



Alex Sievers: 'Het wordt een eigenzinnig dorp, met de voorzieningen van de stad en tegelijkertijd met de dorpse kleinschaligheid en verbondenheid.' FOTO: TON KARSTEMANS FOTOGRAFIE

Alex Sievers van Imbo Adviseurs Stedenbouwkundigen Architecten:

## ‘Nederland is rijp voor realiseren seniorenstad’

Alex Sievers, senior adviseur bij Imbo Adviseurs Stedenbouwkundigen Architecten, stelde in 2003 binnen zijn eigen netwerk de vraag of partijen een studie wilden doen naar de wenselijkheid en de haalbaarheid van een stad voor senioren. 'Wij wilden daarmee ook een bijdrage leveren aan de discussie over de vergrijzing en de huisvestingskansen voor ouderen.' In maart van dit jaar presenteerde de zogenoemde initiatiefgroep het boek 'Seniorenstad een eigenzinnig dorp'. Daarin doet de initiatiefgroep verslag van het onderzoek naar de haalbaarheid van woonprogramma's op grotere schaal: 2.000 tot 4.000 woningen met de daarbij behorende voorzieningen voor senioren. De investering in een seniorenstad zal minimaal 500 miljoen euro bedragen. Sievers: 'Momenteel zijn we in gesprek met negen partijen, gemeenten en provincies, over de realisatie van een seniorenstad. Ik verwacht dat de eerste paal eind 2007, begin 2008 de grond in kan.'

Het zijn niet de kleinste partijen die Sievers om zich heen heeft verzameld om een seniorenstad te realiseren. Het concept seniorenstad is ontwikkeld door de initiatiefgroep waarvan de leden werkzaam zijn bij het al genoemde Imbo en bij BAM Vastgoed, Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling, ING Real Estate Investment Management, Woningstichting Rochdale/AWV en TCN Property Projects. Het initiatief wordt gesteund door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.

In het persbericht waarin de presentatie van het boek Seniorenstad een eigenzinnig dorp wordt aangekondigd, is sprake van grote voortvarendheid: 'Het concept richt zich op de kernwaarden, verbondenheid, ontmoetingen, regie, zinvol leven en veel beleven. Het idee is om een woonomgeving te realiseren waar de bewoners graag willen wonen in plaats van, zoals nu vaak het geval is, uiteindelijk moeten wonen. Een gezellige en veilige plek, die inspireert tot ontmoetingen en het ontplooiën van activiteiten. De conclusie van het onderzoek is dat een seniorenstad wenselijk en haalbaar is.' Sievers: 'Het wordt een eigenzinnig dorp, met de dynamiek en de voorzieningen van de stad en tegelijkertijd met de dorpse kleinschaligheid en verbondenheid.' De keuze van het woord eigenzinnig binnen de titel Seniorenstad een eigenzinnig dorp, blijkt goed overwoogen te zijn. Sievers: 'Binnen dit woord staat 'eigen' voor ons. Dat representeert de gedachte: wij, de bewoners, voelen ons hier thuis en voelen seniorenstad als van ons. 'Zinnig' staat voor de gedachte dat je iets voor de samenleving kunt betekenen, zowel binnen als buiten de seniorenstad.'

In de Verenigde Staten heeft Sievers zo'n twin-

tig communities voor senioren bezocht, waarbij hem opviel dat de bewoners het binnen die communities bijzonder naar hun zin hebben. Het in Nederland gehouden onderzoek leverde onder de doelgroep het beeld op dat ook hier behoefte bestaat aan een dergelijke woonvoorziening. Sievers: 'In 2004 hebben wij onder de doelgroep vijftig tot zeventigjarige een enquête gehouden met als centrale vraag: wilt u wonen in seniorenstad/dorp, een grootschalige woonomgeving voor 55-plussers? Een woonomgeving gericht op gemeenschapszin, respect en de mogelijkheid om lang zelfstandig te blijven wonen.' Bijna 43 procent antwoordde hierop met ja.'

### Initiatiefgroep in gesprek met negen partijen over realisatie

voorzieningen. Sievers: 'De voorzieningen zijn al klaar als de woningen worden opgeleverd. Dat wil de doelgroep ook. Ouderen hebben geen zin om de eerste vijf jaar te pionieren. Dat wordt haalbaar door de woningen gemiddeld 3.000 euro duurder te maken. Om de voorzieningen draaiende te houden betalen de bewoners vervolgens maandelijks 50 euro per persoon.' Bij voorzieningen en diensten denkt Sievers aan een park, een wandelgebied, tennis, zwembad, watersport, jeu de boules, golfbaan, fitness, sauna/solarium, wellness, bowling, restaurants, café, hotel, speeltuin, cultuur, verenigingsruimten, zorgvoorzieningen eerstelijns, dienstencentrum en verhuur/makelaardij. Seniorenstad kent daarbij een aantal woonmilieus die in het boek Seniorenstad een eigenzinnig dorp worden omschreven als 'wonen aan het hof', 'wonen in het dorp/bos', 'wonen in het dorp/park', 'wonen in

het dorp/sport', 'wonen op of aan het water', 'wonen in het centrum', 'wonen in het dorp/vijver' en 'wonen in de duinen', Sievers: 'Voor de extra financiële bijdrage krijgen de bewoners dus heel wat terug. Voor 50 euro per maand kun je in steden als Amsterdam en Rotterdam nog niet eens lid worden van een fitnessclub. Wat de prijsklasse van de woningen betreft: 30 procent realiseren wij in de categorie goedkoop, 40 procent middelduur en 30 procent duur. We verwachten dat het totale aantal woningen zal bestaan uit 60 procent huur en 40 procent koop.' Het brede pallet aan diensten en voorzieningen dat in Seniorenstad gaat worden geboden, hangt in de visie van Sievers nauw samen met de veranderingen. 'Pakweg vijftig jaar geleden sprak men in dit verband over wonen en zorg. Vervolgens is daaraan het begrip welzijn toegevoegd. Ik wil dit rijtje uitbreiden met vermaak en pret, begrippen die uit de betrokkenen zelf voortkomen.'

De initiatiefgroep is momenteel dus in gesprek met negen partijen, gemeenten en provincies, over de daadwerkelijke realisatie van seniorenstad. Sievers over de animo bij de vertegenwoordigers van gemeenten en provincies: 'De partijen met wie wij in gesprek zijn, tonen vooral interesse en enthousiasme. In principe kunnen bestuurders een dergelijke ontwikkeling niet tegenhouden, maar we willen dit natuurlijk met de medewerking van zo veel mogelijk partijen realiseren. We zijn niet van zins een harde confrontatie aan te gaan.'

Hoewel Sievers geen namen wil noemen, bestaat er ook binnen bestuurlijk Nederland vooralsnog behoorlijk wat interesse voor realisatie van het concept. Sievers: 'Vergeet niet dat een seniorenstad een grote economische spin-off teweeg brengt. Die economische spin-off biedt kansen aan bijvoorbeeld dorpen waar het de laatste decennia wat minder goed mee is gegaan.' Van segregatie zal volgens Sievers geen sprake zijn. 'Absoluut niet. Dit concept is gericht op actieve mensen die graag iets met elkaar willen doen en die ook in bredere zin volop in het leven staan.'

### Vliegveld Valkenburg

De uitvoering van het concept van Seniorenstad is volgens Sievers niet gebonden aan een specifieke omgeving. 'Het zou ook in een wijk als Bos en Lommer in Amsterdam kunnen worden gerealiseerd. Het meest logische is om te kijken naar een herstructureringsgebied in een bestaande stad, een weiland of locatie aan de stadstrand, de herontwikkeling van een dorp dan wel wonen in het groen met een aantal ker-  
nen. De realisering van seniorenstad staat dus absoluut niet los van bestaande identiteiten.' In het boek Seniorenstad een eigenzinnig dorp zijn de ideeën van de initiatiefgroep getoetst op de locatie Vliegveld Valkenburg. De initiatiefgroep concludeert: 'Nederland is rijp voor de eerste seniorenstad. Ons land heeft verschillende geschikte locaties. Denk naast Valkenburg bijvoorbeeld aan Amsterdam-Noord of Rijnenburg in Utrecht, of aan gebieden in Drenthe en Zeeland. Senioren van alle leeftijden hebben interesse in de plannen. Dat blijkt wel uit de discussies die we de afgelopen jaren voerden. Het is tijd om dit vernieuwende concept ook in de praktijk te gaan toepassen en Seniorenstad, in samenwerking met de toekomstige bewoners, daadwerkelijk van de grond te krijgen.'

JOHAN MOSTERT

### Plan voor Turkse seniorenwijk in Almelo

In Almelo komt wellicht een wijk voor ouderen van Turkse afkomst. De Stichting Allochtone Ouderen wil in eerste instantie 84 seniorenwoningen bouwen met de mogelijkheid tot uitbreiding. Ook wil de stichting in het wijkje zorg- en recreatiefaciliteiten, winkels, restaurant en terrassen in een 'Turkse sfeer'. De stichting heeft zich laten inspireren door bestaande Surinaamse, Indische en Marokkaanse woongroepen in Den Haag, Rotterdam en Deventer. Binnen enkele maanden wil de stichting met woningcorporaties, zorginstaties, gemeente en bouwers praten over de uitvoering.

CC: REN  
map  
DARTMOORS  
199