

# Alex Sievers adviseur ruimte en vastgoed 'Senioren willen geen zorg, maar zorggarantie'

Alex Sievers bereikte bijna de status van Bekende Nederlander, zoveel aandacht was er voor zijn publicatie *Seniorenstad, een eigzinnig dorp*. Sievers verdiept zich sinds 2003 in de woonwensen van ouderen. Die komen volgens hem maar gedeeltelijk overeen met wat er voor senioren wordt gebouwd. Zo is er bijvoorbeeld een te grote nadruk op zorg. 'Senioren willen geen zorg, maar zorggarantie'.

Tekst: Petra Rooijackers, foto's: Michel Campfens, Haarlem.

Het plan van wijken van zo'n tweeduizend woningen speciaal voor ouderen, compleet met veel groen en uitgebreide voorzieningen voor ouderen, gaat uit van het idee dat ouderen meer zijn dan zorgbehoevende senioren, en dat ze graag verkeren met gelijkgestemden en plezier beleven aan investeren in hun woonomgeving.

De publicatie hierover, *Seniorenstad, een eigzinnig dorp*, in maart van dit jaar, heeft veel reacties opgeroepen. Ze varieerden van radicaal afwijzend tot laaiend enthousiast. Tegenstanders waren onder meer te vinden in Nestor, het tijdschrift van de ouderenbond Unie KBO. De stelling van de maand, 'Seniorenstad is dé ideale woonvorm voor ouderen', leverde inzendingen op als: 'Er ontstaat een soort ouderengetto' en: 'Ik zou er voor geen goud willen wonen. Alle leeftijden lekker door elkaar en niets anders.'

Maar tegelijkertijd krijgt Alex Sievers nog iedere dag mail van mensen die zich bij hem willen inschrijven voor een plekje in *Seniorenstad*. Die mails bewaart hij, de afzenders fungeren zo nu en dan als klankbordgroep.

*Dat was vast overweldigend, die enorme hoeveelheid soms heel emotionele reacties?*

'In 2004, toen we onze eerste bevindingen over *Seniorenstad* presenteerden, was dat inderdaad overweldigend. Dat het onderwerp zoveel emoties oproep, verraste me ook. Maar het was destijds iets nieuws, en dat zorgt al gauw voor reacties. Het was ook wel een beetje controversieel, omdat we het met *Seniorenstad* over integratie hadden, maar op een andere manier dan men zich dat over het algemeen voorstelt. *Seniorenstad* riep reacties op van afgesloten gemeenschappen, terwijl het idee van een wijk of stad voor ouderen juist is dat mensen meer midden in de samenleving blijven staan, omdat hun buurt op hen is ingericht en ze daarvoor de gelegenheid biedt. Dat verklaart ook de vele positieve reacties. In de enquête die we toen hebben gehouden, gaf 40 procent van de ondervraagde doelgroep van vijftig tot zeventig jaar aan in *Seniorenstad* te willen wonen, en 30 procent zei dat wellicht te willen. Terwijl toen nog niet eens duidelijk was, ook niet voor ons, hoe zo'n *Seniorenstad* er precies uit moest komen te zien.

Inmiddels ben ik gewend aan de vele reacties die het onderwerp oproept. Uiteindelijk zullen er natuurlijk ook niet zulke enorme aantallen in een *Seniorenstad* gaan wonen. Maar hoeveel het er precies zijn, vind ik niet eens zo belangrijk. Wat ik wel belangrijk vind, is dat er blijkbaar iets onder die doelgroep leeft, dat ze op een andere manier willen wonen.'

*Hoe staat het nu met het project? Komt de realisatie ervan dichterbij?*

'Samen met onze partners, waaronder projectontwikkelaars en de corporaties Rochdale en AWV uit Amsterdam, hebben we een plan gemaakt voor de locatie van vliegveld Valkenburg bij Leiden. De gemeente lijkt geïnteresseerd in ons plan, en wij zijn geïnteresseerd in de locatie. Het voormalig vliegveld Valkenburg is een perfecte plek voor een *Seniorenstad*. De locatie heeft kenmerken die voor senioren erg belangrijk zijn: de nabijheid van een aantal leuke kerken, van grotere steden met voorzieningen, van veel recreatie, een duingebied – in ons plan maken we zelfs een nieuw duingebied, dat we doortrekken naar de bestaande duinen – de zee in de nabijheid, en een goede infrastructuur.

Gezien de planning zal het waarschijnlijk niet de eerste plek zijn waar we woningen opleveren. Er wordt daar gedacht aan 2012, en ik hoop toch eigenlijk wel in 2008 of 2009 de eerste woningen te kunnen opleveren. Maar dat doen we niet voordat we voorzieningen hebben gerealiseerd. We willen mensen niet laten pionieren, er moet iets staan waaraan je de kwaliteit van onze toekomstige woningen kunt afmeten.

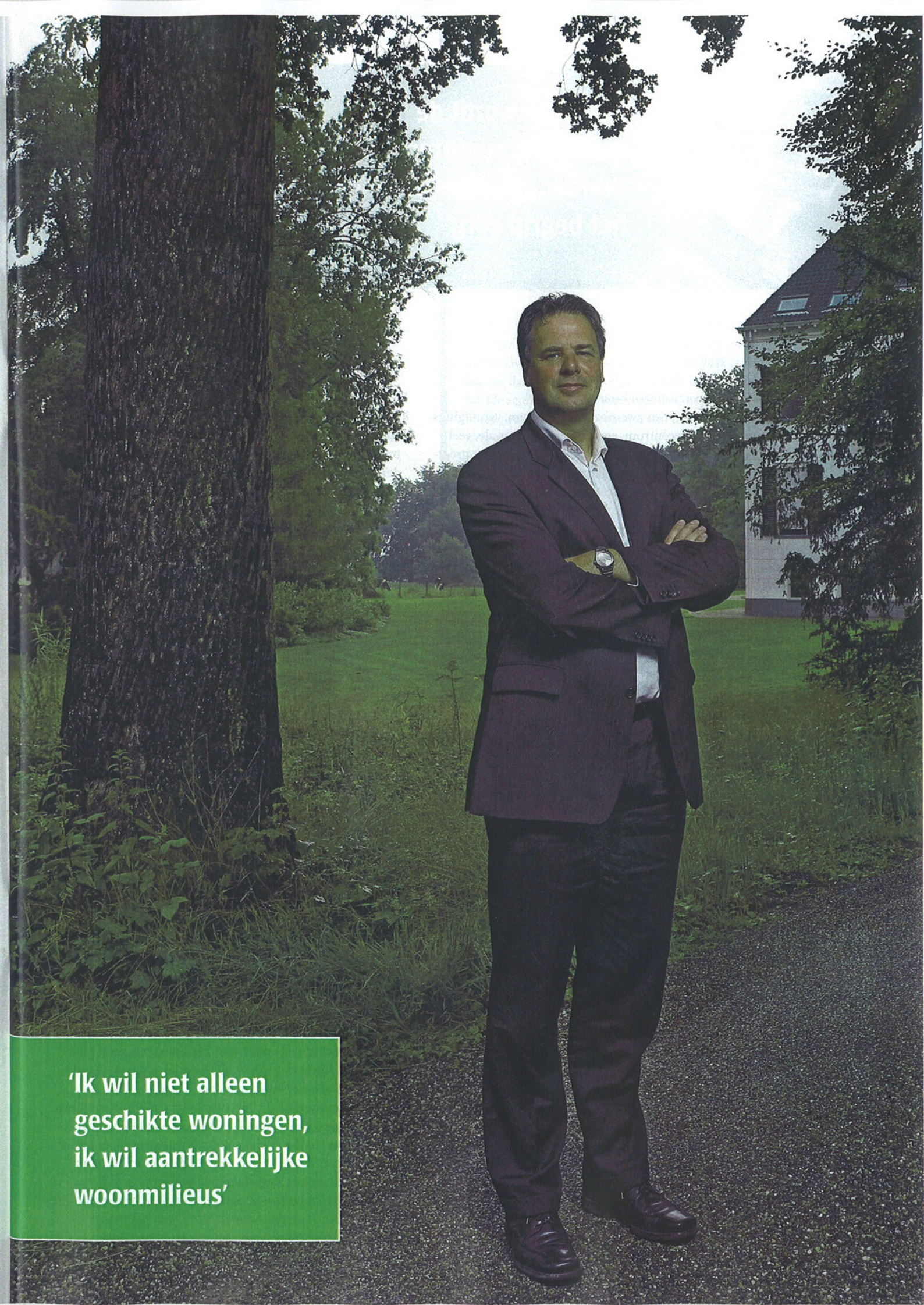
Verder zijn we met nog zo'n tien gemeenten en provincies in gesprek, in allerlei delen van het land. Welke dat zijn zeg ik liever niet, dat wil ik pas doen op het moment dat we daadwerkelijk een intentieovereenkomst tekenen.'

*Bij de eerste presentatie van *Seniorenstad* was het concept nog niet helemaal ingevuld. Dat zal nu ongetwijfeld meer het geval zijn?*

'Ja, er zal ruimte zijn voor verschillende woonmilieus, en een variatie in woningtypen. Rond voorzieningen zullen we wat dichter bebouwen, terwijl ruimer wonen, in duinwoningen of waterwoningen, ook tot de opties behoort. Daarnaast hebben we nog boswoningen en hofwoningen. Het zijn typologieën waarvan we denken dat ze aanspreken bij senioren.

We gaan uit van 60 procent huur en 40 procent koop, al zou ik het liefst alle woningen Te Woon willen aanbieden, zodat bewoners kunnen kiezen tussen verschillende huur- of koopvarianten. We denken aan 30 procent goedkope woningen, 40 procent middeldure woningen, en 30 procent dure woningen. Van de helft van die 30 procent goedkope woningen kan 15 procent bestaan uit sociale woningbouw. Dat is mogelijk omdat we een vrij grote locatie willen benutten, van zo'n tweeduizend woningen. Dat biedt ruimte om te verevenen.' ▸

'Ik wil niet alleen geschikte woningen, ik wil aantrekkelijke woonmilieus'



## 'Gelukkig wordt de doelgroep senioren steeds minder gelijkgesteld met het begrip zorg'



### Wat voor soort voorzieningen komen er?

'We bieden fitness, een zwembad, tennisbanen, verenigingsruimten, een stiltecentrum, een vrijwilligerscentrale, veel groen, veel water, theatterruimte. Juist wanneer je wat grootschaliger denkt, kun je voor relatief weinig geld veel realiseren. We vragen van iedere bewoner van Seniorenstad een maandelijkse bijdrage van vijftig euro per persoon, als tegemoetkoming in de exploitatiekosten van de voorzieningen. Voor dat bedrag kun je in Amsterdam niet eens fitnesssen.'

### En op het gebied van zorg?

'Seniorenstad gaat niet over zorg. Seniorenstad gaat over een combinatie van vakantiegevoel, genieten van een zinvol leven en iets doen voor je omgeving. In Seniorenstad willen we geen zorginstelling als centrum van de wijk. Zorg hoeft niet dichtbij te zijn, wat mij betreft bieden we het aan vanaf een bedrijventerrein. Domotica maakt het dan allemaal snel bereikbaar. Senioren willen geen zorg, ze willen zorggarantie. Ik merk wel dat de doelgroep senioren tegenwoordig minder vaak automatisch wordt gelijkgesteld met het begrip zorg, en dat men ook vanuit de kracht van senioren gaat denken. Daar ben ik erg blij mee. Er gaan gelukkig steeds vaker stemmen op die vinden dat als je voor senioren ontwikkelt, je andere waarden dan zorg hoger moet waarderen.'

### Gaat Seniorenstad er daadwerkelijk komen?

'Ja, daarvan ben ik overtuigd. Ik merk dat de belangstelling nog steeds toeneemt. Mensen die afwijzend staan tegenover het concept, weten vaak niet eens hoe het er uit ziet, of zou kunnen zien. Daarom organiseren we studiereizen naar de Verenigde Staten, en ook daarvoor is steeds meer belangstelling. In oktober gaan we weer, en voor die reis hebben zich al drie corporaties aangemeld, daar ben ik erg blij mee. Niet dat we alles moeten overnemen wat ze in het buitenland doen, maar we kunnen er wel iets van opsteken, en ideeën opdoen.'

Begin juli publiceerde woningmarktonderzoeker ORB de resultaten van de tweejaarlijkse woonenquête die zij uitvoert in opdracht van de NVB, de vereniging voor projectontwikkelaars en bouwondernemers. De NVB ziet een groot verschil tussen de woonwensen van ouderen en wat er voor hen wordt gebouwd. De voorkeur van de zestigplusser zou uitgaan naar een gelijkvloerse woning met tuin, verwijderd van de drukte. Maar gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties gaan er van uit dat ouderen in appartementen willen wonen, dicht bij zorg- en winkelvoorzieningen.

### Is het contrast tussen de woonwensen van ouderen en wat er voor hen wordt gebouwd herkenbaar?

'Ja. Er wordt voor senioren veel gebouwd boven winkelcentra, want "senioren willen zo graag winkels dichtbij." Ik denk dat senioren winkelen erg leuk vinden, maar als ze de keus hebben tussen mensen ontmoeten in een supermarkt waar de koffietafel het ontmoetingspunt is, of op een plek die daar beter voor is toegerust, dan denk ik dat ze het laatste kiezen. Waarom altijd dat vluchtige winkelcentrum als uitgangspunt? We zouden senioren eens serieuzer moeten nemen. Er wordt nogal gemakkelijk gevonden dat we het met elkaar zo goed doen. "Als we maar een geschikte woning maken, dan doen we het goed." Dat vind ik jammer, ik zou graag zien dat de ambitie wat hoger is. Want het is te weinig. Ik wil niet alleen geschikte woningen, ik wil aantrekkelijke woonmilieus. Ik maak me zorgen over de kwaliteit van wat er wordt geboden. Nogmaals, ik vind dat onze ambitie daarin wat hoger mag liggen. Ook op het gebied van woonzorgzones. Een goede ontwikkeling, dat we daar zoveel over nadenken, maar ik vraag me in alle oprechtheid af of de vraagkant daar wel altijd voldoende in beeld is geweest. Of het toch niet te veel aanbodgericht is. Het heeft misschien met de organisatie van een dergelijke ontwikkeling te maken. Die wordt in handen gelegd van corporaties, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen. Maar hoe zit het met de mensen die een koopwoning hebben in die buurt? Worden die ergens bij betrokken? Ik denk dat dat nog wel verder kan worden vormgegeven.'

### Uit de enquête van de NVB blijkt inderdaad ook dat de woningbezitter, ook de oudere, waarde hecht aan kwaliteit en bereid is daarvoor te betalen. Is dat ook een herkenbare conclusie?

'Ja, wij hebben dezelfde conclusie getrokken. Ik weet van een wooncomplex voor Nederlandse senioren in Spanje, La Cigüeña, waar heel erg de nadruk ligt op gastvrijheid, onder meer doordat er veel oog is voor kwaliteit. Dus geen buurthuizen die zijn opgetrokken uit materialen die er na twee jaar uitzien alsof ze al vijftig jaar oud zijn.

Sowieso moeten we de behoeften van senioren vanuit een andere context benaderen. Dat is nodig, dat blijkt onder meer uit het feit dat er sinds 2002 2,5 procent meer senioren zijn, maar dat de steden een terugloop van het aantal ouderen laten zien. Steden doen te weinig voor ouderen, komen te weinig tegemoet aan de specifieke behoeften van ouderen. Ik ben op dit moment bezig met een studie, in opdracht van de ministeries van vws en vrom, *Senior en stad*,

waarbij we ingaan op de zaken die een stad meer naar voren zou moeten brengen. De presentatie is op 12 oktober, dus ik kan niet vooruitlopen op de bevindingen, maar het gaat om het realiseren van waarden, zoals het toespitsen van voorzieningen op senioren, zoals een ontmoetingsruimte. Dus geen ontmoetingsruimten waar per se heel Nederland terecht moet kunnen, maar ontmoetingsruimten met een duidelijk kader. Als je iets voor iedereen maakt, maak je het vaak voor niemand. Bied verschillende smaken aan, maak een keuze.

Ik weet van een ontwikkeling in Veenendaal waar een nieuw buurthuis was neergezet, maar waar de senioren liever gebruik bleven maken van het fietsenhok. Omdat dat iets eigens had, omdat ze dat niet hoefden te delen, omdat daar geen vaste openingstijden waren.

Als de overheid, corporaties en particuliere bedrijven samen die senior wat meer serieus nemen, liggen er volop kansen om het kapitaal waarover ouderen beschikken beter te benutten. En dan heb ik het niet over geld, maar over hun ervaring, de bijdrage aan de sociale cohesie die zij kunnen en vaak ook willen leveren, hun netwerk... Ik denk dat ons land er om vraagt dat we de senior een kans bieden.' ◀

**Alex Sievers** (1961) is sinds 1997 senioradviseur/gebiedsontwikkelaar bij Inbo Adviseurs Stedenbouwkundigen Architecten in Woudenberg. Sievers houdt zich bezig met integrale gebiedsontwikkeling, de ontwikkeling van woonvisies, herstructurering, de visie en strategie van gemeenten en regio's, doelgroepen en woningmarktonderzoek. Sievers studeerde af in de architectuur en volgde later de opleiding Master City Developer aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam, Technische Universiteit Delft en OBR (2003-2005). Ook is hij gastdocent en spreker rond thema's als wonen/welzijn/zorg, seniorenstad en nieuwe kansen voor oude gebouwen. In 2004 publiceerde hij, als onderdeel van de initiatiefgroep Seniorenstad, *Ik ben al heel lang bij de tijd*, met daarin interviews over het concept Seniorenstad met deskundigen, en de resultaten van een enquête onder de doelgroep. In maart 2006 verscheen de vervolgstudie, *Seniorenstad, een eigenzinnig dorp*.

Op de site van het Aedes-ActiZ Kenniscentrum Wonen-Zorg, [www.kcwz.nl](http://www.kcwz.nl), zijn verschillende artikelen te lezen over Seniorenstad.