: ze werken langer door, hebben een hogere opleiding genoten, kennen meer verantwoordelijkheden en kennen over het algemeen een hoger welstandsniveau. Ten tweede valt op dat senioren door een hogere levensverwachting besluiten later te verhuizen en hierdoor langer thuis wonen. Ook de huishoudenssamenstelling verandert pas op latere leeftijd: kinderen gaan relatief later de deur uit en de partner overlijdt of verhuist minder snel naar een intramurale instelling.

Rijksbeleid: langer zelfstandig thuis wonen

Het Rijksbeleid is er inmiddels op gericht om mensen langer zelfstandig thuis te laten wonen. Als gevolg van de aanpassing van de AWBZ kregen mensen met een Zorgzwaartepakket 1 (ZZP) tot en met 2013 geen indicatie voor verblijf in een zorginstelling meer; de

komende jaren wordt dit helemaal afgebouwd tot ZZP 4. Mensen met een ZZP-indicatie zullen hiermee zo lang thuis moeten blijven wonen en uiteindelijk een beroep moeten doen op zorg aan huis.

Breda

In Breda woont nu ongeveer 57 procent van de 55-plussers in een koopwoning, onder de 75-plussers is dit 45 procent. In verschillende dorpen of wijken is dit percentage hoger. Dit betekent dat de aanpassingsopgave in toenemende mate gaat verschuiven van organisaties als gemeenten, corporaties en projectontwikkelaars naar oudere eigenaar-bewoners. De 55-plussers dienen hiermee zelf verantwoordelijkheid te nemen om tijdig te anticiperen op het moment wanneer de woonsituatie niet meer past bij de levensfase waarin ze verkeren. Vanuit dit onderzoek wordt uitgegaan van de levensfase van volwassenen, ouderen en bejaarden (55-64, 65-74, 75-plus). Onderzoeken wijzen uit dat het bereiken van de latere levensfase steeds later gebeurt. Daarom worden niet alleen de leeftijd maar ook de eigenschappen en ambities van de senioren meegenomen.

GRIJS IS NIET MEER ZO ZWART WIT

De wens om te verhuizen (optie 1) of de woning op te plussen (optie 2) is niet groot bij senioren. Dit kan verschillende oorzaken hebben:

1. Doordat senioren de volgende levensfase later lijken te bereiken is de drang om tijdig te anticiperen op een zorgvraag klein. Hierdoor heeft de verkoop van woningen afgelopen jaren, mede door de financiële crisis, moeilijk gelegen. Aangezien mensen niet geconfronteerd willen worden met dubbele woonlasten, wordt de verhuizing uitgesteld tot na verkoop van de huidige woning. De prijs van de woning bepaalt mede de verkoopbaarheid, wil je er flink rendement uithalen.
2. Door de scheiding van wonen en zorg, het langer thuis wonen van ouderen en de afname van de verhuisgeneigdheid zit de woningmarkt deels verstopt. Dit resulteert op den duur in een aanbod aan woningen waarin 55-plussers wonen, die na een tijd niet meer geschikt zijn voor hen. Deze woningen zijn in veel gevallen

bedoeld voor (jonge) gezinnen. Door het beperkte aantal verhuizingen van oudere eigenaar-bewoners zit het bouwbedrijfsleven in een dilemma. Moeten zij nieuwe woningen bijbouwen voor senioren, om ze zo te verleiden te verhuizen naar een andere woning? Dienen ze huizen te bouwen voor jonge gezinnen? Of moeten zij afwachten om de doorstroming zijn gang te laten gaan?

3. Er werd afgelopen jaren en wordt op dit moment weinig gebouwd. Er is dus minder aanbod in nieuwbouw en hiermee misschien minder aanbod voor 55-plussers om te kiezen voor een andere woning. Ook de bestaande woningvoorraad kent weinig (geschikt) aanbod. Bij deze voorraad speelt bovendien ook nog mee, dat veel woningen niet geschikt, en daarmee niet gewenst, zijn voor senioren.

4. Bij senioren speelt daarbij ook het gegeven, dat zij soms aangeven niet te willen veranderen van woonsituatie vanwege herinneringen aan de huidige buurt/woning en de onbekendheid met mogelijkheden van aanpassingen in de woning, nieuwe woonvormen en het inschakelen van hulpmiddelen om langer thuis te kunnen blijven wonen. Senioren zijn kritische woonconsumenten. De nieuwe woning moet goed en volledig aansluiten op de wensen zonder dat het te veel geld kost.



WIST JE DAT VAN DEZE 10 SENIOREN ER:



- 8 wonen in een eengezinswoning
- 8 hun woning nog niet aangepast hebben als voorbereiding op de toekomst
- 6 wonen in een koopwoning
- 9 zo lang mogelijk thuis willen blijven wonen
- 2 een lichamelijke of psychische beperking hebben
- 5 alleen wonen

Van de 55-64 jarigen er;

- 9 geen lichamelijke beperkingen hebben;
- 6 eigenaar zijn van een koopwoning;
- 0 wonen in een zorginstelling.



Van de 65-74 jarigen er;

- 8 geen lichamelijke beperkingen hebben;
- 5 eigenaar zijn van een koopwoning;
- 6 zeggen zich voor te bereiden op de toekomstige woonsituatie.



Van de 75-plussers er;

- 4 een lichamelijke beperkingen hebben;
- 3 eigenaar zijn van een koopwoning;
- 2 wonen in een voor hen geschikte woning;
- 6 zeggen zich voor te bereiden op de toekomstige woonsituatie;
- 1 woont in een zorginstelling.



GRIJS IS NIET MEER ZO ZWART WIT

GW-beleid

Onder de naam 'Geschikt Wonen voor Iedereen' werkt de gemeente Breda, met corporaties en diverse andere betrokken partijen al enige jaren samen aan oplossingen om, voornamelijk kwetsbare, mensen onbekommerd te kunnen laten wonen. Vanuit dit beleidsstuk zijn randvoorwaarden opgesteld voor zowel de woning, woonomgeving als voorzieningen, om vanuit Centrale Zones dit onbekommerd wonen mogelijk te maken. Hoofddoel is te stimuleren woningen levensloopgeschikt te maken door deze aan te passen en nieuwe woningen te bouwen, de woonomgeving toegankelijk(er) en veilig(er) te maken en het aanbod van voorzieningen op peil te houden.

Voorlichtingskwestie?

Doordat een deel van GW-beleid gericht is om senioren zelf actie te laten ondernemen is voorlichting een stimuleringsmiddel. Doordat ouder worden, een verminderde gezondheid en hiermee niet meer probleemloos kunnen blijven wonen in de huidige woning niet te voorkomen is, zijn er gelukkig wel mogelijkheden om hier iets aan te doen als organisatie.

1. Voorlichting over maatregelen in de eigen woning om daar langer te kunnen blijven wonen. Hierbij moet ook worden gedacht aan preventieve maatregelen: waarom wachten met een aanbouw tot deze noodzakelijk is als extra slaap- en badkamer op de begane grond? Een aanbouw geeft voor nu al extra ruimte en kan zo gebouwd zijn dat er te zijnder tijd gemakkelijk een slaap- en badkamer in te realiseren is. Deze optie is

interessant voor de huishoudens die graag in de woning willen blijven wonen.

2. Voorlichting over de mogelijkheden van verhuizen naar een gelijkvloerse woning met de mogelijkheid van zorg op termijn. Een verhuizing naar een comfortabele, mogelijk iets kleinere woning kan ook interessant zijn als de gezondheid het nog niet afdwingt. Het moeten dan wel kwalitatief goede, ruime woningen zijn zonder het geval van 'nu al in een bejaardentehuis' te wonen. Deze informatie is vooral interessant voor de mensen die niet direct de rest van hun leven in de huidige woning willen blijven wonen. Uiteraard is de beschikbaarheid van de gevraagde woningen een voorwaarde.

De voorlichtingsbijeenkomsten in Breda, beter bekend als Wonen met Gemak, hebben senioren



Wonen met gemak

in verschillende wijken geïnformeerd over wat mogelijk is om geschikter te kunnen wonen. Of deze voorlichting iets teweeg heeft gebracht is de vraag. De taak ligt uiteindelijk bij de mensen zelf om zich voor te bereiden op de oude dag. Daar ligt dan ook zowel de kans als het probleem.

Allerlei redenen om te onderzoeken hoe de senioren hun toekomstige woonsituatie zien en wat zij vinden over de geschiktheid van hun woning en woonomgeving. De meningen en wensen van senioren over dit vraagstuk zijn daarom geanalyseerd aan de hand van landelijke onderzoeken en diepte-interviews met eigenaar-bewoners in Princenhage, een wijk gelegen in Breda-West. De reden waarom de keuze op deze wijk is gevallen is vanwege het hoge percentage verwachte eigenaar-bewoners en het aandeel koopwoningen.

0UD WORDEN IN PRINCENHAGE

Princenhage

Het dorp Princenhage is in 1942 bij de gemeente Breda gekomen en is te omschrijven als een dorp in een stad. Princenhage telt ruim 8,5 duizend inwoners van de 180.000 inwoners in Breda. De inwoners zijn verspreid over ongeveer 3.700 huishoudens in de wijk, dat neerkomt op een gemiddelde van 2,27 personen per huishouden.

In totaal telt Princenhage 3660 woningen in een vrij dorps karakter. Vanuit de authentieke kern is de wijk naar buiten toe opgebouwd, voornamelijk in de vorm van de zogenaamde 'bloemkool'-structuur. Deze structuur biedt veel woonerven, doodlopende straatjes en steegjes die slechts toegankelijk zijn voor fietsers en voetgangers. De wegen zijn grotendeels beklinderd en er zijn over het algemeen geen voet- en/of fietspaden. Tussen verschillende delen van de wijk zijn vrij ruime groenstructuren te vinden met een hondenuitlaat, speeltuin en skatebaan. Ook op straat is er voldoende ruimte

voor bomen en plantsoenen. De woningen zelf stammen voor het grootste gedeelte uit de jaren '60, '70 en '80. De laatste 20 jaar zijn weinig woningen bijgebouwd. Dit straalt de wijk dan ook uit, met veel geschakelde woningen en toegangswegen via achterzijdes. Inbreidingslocaties zijn vooral kleinschalig.

Bevolkingsontwikkeling

Tot 2030 zak het aantal bewoners in Princenhage groeien met 4 procent. Deze groei zit voornamelijk in een toename van het aantal 65-plussers, omdat die groep met verwachting 35 procent zal groeien. Ongeveer 16 procent van de bevolking is 65-75 jaar en 7 procent is 75-plusser. Tot 2020 blijft dit percentage ongeveer gelijk, daarna zal de groep 75-plussers groter worden. Het is met name deze groep senioren waar de zorgvraag actueel is en verhuizen of het aanpassen van de woning een noodzaak wordt. Naast de toename van senioren is cPrincenhage ook in trek bij gezinnen met kinderen.





Inkomen

De meeste senioren hebben een net iets lager inkomen dan de gemiddelde oudere Bredanaar (€33.000,- tegen €35.000,-). In de categorie 'lage inkomens' valt ongeveer 37 procent van de bewoners, in de categorie 'hoge inkomens' ongeveer 19 procent. Dit komt neer op 44 procent van de bewoners dat een gemiddeld inkomen heeft.

De theorie leert dat oudere eigenaar-bewoners vaak de hypotheek al hebben afgelost en de woning in 'goedkope tijden' hebben aangeschaft. De schatting van het vermogen in de woning laat zien dat de oudste leeftijdsgroep niet alleen een relatief lage woonquote heeft, maar ook een aanzienlijk kapitaal in de woning heeft opgebouwd. Een kapitaal waar in een latere levensfase nog beroep op kan worden gedaan.

Woningtypologie

Van de, ruim 3,5 duizend, woningen in Princenhage is veruit het grootste deel een rijtjeswoning, tweekapper of vrijstaande woning. Drie kwart van deze woningen is een eengezinswoning. Dit is ook duidelijk te zien in de structuur van de wijk: er staan in de wijk weinig grote gebouwen, voornamelijk 'kleinere' geschakelde huizen.

Ook op gebied van de eigendomssituatie is Princenhage verschillend van andere wijken in Breda. Veruit de meeste woningen in de wijk zijn koopwoningen (62%) en slechts een gedeelte is huurwoning (38%). Gezien Princenhage redelijk aan de grenzen zit is er de laatste jaren sprake van beperkte nieuwbouw. De verhuisfrequentie is de laatste jaren sterk afgenomen, wat in bijzonder opvalt onder oudere eigenaar-bewoners. Er staan dan ook weinig huizen te koop en weinig panden

leeg. Dat duidt op een goede vraag naar ruimte in Princenhage: huizen staan niet lang te koop. Verkoop van de woning lijkt in eerste instantie niet heel moeilijk te gaan. Echter is het merendeel van de woningen €365.000,- of duurder en hiermee voor een koopstarter financieel niet altijd aantrekkelijk.

BLIJVEN WONEN IN DE HUIDIGE WONING



Tevredenheid over de woonsituatie

Uit cijfers blijkt dat bewoners tevreden zijn over de huidige woonsituatie in Princenhage. Dat blijkt ook uit de gemiddelde woonduur van deze mensen: deze bedraagt 12,4 jaar, wat boven het gemiddelde van Breda (12,2 jaar) en ver boven het landelijk gemiddelde (9,1 jaar) is. Uit landelijk onderzoek blijkt dat het overgrote deel van de senioren (90%) tevreden is over de huidige woonsituatie. 31 procent wil zelfs niet meer verhuizen, onder 75-plussers is dit percentage nog hoger.

Oudere eigenaar-bewoners zijn iets tevredener dan oudere huurders. Dit komt hoogstwaarschijnlijk doordat koopwoningen in de regel meer ruimte aanbieden: iets minder dan de helft van de eigenaar-bewoners (46%) heeft meer dan 4 kamers in de woning. Ook kan de grotere vrijheid in aanpassing van de woning tot een hogere tevredenheid leiden, dit geeft 60 procent van de respondenten aan.

Geschiktheid van de huidige woonsituatie

Ongeveer **de helft** van de senioren geeft aan de woning geschikt te vinden om in oud te worden (48%). Een woning is geschikt wanneer bewoners gemakkelijk de woning in en uit kunnen, de elementaire woonfuncties zich op dezelfde verdieping bevinden, de woning rollator- en rolstoelafhankelijk is en als de woning en tuin relatief onderhoudsvrij zijn. Wanneer zij besluiten de woning op te plussen zijn aanpassingen als het realiseren van een toilet op de 1e verdieping en het aanbrengen van wandbeugels het meest gewenst. Dit wordt dan meestal gerealiseerd in ruimtes waar de meeste belemmeringen voorkomen (tuin, badkamer en woonkamer).

25%
Toilet
boven

4%
spion

1
Bad- en
op de be

33%
wandbeug

22%
traplift

6%
slaapkamer
gane grond

Redenen om wel of niet aan te passen

Uit de interviews komt naar voren dat senioren wel weten of en wat er aangepast moet worden, maar de daadwerkelijke stap om te gaan klussen uitstellen: *'Ik voel me nu nog gezond en heb nergens last van. Die aanpassingen komen vanzelf wel.'*

Hier ligt dan ook zowel het probleem als de uitdaging. De woning kan van dag op dag opeens een struikelblok vormen. Op de vraag wat mensen het ervan weerhoudt de woning preventief aan te passen geven de meesten aan dat ze nog nooit echt last hebben gehad van beperkingen in de woning (40%) en de noodzaak niet zien (13%). De kosten (9%) en het *'gedoe'* er omheen (6%) lijken op het eerste gezicht een bescheiden rol te spelen. Naast deze antwoorden geeft 13 procent van de respondenten aan dat ze in het verleden al aanpassingen hebben gedaan, geen subsidie krijgen terwijl zij die wel verwachten te krijgen en niet weten of ze veel profijt hebben van de investering als zij een zorgvraag krijgen.

De keuze om niet aan te passen is te verklaren aan de hand van een aantal obstakels die senioren ondervinden. Allereerst lijkt de senior te denken dat de aanpassing een grote klus is. De verbouwing, tijd en moeite die het kost weerhoudt hen de aanpassing te verrichten. Naast dat de aanpassing veel geld kost, is ook de kans om een subsidie te krijgen minimaal: de procedures die moeten worden doorlopen zijn lang en ingewikkeld.

Ook blijkt het overbruggen van de emotionele barrière groot: de stap die je zet om de woning aan te passen geeft aan dat je oud wordt. Het is dan ook niet gek dat de woning pas wordt aangepast als de gezondheid daadwerkelijk verslechterd (17%), als de senior persoonlijk benaderd wordt om dit te doen (16%) en als de kosten meevallen (23%).

Wanneer een subsidie wordt gegeven besluit men om vooral kleine aanpassingen te doen zoals het aanbrengen van wandbeugels (33%). Een

aanpassing die in eerste instantie goedkoop is om te realiseren. De behoefte aan het realiseren van een slaap- of badkamer is laag, wat aangeeft dat mensen of de ruimte niet hebben of op den duur een nieuwe woning geschikter vinden om in oud te worden. Daarentegen blijkt ook de domotica-aanpassingen zoals het spionnetje slechts bij 4 procent van de senioren in trek te zijn.



BLIJVEN WONEN IN DE HUIDIGE WONING



IMPRESSIE ENGEZINS- EN MEERGEZINSWONINGEN IN PRINCENHAGE



VERHUIZEN NAAR EEN GESCHIKTERE WONING

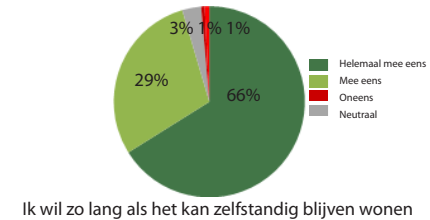
Mening over verhuizen

Wanneer ouderen niet kiezen voor het opplussen van de woning kunnen ze ook besluiten te verhuizen naar een voor hen geschiktere woning. Een groot deel van de ouderen overweegt nog te verhuizen. Niet voor alle oudere eigenaar-bewoners is zo lang mogelijk thuis blijven wonen ideaal: slechts 29 procent wil nooit meer verhuizen. De interviews bevestigen dit percentage: veel ouderen willen op termijn naar een geschiktere woning en kennen weinig vrienden, familie of kennissen die afgelopen periode zijn verhuisd vanwege (verwachte) zorgvragen.

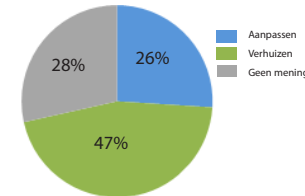
Ongeveer 57 procent vindt verhuizen niet aan de orde: lager opgeleiden en alleenstaanden geven vaker aan niet te willen verhuizen dan mensen die samenwonen of hoger opgeleid zijn. De grootste verhuisbereidheid ligt bij de groep 55 tot 64 jarigen (66%). Dit is waarschijnlijk af te leiden aan het feit dat zij wellicht nog thuiswonende kinderen hebben waardoor de woning op termijn te groot wordt.

Het merendeel van de oudere eigenaar-bewoners heeft het wel eens over verhuizen (34% regelmatig, 32% soms). Opvallend is dat de 75-plussers, waarvan 44 procent aangeeft niet te willen verhuizen, het meest over verhuizen spreekt. Zij doen dit het liefst met vrienden, kennissen en partner. Op de vraag of de bewoner zo lang mogelijk zelfstandig wil blijven wonen is het overgrote deel (95%) dit van plan.

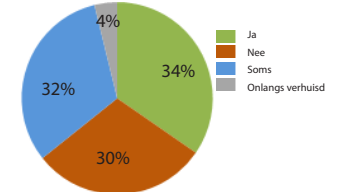
Ook valt op dat het merendeel van de respondenten liever verhuisd naar een aangepaste woning, slechts een kwart de woning aan laat passen en een kwart geen mening heeft op de vraag wat zij doen als zij lichamelijke of psychische beperkingen ondervinden. Doordat deze percentages vrij dicht bij elkaar liggen wordt duidelijk dat dit een gevoelskwestie is.



Ik wil zo lang als het kan zelfstandig blijven wonen



Verhuizen of aanpassen



Denken oudere eigenaar-bewoners na over verhuizen?

Redenen om te verhuizen

De reden waarom er verhuisd wordt zou vooral bestaan uit de wens gelijkvloers te wonen (56%), als de bewoner of partner minder mobiel wordt (46%), als de bewoner of partner zorg nodig heeft (32%) en/of als het huis te groot wordt (25%). Op de vraag wat hen tegenhoudt te verhuizen worden de lage verhuiscosts (31%), kosten (24%) en verlies van sociaal contact uit de omgeving (19%) genoemd. De invloed van de crisis heeft geen direct invloed gehad op de verhuisplannen. De respondenten geven wel aan dat de verhuizingsplannen zijn uitgesteld vanwege de crisis.

Als de senioren moeten verhuizen kijkt 38 procent wel, 36 procent een beetje en 22 procent hier niet tegen op. Dit zou kunnen komen doordat de oudere eigenaar-bewoners opzien tegen het inpakken van de spullen (69%), mogelijke woonlastenverhoging (42%) en het verlaten van de oude woning en buurt (43%). De bewoners uit Princenhage gaven aan een stuk 'vrijheid' te moeten inleveren. De ruime woning met tuin wordt ingeruild voor een gelijkvloerse woning met kleine

buitenruimte. Deze associatie levert een andere kijk op verhuizen. Toch blijkt dat 47 procent liever wil verhuizen naar een aangepaste woning dan de huidige woning aan te passen (24%). Opvallend is dat een derde van de respondenten geen antwoord geeft op deze vraag. Reden kan zijn dat ze hier nog niet over na hebben gedacht of er niet mee bezig zijn.

Verhuiscosts

Afgelopen jaar zijn weinig oudere eigenaar-bewoners verhuisd. Dit blijkt ook uit het aantal personen dat recent verhuisd is en het aantal personen dat de geïnterviewde bewoners uit Princenhage kunnen opnoemen. De senioren die verhuisd zijn hadden als reden dat de woning te groot werd (32%), de mobiliteit van de partner of bewoner afnam (21%), dat de woning niet meer aan de wensen voldeed (18%) of uit voorzorg (16%). De verhuizing was in veel gevallen van te voren besproken met kinderen, familie of partner.

64 procent van de verhuisde personen heeft (een beetje) opgekeken tegen de verhuizing. Veruit de grootste groep mensen vertrok naar een huurwoning (40%) en een seniorenwoning (38%).

Van de ouderen die een concrete verhuiscosts hebben blijkt behoefte te zijn om kleiner en gelijkvloers te wonen. Zij willen verhuizen omdat de huidige woning te groot is (42%), de woning niet meer aan de wensen voldoet (28%), de woonlasten lager kunnen zijn (25%) en om te anticiperen op lichamelijke beperkingen (23%). De senioren willen in bijna alle gevallen een woning met 3 kamers tussen de 80 en 110 m². Voor toekomstige woonopgaven dient rekening gehouden te worden met de gewenste oppervlaktes en aantal kamers. Van de senioren zonder of geen concrete verhuiscosts zal waarschijnlijk alleen een verhuizing plaats vinden als ze zorg nodig hebben of omdat de huidige woning niet meer aan de wensen voldoet. In de meeste gevallen zijn senioren niet bereid meer te betalen voor de nieuwe woning dan de momentele woonlasten.

VERHUIZEN NAAR EEN GESCHIKTERE WONING

Wanneer men besluit te verhuizen omdat de beperking dusdanig veel invloed heeft op geschikt wonen, wordt in vele gevallen verhuisd. Er zijn veel woonmogelijkheden, variërend van volledig zelfstandig tot geheel verzorgd wonen. Om te weten te komen welke woonvorm geschikt is moet over een aantal zaken worden nagedacht. Wil je bijvoorbeeld in je eentje of meerdere personen wonen? Heb je behoefte om met anderen samen te eten en/of elkaar te ontmoeten in een gemeenschappelijke ruimte? En in hoeverre ben je afhankelijk van hulp?

Aanbod woonvormen

De laatste jaren wordt er steeds meer geëxperimenteerd met woon(zorg)vormen. Mede doordat senioren zich anders kenmerken worden er steeds meer woonvormen aangeboden. Dit verschilt van seniorenwoningen, aanleunwoningen, kangoeroewoningen, levensloopbestendige woningen, woonzorgzones en serviceflats.

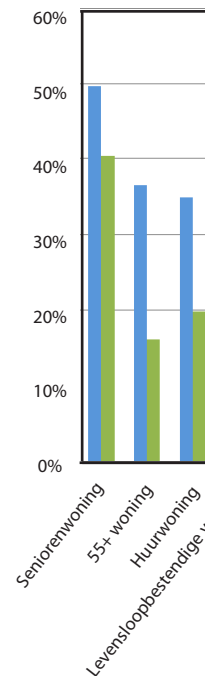
Elke woonvorm biedt verschillende, groot- en kleinschalige kwaliteiten aan die, in veel gevallen, alleenstaande senior geschikt laat wonen.

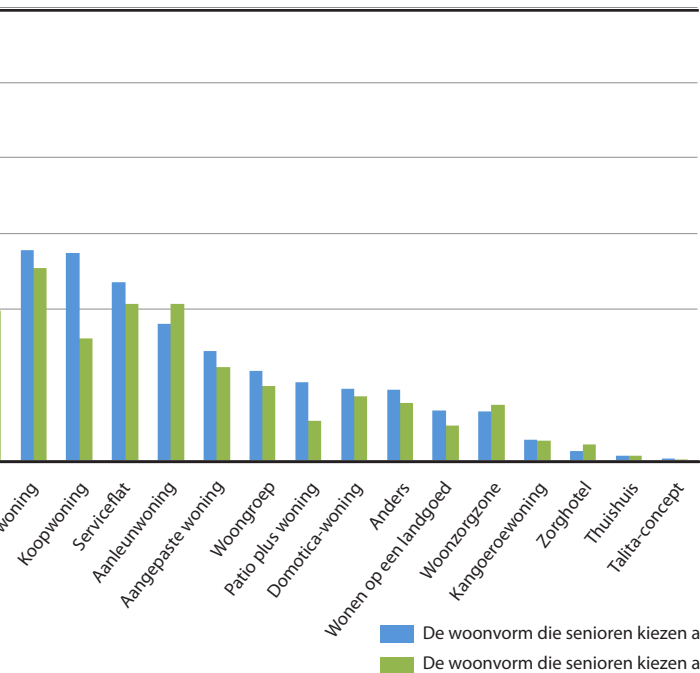
Bekendheid woonvormen

Opvallend uit het onderzoek blijkt de onbekendheid met nieuwe woonvormen. Senioren kennen soms helemaal geen tot weinig woonvormen (2%), overwegen deze niet (12%) of vinden ze niet aansprekend genoeg (19%). De traditionele woonvormen als aanleunwoningen, seniorenwoningen, serviceflats en woon-zorgcomplexen zijn het meest bekend. Opvallend is dat de mate van bekendheid afhangt van leeftijd, opleidingsniveau en eigendomssituatie. Kopers, middel- en hogeropgeleiden en ouderen tussen de 55-64 jaar kennen meer woonvormen dan huurders, lager opgeleiden en 65 plussers.

Dit is terug te zien in de antwoorden op de vraag naar welke woonvorm senioren verhuizen als zij moeten verhuizen. Laag opgeleide ouderen lijken vaker interesse te hebben in een aanleunwoning, hoger opgeleiden in een levensloopbestendige woning en kopers in een serviceflat of particulier wooninitiatief. De meest bekende woonvormen zijn ook degene die het meest worden overwogen.

De bewoners uit Princenhage geven aan te kiezen voor de seniorenwoning, aanleunwoning en een woon-zorgcomplex. Opvallend is dat alle bewoners de woonvormen uit de rechter grafiek idealistisch vinden klinken. Dit kan mede komen door de naam en uitleg maar ook door de onbekendheid. Ook blijkt gemeenschappelijk wonen niet in trek te zijn voor echtparen. Alleenstaanden staan hier meer voor open. Het (in)wonen bij kinderen komt bijna niet ter sprake.





De bekendheid van woonvormen hangt mede af van de informatie die er over te vinden is. De helft van de ouderen vindt dat zij genoeg informatie kan vinden over woonvormen. De kanalen die zij gebruiken om hier informatie over te vinden zijn divers. Als kans wordt gezien een overzichtelijke website te maken waarin informatie staat over een nieuwe woonvorm en waar deze zich bevindt. Voor enkele gemeenten zijn websites beschikbaar over het aanbod van woon(zorg)vormen. Een adviseur, nieuwsbrief of combinatie zal de senioren niet direct overhalen voor een nieuwe woonvorm te kiezen.



VERHUIZEN NAAR EEN GESCHIKTERE WONING

Verhuizen naar woonvorm

Op de vraag of mensen willen huren of kopen wanneer zij verhuizen, wil 35 procent huren en 27 procent kopen, de andere 38 procent heeft hierin nog geen keus gemaakt. De helft van de senioren zou naar een seniorenwoning verhuizen en een kwart naar een levensloopbestendige woning (28%). Alle andere woonvormen (kangoeroewoning, woongroep, serviceflat, aanleunwoning, thuishuis, patio-pluswoning, aangepaste woning, talita-concept, wonen op een landgoed, woonzorgzone, zorghotel, domotica-woning) verdienen niet meer dan 19 procent, waarschijnlijk omdat ze niet bekend zijn. Uit onderzoek blijkt dat als de 55-plussers nieuwe woonvormen kennen, daar waarschijnlijk een grotere interesse in zouden hebben. Opvallend is het aantal bewoners uit Princenhage dat voorbeelden kunnen noemen over personen die, weliswaar noodgedwongen, naar een aparte woonvorm zijn verhuisd maar hier zelf geen interesse in hebben.

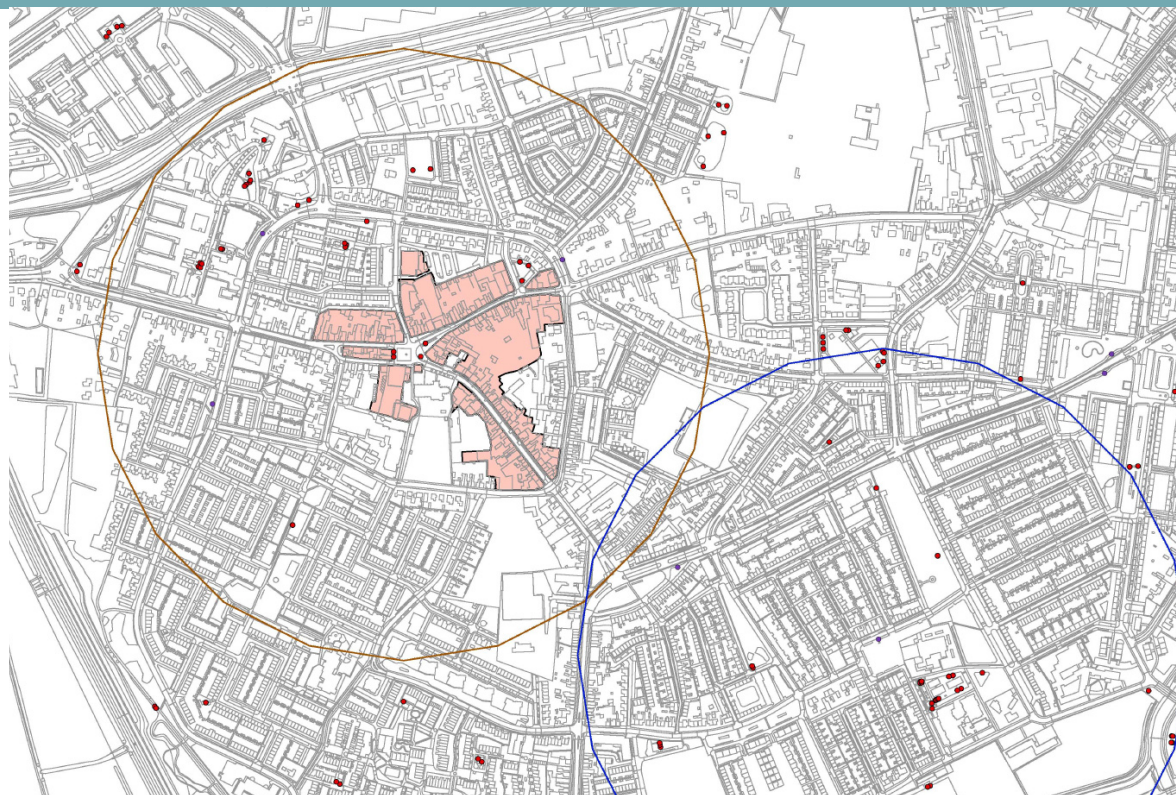
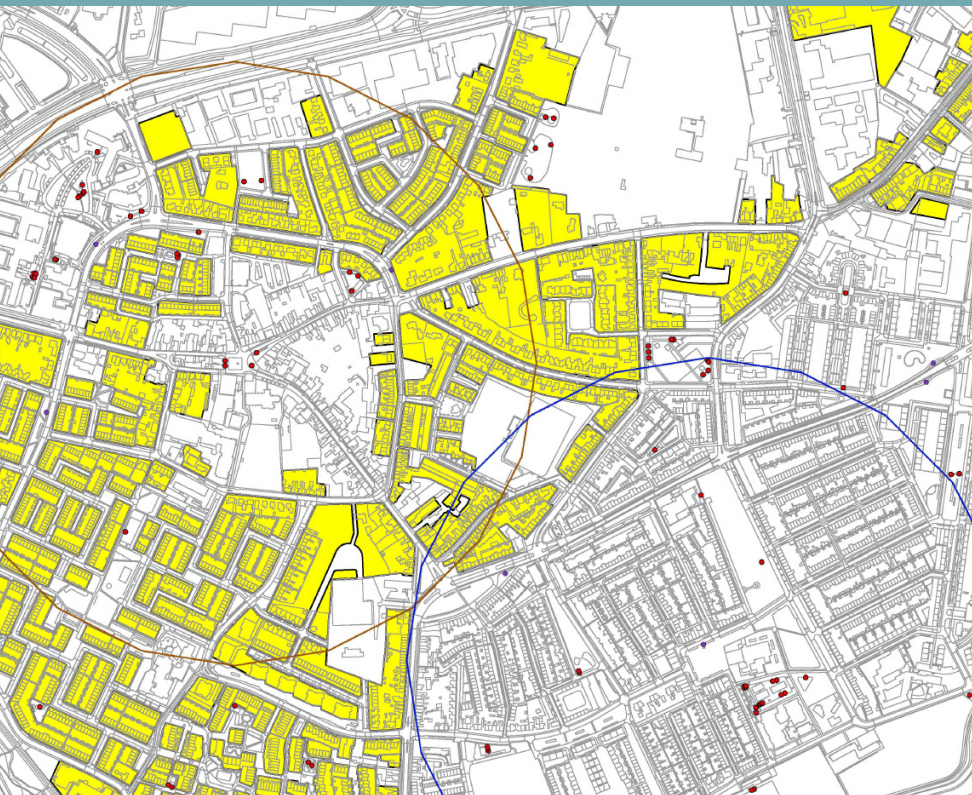
Op de vraag waar de oudere eigenaar-bewoner zou willen wonen als hij zou moeten verhuizen blijkt men dit naar een seniorenwoning (40%), een huurwoning (20%), een levensloopbestendige woning (25%) of een aanleunwoning (18%) te willen doen. Een koopwoning blijkt voor 16 procent van de mensen aantrekkelijk te zijn (11% minder dan wanneer men wil verhuizen).

Als meest opvallend punt is het verschil tussen het aantal respondenten tussen willen en moeten verhuizen dat van 4.313 afneemt naar 1.968. Blijkbaar omdat dit een keuze is waar nog niet over na is gedacht, die gevoelig ligt of waar men (nog) geen keuze in heeft gemaakt of willen maken. Opvallend is dat de bewoners uit Princenhage in kwestie ook deze vraag niet konden beantwoorden en deze figuurlijk gezien 'oversloegen'.

GWl-gebied Princenhage

De figuren rechts geven het GWl-gebied in Princenhage weer. Binnen de rode cirkel (straal 500 meter), woon je in een goede woonomgeving en dichtbij (zorg)voorzieningen. Op de volgende pagina wordt uitgelegd wanneer een woonomgeving goed is en naar welke voorzieningen vraag is.





GESCHIKTHEID WOONOMGEVING

Naar mate men ouder wordt is het belangrijk dat de woonomgeving toegankelijk blijft om zo dagelijkse activiteiten te kunnen blijven ondernemen. De woonomgeving wordt gebruikt voor drie soorten, meestal gecombineerde, activiteiten: noodzakelijke activiteiten zoals boodschappen doen, optionele activiteiten zoals een wandeling maken of in de zon zitten, en sociale activiteiten zoals een praatje maken met buurtbewoners. De bewoners uit Princenhage geven aan dat de woonomgeving voldoende mogelijkheid geeft deze drie activiteiten uit voeren.

Voorzieningen

Voor een geschikte woonomgeving is het voorzieningenniveau van een wijk een belangrijke maatstaf. De 5 basisvoorzieningen (supermarkt, postbank, geldautomaat, bibliotheek en apotheek) die als GWI-indicatoren worden gebruikt, zijn in het gebied voldoende aanwezig en geconcentreerd in het noorden van Princenhage. Bewoners blijken

hier tevreden over te zijn. De respondenten uit het landelijk onderzoek zouden voorzieningen graag dichterbij de woning zien. Opvallend is dat het gemis aan voorzieningen geen significante reden blijkt te zijn om te verhuizen. Wanneer zij wel verhuizen is de nabijheid van de triple A-voorzieningen (apotheek, arts en supermarkt) een voorwaarde.

De beperkte betekenis van voorzieningen is wellicht te verklaren. De nabijheid van voorzieningen is minder belangrijk geworden door toenemend internetgebruik en mogelijkheden om aan huis te bezorgen. En in kleinere wijken zoals Princenhage hebben senioren enkel uit weinig aanbod te kiezen. Er is maar één complex voor verzorgd wonen, één complex voor senioren, et cetera. Aangezien de huidige verhuigeneigtheid in Princenhage laag is en het aandeel ouderen toeneemt wordt verwacht toekomstig veel ouderen geschikt(er) te moeten huisvesten. Mede daarom wordt nu het terrein van zorginstelling Lucia in Princenhage uitgebreid.

Ook is Princenhage goed ontsloten door het openbaar vervoer. Verschillende buslijnen rijden frequent als een lus door de wijk heen. De geïnterviewde ouderen gebruiken het openbaar vervoer niet dagelijks maar zijn hier wel tevreden over. Uit onderzoek blijkt dat gratis openbaar vervoer effectief blijkt te zijn tegen eenzaamheid onder ouderen.

Uit de interviews blijken de meesten nog geen behoefte te hebben aan een zorgvoorziening. De meesten gaan er van uit naar zorgvoorziening Haga te verhuizen, mede doordat deze dicht in de buurt ligt.

Openbare ruimte

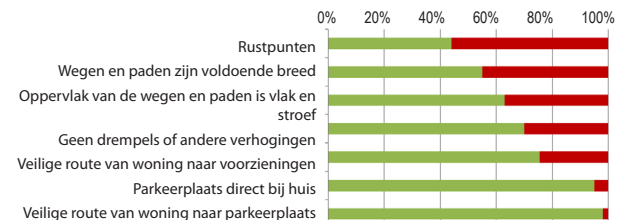
De vergrijzing stelt extra eisen aan de infrastructuur en de openbare ruimte: senioren moeten namelijk op een toegankelijke manier de openbare ruimte kunnen betreden. Uit eerder onderzoek is naar voren gekomen dat de respondenten uit het landelijk onderzoek geven aan weinig te missen in de openbare ruimte rondom hun woning.





Uit de rechter figuur blijkt dat er geen probleem is wat betreft de veiligheid van de route van de woning naar de parkeerplaats. De geïnterviewde bewoners zijn tevreden maar geven wel aan dat er niet altijd voldoende rustpunten (56%) en brede trottoirs zijn (44%). In het verleden is vanuit GWI in Princenhage actie ondernomen tegen de wortelopdruk van trottoirs en om de trottoirbanden te verlagen.

Onderzoek van Stichting Veiligheid NL wijst uit dat door de vergrijzing het aantal ongevallen met de voet of fiets de laatste jaren is toegenomen. De elektrische fiets, die de laatste jaren haar opkomst heeft gemaakt, heeft hier mede voor gezorgd. Steeds meer ouderen maken hier gebruik van waardoor het mogelijk is om op hogere leeftijd door te fietsen. Door de toestand van de stoep, het fietspad of de straat is de kans op ongevallen groter. In dit geval is voorkomen beter dan genezen: Valpreventie Business zegt miljoenen euro's op te kunnen besparen door bestrating kwalitatief bij te houden.



Vinden de senioren deze items voldoende?

GESCHIKTHEID WOONOMGEVING

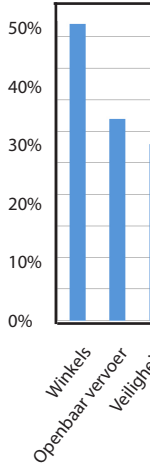
Aan gemeente de taak om openbare ruimte 'senior-proof' te maken. Dit omdat senioren verspreid wonen en omdat de openbare ruimte gemiddeld eens in de 30 jaar wordt heringericht. Om te kijken in hoeverre de openbare ruimte in Princenhage 'senior-proof' is, is aan de hand van 12 principes de ruimte getoetst. Hier is gelet op de breedte van trottoirs, de veiligheid van voorrangskruisigingen, hoogteverschillen, wildgroei, de begeleiding van de route, blinde gevels, groene (erf) afscheidingen, scheiding paden tussen weggebruikers, lichtpunten, rustpunten, sociale controle en functies aan een betreffend pad.

1. Door de concentratie van voorzieningen in het noordelijke deel van Princenhage zijn meerdere ontsluitingswegen georiënteerd op dit centrum. Het aantal zitbankjes langs deze wegen is minimaal tot nihil. Dit kan verklaard worden door het feit dat men deze afstand liever met de fiets

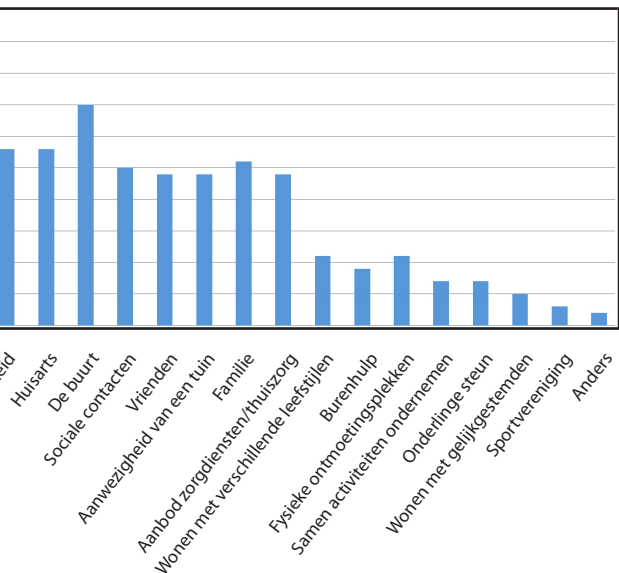
of auto aflegt. Het is daarentegen wel van belang om deze wegen meer op senioren in te richten.

2. Sommige beplanting en bestrating moet beter worden bijgehouden. Bij bomen kunnen takken lager hangen die doorgang van het pad belemmeren. Ook heeft worteldruk op bepaalde punten in het trottoir het wegoppervlak kapot gemaakt.
3. Let bij inrichting van straten goed op de ruimte voor parkeren. Doordat auto's vaak op de stoep staan geparkeerd is het pad tussen deze auto en bijvoorbeeld een voortuin te klein en te smal voor de breedste gebruikers. Op sommige wegen wordt op de stoep langs geparkeerd, wat betekent dat de vereiste twee meter voor een brede gebruiker (rolstoel en rollator) niet behaald wordt.

Wat mensen belangrijk vinden in de buurt zijn de nabijheid van zorg- en aanverwante dienstverleners, de toegankelijkheid van de begane grond en een buitenruimte (balkon). Winkels, openbaar vervoer, veiligheid en de buurt tellen als belangrijke voorwaarde te (blijven) wonen in de buurt. De afwezigheid van deze voorzieningen speelt daarentegen een ondergeschikte betekenis bij besluit te verhuizen.



Wat vinden



Wat vinden senioren belangrijk in de woonomgeving?

Belangrijke items

Wat oudere woningeigenaars belangrijk vinden in buurt zijn winkels (45%), openbaar vervoer (35%) en sociale contacten (38%). De bewoners uit Princenhage beamen dit door voorbeelden te noemen over het prettig wonen: 'goed contact met de burens', 'ik ben op de fiets zo bij de supermarkt' en 'de afstand tot de bushalte is goed te doen'. De interviews wijzen uit dat de kwaliteit van de woonomgeving voor de oudere eigenaar-bewoners van ondergeschikte betekenis is voor hun besluit te verhuizen. Deze factor kan wel van doorslaggevende betekenis zijn, maar dan gaat het om zaken zoals subjectieve veiligheid of overlast.



LEEFTIJD IS SLECHT EEN GETAL



Het bedienen van senioren vraagt om een andere klant-benadering. De doelgroep senioren is heterogeen en kritisch en zal verleid moeten worden door aanbod dat aansluit op zijn of haar wensen. Bij de ontwikkeling van projecten moet de eindgebruiker dan ook centraal staan en de woonbehoeften als uitgangspunt worden gebruikt.

Al de 'harde kenmerken' zoals geslacht, opleiding en welstandsklasse geven hierbij onvoldoende informatie woongedrag te verklaren, welke wordt bepaald door normen en waarden, door wat senioren zoeken en voelen in het leven. Een uitgebreider verhaal over de woonbehoeftes van groepen senioren blijkt dan ook een noodzakelijke aanvulling te zijn voor de voorspelling van hun woongedrag en behoefte aan type woning en woonomgeving.

Vraag- en aanbodzijde

De vraagzijde betreft de woonbehoeften van de doelgroep. De woonbehoeften ten aanzien van de kwaliteit van de woonsituatie kunnen in drie dimensies worden verdeeld. Allereerst de existentiële dimensie; het aanbieden van beschutting en veiligheid. Vervolgens de residentiële dimensie; de woning en woonomgeving zijn van invloed op de wijze waarop mensen binnen en buiten communiceren. Tot slot is er de expressieve dimensie; dat identiteitsvorming mogelijk maakt.

De kwaliteit van het aanbod uit zich niet meer alleen in de juiste prijs/kwaliteit-verhouding, het woonoppervlak en het aantal kamers, het gaat in toenemende mate om begrippen die teruggrijpen op de normen en waarden van de consument zoals status, vrijheid en imago. Woonconcepten en vormen

dienen hier op een juiste manier invulling op te geven. Een woonconcept is een visie over de wijze waarop, qua vorm en inhoud, de woonsituatie tegemoet komt aan de woonbehoeften van een doelgroep. Aan de hand van deze definitie is voor 4 ouderensegmenten een woonvormconcept gemaakt die aansluit op hun woonbehoefte. Deze kan worden gebruikt door ontwikkelaars om gericht vastgoed te ontwikkelen.

1. De Terugtreiders
2. De Verankerenden
3. Stille luxen
4. Dynamische individualisten



LEEFTIJD IS SLECHTS EEN GETAL

Woonconcept Terugtreiders: de woning als thuishaven

De Terugtreiders zijn voornamelijk minder vitale ouderen met een zwakke financiële positie. Het woonconcept richt zich daarom vooral op gericht en zelfstandig wonen. Om dit mogelijk te maken moet het woonconcept ondersteunend zijn in zowel financiële zin als afnemende vitaliteit (afhankelijkheid van voorzieningen en diensten).

De senioren kenmerken zich door afhankelijkheid. Een belangrijk gedeelte neemt geen deel aan zaken die centraal staan zoals carrière en een gezin, meestal omdat dit bij hen niet meer centraal staat. De Terugtreder is en voelt zich dan ook afhankelijk van anderen. Voor deze groep is voornamelijk de existentiële dimensie in de woonvorm van belang. De beschutting en bescherming die geboden wordt is belangrijk.

De privacy waaraan ze veel waarde hechten wordt in de woning enerzijds geboden door de grootte en bezettingsgraaf en anderzijds in de woonomgeving door de hoeveelheid voorzieningen.

De senioren binnen deze doelgroep hebben minder te besteden en eisen ook minder ten aanzien van de woning. Ze hechten weinig waarde aan luxe, zijn vaker alleenstaand en minder vitaal, en hebben hierdoor meer interesse in gemaksvoorzieningen.



Woonvorm

Gelijkvloerse
meergezinswoning in
stedelijk milieu

Kleinschalig en
overzichtelijk woongebouw

Bij voorkeur een
huurwoning

Woning

Grootte is minimaal 75 m², en
bestaat uit twee slaapkamers,
royale woonkamer,
seniorgeschikte badkamer.

De buitenruimte moet minimaal
10m² zijn met zon en vrij
uitzicht.

Voorkeur voor brede
deurposten, drempelloos,
videofooninstallatie en eigen
berging.

Woonomgeving

Veiligheid

Voldoende straatverlichting,
geen enge plekken, stegen of
portieken.

Gesitueerd in de nabijheid van
voorzieningen en openbaar
vervoer.



LEEFTIJD IS SLECHTS EEN GETAL

Woonconcept Verankerden: de woning als sociaal middelpunt

De Verankerden vormen geen uitgesproken groep onder ouderen. Qua leeftijd en inkomen scoort deze groep gemiddeld. Ze beschikken over het algemeen over meer mogelijkheden dan de Terugtrekders en zijn actiever in de samenleving. Deze doelgroep kenmerkt zich door hun sociale instelling, behulpzaamheid en hun behoefte aan ontmoeten. Belangrijke activiteiten zijn wandelen, fietsen, musea bezoeken en tripsjes maken. De residentiële dimensie is voornamelijk van belang bij deze doelgroep.

De woonsituatie voor de Verankerden moet vooral in het teken staan van gezelligheid en sociale contacten. Voor sociale interactie in de woning zijn aspecten als een open indeling van de plattegrond en ruime afmetingen van verblijfsruimtes van belang. Buiten de woning is goede vormgeving van semiopenbare ruimtes belangrijk om sociale contacten onder bewoners te versterken. Voor de

Verankerden is het van belang dat men woont tussen de mensen en zich thuis voelt in de woonomgeving. Zoals de naam Verankerden al doet vermoeden hebben deze ouderen een sterke binding met de huidige woonplaats. De interesse voor een nieuwe woonlocatie beperkt zich dan ook tot de directe omgeving

Dit segment neemt een middenpositie in en afhankelijk van het inkomen kan dit segment zowel door commerciële ontwikkelaar als door corporatie bediend worden. De doelgroep van de corporatie wordt gevormd door mensen met een inkomen tot € 33.000. Ouderen met een lager dan modaal inkomen (bruto modaal inkomen 2010 is € 32.500,- vormen dus een potentiële doelgroep voor de corporatiesector. Ouderen met een hoger inkomen kunnen wellicht een potentiële doelgroep vormen voor een commerciële ontwikkelaar of CPO.



Woonvorm

Gelijkvloerse
meergezinswoning in
stedelijk buiten-centrummilieu

Eengezinswoning met slaap-
en badkamer op begane
grond

Gelegen in buitenwijk van
een kleinere gemeente

Geen duidelijk voorkeur voor
huur of koop

Woning

Grootte is minimaal 90m²,
heeft minimaal 2 slaapkamers,
royale woonkamer, grote
keuken en badkamer. Apart
gastentoilet, eigen berging en
parkeergelegenheid.

Goede afmetingen en
opstelling met oog op
afnemende vitaliteit.

Ruime buitenruimte van
minimaal 10 m² met zon en vrij
uitzicht, of tuin die grenst aan
de burens.

Woonomgeving

Minder behoefte aan senioren-
voorzieningen en diensten

Woning moet berekend zijn op
eventuele zorgverlening in de
toekomst.

De woonomgeving is van grote invloed
op de keuze te verhuizen. Want het
moet sociale interactie bevorderen en
ruimte zijn voor ontmoetingen.

Het opnemen van semi-openbare
ruimte in de vorm van hofjes
en binnenpleinen vormen een
meerwaarde voor deze doelgroep.



LEEFTIJD IS SLECHTS EEN GETAL

Woonconcept Stille luxe: de woning als nieuw nest

De doelgroep Stille Luxe omvat veelal jonge senioren die zich bevinden in de levensfase van vitaliteit en beschikken financiële middelen. Het woonconcept moet ruimte bieden waarin zorgeloos en comfortabel wonen belangrijk is.

De Stille luxe houdt, net als de Verankerden, van gezelligheid. De groep zoekt de gezelligheid vooral op in de vriendenkring. Deze mensen zijn over het algemeen wat jonger, sporten nog, zijn sociaal en zijn veel bezig met het huis en de tuin. De Stille luxe wordt gekenmerkt door huiselijkheid. In deze doelgroep is vooral de residentiële dimensie van de woning van belang. Deze staat vooral in het teken van ruimte en comfort. Het ontwerp van de woning moet deze interactie faciliteren door ruimte in en om het huis. De Stille luxe hecht veel waarde aan vrij wonen met veel ruimte en goede verstandhouding met de buurt. Deze groep is zeer mobiel en heeft

een grote actieradius, waardoor wonen in de directe nabijheid van voorzieningen minder van belang is. Er is wel behoefte aan enige vorm van luxe. De woning moet vooral functioneel, ruim en huiselijk zijn. Aangezien het hier vooral om jonge vitale ouderen gaat, is er vooralsnog geen behoefte aan seniorenwoningen. Deze naam wekt al een negatieve associatie op.

Het bovenmodale inkomen, de voorkeur voor een koopwoning en het relatief hoge eisen- en wensenniveau maakt dit een potentiële doelgroep voor de commerciële ontwikkelaar. CPO kan dit segment wellicht ook aanspreken. De buurtbewoners zijn bij voorkeur van gemengde leeftijd maar het zelfde leefmilieu. Mensen in dit segment hechten veel waarde aan goede contacten met de buurt.



Woonvorm

Eengezinswoning met slaap- en badkamer op begane grond

Gelegen in ruimte, nette buitenwijk van middelgrote plaats of dorp.

Veel interesse in patiowoning

Koopwoning in prijsklasse €250.000,- en €350.000,-

Woning

Grootte is minimaal 110 m², heeft minimaal 2 slaapkamers, een extra hobbykamer, royale woonkamer met direct contact met tuin, ruime keuken en ruime badkamer.

Goede afwerking.

Een externe berging of garage en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Woonomgeving

De woning moet gelegen zijn in een gezellige, ruime buurt, waar men niet te dicht op elkaar woont.

De buurtbewoners zijn bij voorkeur van gemengde leeftijd maar het zelfde leefmilieu. Mensen in dit segment hechten veel waarde aan goede contacten met de buurt.

Kleinschalig, ruim opgezet, gezellige buurt, veel groen.



LEEFTIJD IS SLECHTS EEN GETAL

Woonconcept Dynamische individualisten: de woning als status

De doelgroep bevat voornamelijk jonge ouderen. Het is van alle doelgroepen de meest koopkrachtige groep ouderen. Het woonconcept moet het mogelijk maken invulling te geven aan hun individuele eisen en wensen, waarbij exclusiviteit en status belangrijke aspecten zijn. Ze worden gekenmerkt door hun carrière en prestatiedrang. Sociaal contact en gezelligheid in de buurt wordt dan ook niet al zeer belangrijk gevonden: deze senioren hebben weinig binding met de woonplaats. Voor deze senioren is voornamelijk de expressieve dimensie van belang; de woonsituatie moet ruim en exclusief zijn en het karakter weerspiegelen. Tevens hebben de Dynamische individualisten een grote actieradius.

Gezien de specifieke eisen en wensen van deze ouderen is CPO een bijzonder geschikt instrument om deze groep te bedienen. Deze groep wil ook zoveel mogelijk zelf besluiten nemen en keuzes maken ten aanzien van hun woonsituatie. CPO biedt hen deze mogelijkheid door maximale zeggenschap en keuzevrijheid.



Woonvorm

Ruime en privacybiedende eengezinswoning, met slaap- en badkamer op begane grond, indien woonachtig in buitenwijk

Gelijkvloerse en ruime, privacybiedende meergezinswoning, indien woonachtig en stedelijk gebied

Half/vrijstaande bungalow of luxe appartement/penthouse

Bij voorkeur koopwoning in prijsklasse €350.000,- en hoger.

Woning

Grootte is minimaal 110 m² bestaande uit minimaal 3 slaapkamers en royale woon- en badkamer.

Luxe uitstraling, exclusieve afwerking, hoge afwerking

Externe berging, garage en eigen parkeergelegheid.

Woonomgeving

Deze senioren hebben niet direct behoefte aan speciale voorzieningen voor senioren, seniorenlabels, en het delen van gemeenschappelijke voorzieningen.

Voornamelijk op de woning gericht en niet zo zeer op de woonomgeving.



LEEFTIJD IS SLECHTS EEN GETAL

Concept gemengde doelgroepen

Deze woonconcepten zijn gebaseerd op de algemene woonbehoeften die de senior heeft ten aanzien van woning, woonvorm en woonomgeving. De segmentering van de doelgroep is uitgevoerd om vorm te kunnen geven aan de heterogeniteit onder de doelgroep ouderen en de grote verscheidenheid aan woonvoorkeuren. In de praktijk zal het niet zo eenvoudig zijn om iedereen in hokjes in te delen. Bovendien is het niet ondenkbaar dat een woonconcept meerdere doelgroep segmenten zou kunnen aanspreken. Het is dan ook goed

mogelijk om concepten te ontwikkelen voor verschillende doelgroep segmenten. Dit moeten dan wel combinaties van doelgroepen zijn die niet veel van elkaar verschillen. Het lijkt bijvoorbeeld niet waarschijnlijk dat dynamische individualisten geassocieerd willen worden met Terugtreiders, gezien hun waarde wat zij hechten aan hun imago en status. Andere combinaties, zoals verankerden met Terugtreiders, verankerden met stille luxe, en stille luxe met dynamische individualisten lijken goed mogelijk. Belangrijk is dat de woonbehoeften van

de doelgroep segmenten als uitgangspunt blijven dienen en op de juiste manier vertaald worden naar de woonsituatie. Bij een woonconcept in de vorm van een appartementencomplex kan er op woningniveau onderscheid worden gemaakt in de prestaties van de woonsituatie, zodat kan worden ingespeeld op de woonbehoeften van meerdere doelgroep segmenten.



OUDER WORDEN IS BEST VERNIEUWEND - CONCLUSIES

Ouderen wonen langer thuis

In het eerste hoofdstuk werd de doelstelling van het onderzoek geformuleerd: 'Inzicht krijgen in de werkelijke behoefte aan woningaanpassing, woonvormen en woonomgeving bij oudere eigenaar-bewoners als gevolg van zorgvragen.'

Door vergrijzing zal het aandeel ouderen in de samenleving fors toenemen. Deze toekomstige ouderen zullen op een flink aantal voor het gedrag op de woningmarkt relevante kenmerken anders zijn dan de ouderen van nu. Ze verkeren langer in goede gezondheid, zijn vaker hoog opgeleid, bewonen vaker een koopwoning, beschikken in toenemende mate over een goed inkomen en hebben voorkeur zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

Groeiende behoefte aan geschikte woningen

Dat de vergrijzing en het scheiden van wonen en zorg door de overheid resulteren in een groeiende behoefte aan geschikte woningen voor senioren op de reguliere woningmarkt is niet gek. De opgave om woningen te bouwen of geschikt te maken is groot. Nieuwbouw wordt in veel gevallen als mogelijkheid gezien dit op te lossen. Weliswaar blijkt deze opgave steeds meer te liggen bij de eigenaar-bewoner. De 55-plusser is dan ook een belangrijke doelgroep voor toekomstige levensloopgeschiktheidopgaves.

De toekomstige senioren zullen steeds kritischer zijn en zullen met oog op kwaliteit aanbod kiezen dat aansluit op hun wensen en behoeften. De verhuizing wordt in veel gevallen als laatste verhuizing gezien waardoor het inleveren van het grote huis met sociale contacten moet worden opgeofferd voor iets kleinere en geschiktere. De stap

om daadwerkelijk preventief te anticiperen op de nieuwe woonsituatie wordt in veel gevallen daarom pas laat gezet. Dit komt de verstopping op de woningmarkt niet ten goede. Woningen voor jonge huishoudens worden bewoond door senioren die kleiner willen wonen.

De woonsituatie aanpassen wanneer het nodig is

De senior past de woning pas aan wanneer hij een beperking ondervindt, maar wel als deze dusdanig hoog is dat de volgende levensfase wordt bereikt. De reden waarom hij dit niet preventief doet is te verklaren door het hoge percentage senioren dat prettig woont, mentale barrières die niet preventief overbruggen worden en doordat de senior zich in veel gevallen nog vitaal voelt.





Momenteel zorgen ook de trage en vage procedures er voor dat senioren afzien van een eventuele financiële tegemoetkoming hiervan. Zoals een bewoner zelf formuleert: 'Tegen de tijd dat de subsidie er is, ben ik al dood'. Gek is het dan ook niet om vanuit de overheid te informeren in welke gevallen een subsidie verwacht mag worden.

Uit onderzoek blijkt de senior toch liever te verhuizen dan de huidige (eengezins-)woning ingrijpend aan te passen. Een groot deel van de senioren overweegt op den duur te verhuizen. De huidige woning is in veel gevallen (te) groot en als de bewoner of partner hiervan minder mobiel wordt, kan de toekomstige woning met oog op de toekomst beter gelijkvloers zijn. Echter blijken de kosten, het inleveren van ruimte en het verlies van sociaal contact dit proces te vertragen. Ook zijn senioren niet bezig met waar zij zouden willen wonen, wel hebben zij enkele eisen met betrekking tot nabijheid van triple

OUDER WORDEN IS BEST VERNIEUWEND - CONCLUSIES

A-voorzieningen en grootte van de woning.

Dé oudere bestaat niet

Wat nu duidelijk is, is dat de doelgroep 55-plus, niet homogeen is. Dé oudere bestaat niet: het betreft een grote doelgroep met gedifferentieerde woonvraag, die niet alleen verschillen op gebied van inkomen, opleiding en vitaliteit maar ook op gebied van normen en waarden. Doordat de heterogeniteit onder ouderen aandacht vraagt, is segmentatie van de doelgroep is nodig. Onderscheid maakt het mogelijk meer inzicht te krijgen in de specifieke woonvoorkeuren van verschillende groepen ouderen. Dit onderscheid resulteert in Terugtrekkers, Verankerden, Stille Luxen en Dynamische Individualisten. Elk segment vraagt om een andere benadering van 'woonconcept': woning, woonvorm en woonomgeving. In dit onderzoek is deze benadering omgezet naar een globaal beeld, aangezien behoefte aan verandering van de woonsituatie bij veel senioren aan de hand van verschillende redenen en oorzaken verklaard kan

worden.

De senior verhuist naar wat voor hem bekend is

Senioren willen in veel gevallen verhuizen naar een voor hen bekende woonvorm. Door het onbekende aanbod en de kleine naamsbekendheid blijkt naar nieuwe woonvormen minder interesse te zijn. De traditionele woonvormen als een aanleunwoning, seniorenwoning, serviceflat of woonzorg-complex zijn meest bekend. Deze woonvormen zijn niet voor elke ouderensegment evenveel in trek. Het bedienen van deze woningmarkt vereist dan ook een omslag in het denken van de vastgoedontwikkelaar. Er moet worden ontwikkeld vanuit een integraal gedachtegoed waarbij de eindgebruiker centraal staat en de woonvoorkeuren van de eindgebruiker als uitgangspunt worden genomen.

Senioren huisvesten is anders dan vroeger

Bovendien vraagt de communicatie naar de senior een andere benadering, waarbij maatwerk en persoonlijke benadering belangrijk is. Ga niet uit van de 'ik moet langer thuis wonen-gedachte', maar

vanuit de 'ik blijf lekker zelfstandig wonen-gedachte'. Zowel vanuit de gedachte als vanuit de senior in dit onderzoek is misschien wel de belangrijkste conclusie dat de senior centraal staat, zelfs als hij dit niet meer kan. In het professioneel werkveld dient meer naar de eindgebruiker te worden gekeken en minder naar de kosten en procedures. Samenwerking is bij dergelijke projecten wenselijk: partijen kunnen gebruik maken van elkaar kennis en hiermee sneller te werk gaan.

Bouw meer woningen voor senioren

Veel commerciële partijen hebben een afwachter houding ten opzichte van het bouwen van woningen geschikt voor de doelgroep 55-plus. Veel verhuiscapaciteit senioren kunnen hun verhuiscapaciteit niet realiseren, omdat het aanbod onvoldoende aansluit op hun groeiende wensen en behoeften. Nieuwbouw moet daarom meer worden toegespitst op deze veeleisende woonconsument en minder op starters. Woningen die voldoen aan de wensen en behoeften van ouderen zullen ook geschikt zijn voor starters. Andersom zullen woningen voor starters niet geschikt zijn voor ouderen.

Senioren in Princenhage

Uit resultaten van de diepteinterviews wordt veel van bovenstaand bevestigd. De senior is in veel gevallen niet bezig met de toekomstige woonsituatie. Wanneer dit wel het geval is dan weten zij niet precies hoe dit moet worden ingevuld. De woning is in veel gevallen niet geschikt genoeg om in oud te worden, en ook niet altijd geschikt te maken. De nieuwe woning moet zich in de buurt van hun huidige woonplaats bevinden omdat ze prettig wonen in Princenhage en weinig op- en aanmerkingen hebben over de kwaliteit van de woonomgeving.



OUDER WORDEN IS BEST VERNIEUWEND - AANBEVELINGEN

Maak het aanbod kwalitatiever

De toekomstige senioren hebben in veel gevallen (nog) geen zorgprobleem maar een woningmarktprobleem. Ontwikkelingen binnen vastgoed staan tegenwoordig nog te veel in het teken van zorg, terwijl dit stageonderzoek aantoont dat een groot deel van de toekomstige senioren op een andere manier de derde en vierde levensfase bereiken. Het zijn mensen die actief en ondernemend zijn en die steeds vaker op latere leeftijd zorgafhankelijk worden. Voor deze 'jonge ouderen' gaat het bij hun zoektocht naar een nieuwe woning vooral om de kwaliteit van wonen, en niet zozeer de aangeboden zorg die er om heen ligt. Nieuwe woonconcepten spitsten zich vooral toe op iets waaraan de senior zich nog heeft ingesteld. De gedifferentieerde wensen en behoeften van de doelgroep en zorgverlening moeten wel verweven kunnen worden met het woonconcept.



Dit geldt niet alleen voor nieuwe woonconcepten maar ook voor de huidige woningvoorraad. Nieuwe kwaliteit met oog op levensloopgeschiktheid hoeft niet perse te betekenen dat de woning wordt getransformeerd tot bejaardenplek.

Kleinschalige ontwikkelingen hebben in het algemeen de voorkeur boven grootschalige ontwikkelingen. Zowel vanuit de structuurvisie van Breda als vanuit financieel oogpunt blijkt hier vraag naar te zijn. Op deze manier kan je als opdrachtgever inzicht krijgen in de woonbehoefte van senioren.

De oudere woonconsument is kritischer

Met oog op de kwaliteit van de woonsituatie is een groot deel van de ouderen kritischer ten aanzien van het aanbod en zal daarom niet zomaar verhuizen. In dit stageonderzoek is te lezen aan welke kwaliteitseisen een woonconcept ongeveer moet voldoen wil deze interessant zijn voor

een ouderensegment. Woningen met maar één slaapkamer, te kleine verblijfsruimtes en zonder buitenruimte zijn niet langer gewenst op de oudere woningmarkt. Betrek senioren daarom in een vroeg stadium bij ontwikkeling van nieuwe woningen. Houd rekening met de angst dat men moet inleveren. Het is dus zaak aandacht te besteden aan maatvoering en tuin van de woning. Op een balkon moet in ieder geval ruimte zijn voor een tuinset en de woning moet in ieder geval een tweede slaapkamer bevatten. Het bedienen van deze markt vraagt om een integrale benadering van de woning, woonomgeving en aanvullende zorgpakketen.

Deze ouderen moeten worden verleid door kwaliteit van een woonproduct, locatie en woonomgeving. Vooral voor vitale ouderen en afhankelijkere ouderen is verschillende communicatie vereist. Dat samenwerking hiervoor nodig is lijkt niet gek.



Verleid de senior op een andere manier

Het activeren van senioren om hun woning op te plussen gaat niet vanzelf. De enige realistische strategie is om mensen te verleiden. Door dit te doen tijdens de overgang van levensfasen, kunnen senioren worden gemotiveerd de woonsituatie aan te passen. Daarvoor is het nodig dat in de communicatieboodschap het belang van de doelgroep centraal staat: vrijheid, onafhankelijkheid, comfort, veiligheid, verbetering en waarde stijging van hun huis. Het aanpassen van de woning moet dan ook niet worden geassocieerd met ouder worden maar met een stap in de wooncarrière. Net als bij de elektrische fiets moet aanpassen 'hip' worden gemaakt.

De huidige manier van marketing en informatieverstrekking biedt ouderen onvoldoende houvast om een veilig en op de toekomst voorbereid

OUDER WORDEN IS BEST VERNIEUWEND - AANBEVELINGEN

gevoel te krijgen. Senioren moeten daarom beter worden ingelicht op gebied van onplanbare zorg. Verschillende betrokkenen dienen hierbij te helpen: familie, vrienden en intermediairs als dokter en fysiotherapeuten zijn degene die senioren bewust kunnen maken van het feit dat de gezondheid ooit achteruit gaat. Uit cijfers blijkt dat dit de personen zijn waarnaar het meest wordt geluisterd.

Gemeenten en ouderebonden moeten hun voorlichting teven richten op senioren waarbij stap voor stap wordt uitgelegd welke financiële constructies er mogelijk zijn om een nieuwe woning te financieren. Voorlichting over de inzet van spaargeld of vermogen opgebouwd in de woning voor een nieuwe stap in de wooncarrière kan belemmeringen om te verhuizen minderen.

Gedifferentieerde vraag moet terug te vinden zijn in het aanbod

De vastgestelde ouderensegmenten hebben verschillende woonvoorkeuren. Aan de gemeente Breda de taak om uit te zoeken welke ouderensegmenten voor komen in een wijk en deze manier een woningbouwprogramma vast te stellen die voldoet aan hun gedifferentieerde vraag. Om in te spelen op deze woonvraag is inzet van alle partijen, en daarmee samenwerking, wenselijk. De haalbaarheid van deze woonconcepten dient natuurlijk wel moeten worden gesteld.

De behoefte aan geschikte grondgebonden woningen wordt vaak onderschat. Met name in landelijk gebied is er een voorkeur voor grondgebonden woningen in bijvoorbeeld de vorm van een patiowoning of bungalow. In stedelijk gebied kom je al snel uit op hoogbouw in de vorm van appartementen. Een overzichtelijke website waarop het aanwezige aanbod aan woonvormen en waar deze liggen is te zien, is bij senioren gewenst.





Ontwikkel aan de hand van de gedifferentieerde vraag

Het bouwbedrijfsleven dient in de huid van de senior te kruipen om aanbod te realiseren dat antwoord geeft op de vraag van hen. Het ontwikkelen vanuit een standaard woningbouw programma van eisen is in veel gevallen nog wel toereikend, maar benut niet altijd de kansen die project in zich heeft. De uitkomst van het rendement van een woningbouwprogramma staat niet vast en experimenteren met maatwerk vormt hierin dan ook een uitdaging. Vastgoedontwikkelaars moeten daarom meer vraaggericht ontwikkelen: woonvoorkeuren moeten worden vertaald naar een passend woonconcept, waarbij de eindgebruiker centraal staat.

In Princenhage is door het kleine gedifferentieerde aanbod weinig gedifferentieerde vraag. De nieuwe woonvormen dienen dan ook eerst naamsbekendheid te krijgen.

Werk efficiënter samen

Samenwerking stelt de verschillende partijen in staat gebruik te maken van elkaar kennis en expertise en hierdoor meerdere doelgroepen te kunnen bedienen. Zo kunnen de commerciële partijen voordeel hebben in de samenwerking met een corporatie, gemeente of CPO. Vervolgonderzoek zou moeten aantonen in hoeverre partijen bereid zijn tot samenwerkingen. Ook blijkt vanuit dit stageonderzoek dat veel organisaties wel bezig zijn met hoe de vergrijzing vorm krijgt op de woningmarkt maar deze veelal niet openbaar hebben en niet (gratis) delen. Door juist dit soort informatie te delen, wordt minder werk dubbel gedaan.

OUDER WORDEN IS BEST VERNIEUWEND - AANBEVELINGEN