

Markt seniorenhuisvesting van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd

Babyboomers laten zich niet kisten

Op de voorlopige lijst van slachtoffers van de afkoelende economie staat ook Vilavie Nieuw Schokland, de seniorenstad in Noordoostpolder. Wellicht wordt het project hervat als de woningmarkt weer aantrekt. Vergeleken met de eerste concepten is de beoogde schaal stapsgewijs verkleind. Betrokken ontwikkelaars hebben meer aandacht gekregen voor kleinere projecten met de nadruk op maatwerk.

'Vastgoedpartijen hebben op dit moment andere dingen aan hun hoofd, maar er blijft een markt bestaan voor seniorensteden. Op basis van de potentiële vraag zie ik ruimte voor twee van zulke kernen per provincie.' Dat zegt Alex Sievers, partner van Inbo. Het adviesbureau is samen met BAM Vastgoed, TCN Property Projects, Heijmans Vastgoed en ING Real Estate pionier in Nederland in de ontwikkeling van concepten voor seniorensteden, losjes gebaseerd op oorden als Sun City in de Verenigde Staten. Lang stonden de signalen op groen. Groot-schalige vastgoedprojecten voor senioren konden zich in een brede belangstelling en ruime media-aandacht verheugen. Uit onderzoeken zou voldoende interesse naar voren komen voor seniendorpen. Conclusie van de initiatiefnemers: in Nederland is ruimte voor meer kernen gericht op mensen met een vergelijkbare uitgangspunt. Hard gewerkt, carrière achter de rug, kinderen de deur uit. Tijd om te genieten, te ondernemen en passies te delen met gelijkgestemden.

Succesvolle projecten

Het enige harde plan voor een Nederlandse seniorenstad, Vilavie Nieuw Schokland in de Noordoostpolder, ging een half jaar geleden in de ijskast. De marktpartijen durfden de gok niet aan. Lag dat aan de ongelukkige timing - de opmaat naar de kredietcrisis? Of werd de business case sowieso te riskant gevonden?

Met veel op senioren gerichte projecten zijn de afgelopen jaren wel vorderingen geboekt. In Sittard nadert Parc Hoogveld zijn voltooiing. De ontwikkeling, waaraan ING Real Estate, 3W en een aantal zorgpartijen deelnemen, omvat onder meer 94 zorgappartementen en 48 plaatsen voor groepswonen. In Lelystad is 65 procent van de eerste fase van Buitenhof verkocht. ABC Vastgoed ontwikkelt in dit resort 442 woningen. Palisium, de dochter van Woonzorg die sinds vorig jaar voor een derde eigendom is van BAM Vastgoed, realiseerde sinds 2005 in totaal 54 appartementen in Eerbeek. Ook Vilavie-partner TCN Property Projects meldt voortgang met verschillende seniorenprojecten. De projectontwikkelaar begint dit voorjaar met de herontwikkeling van hotel Arendshoeve in Bergambacht tot een zorghotel met 24-uurs dienst- en hulpverlening. Daarbij werkt TCN samen met de zorgverlener Laurens. De renovatie van het 110 appartementen tellende Schuilenburgh in Amersfoort is bijna voltooid. De gebruikers kunnen hier zelfstandig wonen met kwalitatief hoogwaardige dienstverlening.

Vilavie Nieuw Schokland

De seniorenstad zou de genoemde initiatieven in schaalgrootte ruimschoots overtreffen. Vilavie Nieuw Schokland moet verrijzen in de buurt van het bijna 2.000 inwoners tellende dorp Nagele. De populatie van dat oord 10 kilometer ten zuiden van Emmeloord zal op papier verdubbelen. Op de kaart is een woongebied met maximaal 2.000 huur- en koopwoningen voor 55-plussers ingetekend. Ook moeten er een sport- en ontspanningscentrum, een zorgcentrum, een golfbaan en een jachthaven komen. Geschatte investering: 500 miljoen euro. Alleen al door die omvang zou het project riskant zijn.

Niet overal klonk applaus toen de initiatiefgroep in 2003 met de eerste ideeën voor een seniorenstad naar buiten kwam. De reacties varieerden van: 'Het ergste wat je kunt verzinnen' tot: 'Heb je ook een woning voor mij?', zo herinnert Sievers het zich.

De vergrijzing stond hoog op de agenda. Mede dankzij ruime media-aandacht wisten Sievers en zijn partners de geesten rijp te maken voor de vestiging van het eerste dorp voor 55-plussers in Nederland. Sievers: 'Over vijftien jaar is 41 of 42 procent van de Nederlandse bevolking ouder dan 55 jaar. Die groep vindt 'more, more, more' niet zaligmakend. Deze mensen vinden elkaar ontmoeten, activiteiten ondernemen en kennis vergaren belangrijker dan een nieuwe auto. Als ze in een gewone wijk wonen, is de kans dat ze iets in de samenleving kunnen betekenen niet groot. Dan zal men achter de geraniums blijven zitten. Dat probleem is er nu al, maar dreigt groter te worden. Er zijn in Nederland nu 200.000 ernstig eenzame senioren en dat aantal zal groeien tot 500.000', aldus Sievers. 'Een seniorenstad biedt mogelijkheden om iets in de maatschappij te betekenen en maakt het gemakkelijk om leeftijdsgenoten te ontmoeten. Daarmee is het ook een goed middel om eenzaamheid onder deze groep te voorkomen', zegt Sievers. Directeur Patrick Esveld van BAM Vastgoed vult aan: 'Deze groep mensen heeft een carrière achter de rug. Nu wil men genieten en tegelijkertijd hun kennis delen. Daartoe krijgen ze de kans: er is gelegenheid om projecten te organiseren en cursussen te geven. Koken in

'Er is behoefte aan kleine lokale woonmilieus'

een restaurant: het kan. Niet alleen voor de bewoners van de seniorenstad, maar ook voor mensen die van buiten komen. Het laatste wat seniorenstad beoogt, is een gated community te zijn.'

Haalbaarheid

Tot zover de idealen. En de kosten voor de doelgroep? Die vallen mee, zegt Sievers. 'Een gemiddelde woning in Vilavie is misschien een paar duizend euro duurder dan normaal. Veel van de vereisten zijn al standaard door het bouwbesluit.' Daar tegenover staan lagere kosten voor het gebruik van voorzie-



Seniorenstad Vilavie Nieuw Schokland in Noordoostpolder is vooral aantrekkelijk voor de Tros-doelgroep.

ningen als een zwembad, fitnessruimte, tennisbaan, theater en bioscoop. Maar hoeveel waar de senior ook voor zijn geld krijgt, de initiatiefgroep kan niet opboksen tegen de daling van het consumentenvertrouwen en het verslechterende sentiment op de woningmarkt. Ook woningbezitters van boven de 55 zullen niet snel verhuizen als er nog een bord met 'te koop' in hun tuin staat.

Al eerder bleek het vinden van een geschikte locatie niet gemakkelijk. De plekken die zich lenen voor de bouw van grote volumes woningen in combinatie met leisure zijn dun gezaaid. Daardoor is het de vraag of het aantal van twee seniorensteden per provincie op de middellange termijn haalbaar is. De initiatiefgroep is volgens Sievers over een aantal vestigingsplaatsen in gesprek. 'Een van die locaties bevindt zich in een bestaand stedelijk gebied met een sterk vergrijsde populatie. We zijn bezig in twee provincies, maar dat gaat in een minder hoog tempo dan in Noordoostpolder.'

Bijkomend probleem is de verslechtering van het klimaat voor grootschalige investeringen. De ambities voor de schaal zijn gaandeweg naar beneden bijgesteld. Sun City, een seniorenstad in de Amerikaanse staat Arizona, telt ongeveer 40.000 inwoners. Een vertaling van het concept en aanpassing aan de Nederlandse maatstaven leverde een beoogd maximum van 4.000 inwoners op. Door de daarmee gepaard gaande risico's is dat maximum neerwaarts bijgesteld tot 2.000. In de markt worden ook al aantallen van 1.500 en 1.000 voor de maximumomvang genoemd. Daarnaast moet de bouw gefaseerd plaatsvinden. Van de lokale partners wordt wel verwacht dat ze meewerken

aan de totstandkoming van een compleet voorzieningspakket.

Maatwerkoplossing

Resteert de vraag welke senioren een woonmilieu zullen verkiezen waarin ze vooral worden omringd door leeftijdsgenoten. 'Vilavie mikt op een dwarsdoorsnede van mensen boven de 55', zegt Patrick Esveld van BAM Vastgoed. De Bunnikse onderneming heeft meer ijzers in het vuur, zoals het eigen concept Golden Years. De gedachte: Elke locatie heeft haar eigen kenmerken en elke gemeente haar eigen oplossingen. Daarom zal elk onder deze vlag uitgevoerd project een maatwerkoplossing zijn. Zoals bij De Terp, een bestaande serviceflat in Amersfoort die plaats maakt voor drie appartementsgebouwen met elk 24 woningen, levensloopbestendig en voorzien van vele diensten.

Heijmans, ook een partner in de initiatiefgroep Seniorenstad, heeft een vergelijkbare beweging gemaakt door het concept Second Bloom in de markt te zetten. Met kernbegrippen als ontwikkelen en wonen op maat hoopt de Heijmans te appelleren aan de behoeften van de protestgeneratie. Daarbij hoort een kleine schaal: projecten hebben een omvang van tussen de dertig en vijftig woningen. Second Bloomprojecten zijn begonnen in Apeldoorn, Westvoorne, Leiden en Waalwijk.

'We blijven aan boord van Vilavie', zegt Lonneke Wijnhoven, manager business development bij Heijmans. 'Als de locatie goed past bij het concept, zal het project een aantrekkingskracht uitoefenen op mensen die zijn teleurgesteld in de grote stad en die opnieuw willen beginnen in een landelijke omgeving. Een dergelijk project is aantrekkelijk voor mensen die het comfort zoeken en die graag ergens in stappen in de wetenschap dat alles is geregeld. Men wil worden ontzorgd. Vilavie zinspeelt net wat meer op de stille generatie. Het project zal vooral aantrekkelijk zijn voor de Tros-doelgroep', aldus Wijnhoven.

'Naarmate we ons meer richten op seniorenhuisvesting, zien we een behoefte aan kleine lokale woonmilieus', verklaart Wijnhoven de ontwikkeling van het concept Second Bloom van Heijmans. 'Babyboomers die zijn opgevoed met de acties uit de jaren zestig zullen de regie in eigen hand nemen. Daarbij past het (collectieve) particulier opdrachtgeverschap beter dan het aanreiken van kant-en-klare concepten. Gaandeweg is in de markt een verschuiving opgetreden van aanbod- naar vraaggestuurde projecten. Op die kentering hebben we ingespeeld.'

PETER HANFF

Ingezonden mededeling

Dagelijks van 10.00 - 17.00 uur

V A K B E U R S

ParkeerVak⁰⁹

31 maart t/m 2 april
Brabant Hallen 's-Hertogenbosch van A tot Z

Kijk voor alle informatie over de deelnemers, het programma én uw gratis voorregistratie op www.parkeervak.nl