

Inbo

Ik ben al heel lang bij de tijd

Seniorenstad in Nederland



Inbo

Adviseurs
Geeresteinselaan 57
Postbus 57
3930 EB Woudenberg

Telefoon (033) 286 81 50

Fax (033) 286 40 08

E-mail info@inbo.com

www.inbo.com

Amsterdam, Drachten,

Eindhoven,

Rijswijk, Woudenberg

Ik ben al heel lang bij de tijd

Seniorenstad in Nederland

opdrachtgever

SEV, Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling, BAM Vastgoed,
ING Real Estate, Woningstichting Rochdale, Inbo

datum

16 september 2004

project

Seniorenstad

referentie

AS/410/P03303

status

definitief

auteurs

ir. Alex Sievers en ir. Aron Bogers

Inhoud

0	Liever vandaag dan morgen	2
0.1	<i>Maar liefst 4 miljoen potentiële bewoners</i>	3
0.2	<i>Actieve en gezellige ouderen, geen trendsetters</i>	4
0.3	<i>Werk maken van een seniorenstad</i>	5
0.4	<i>Aan de slag</i>	6
0.5	<i>Draagvlak</i>	7
1	Inleiding	10
1.1	<i>Achtergrond</i>	10
1.2	<i>Aanpak</i>	10
1.3	<i>Leeswijzer</i>	11
1.4	<i>Begeleiding en klankbord</i>	11
2	Een woongebied met perspectief	13
2.1	<i>Alternatieve woonvormen</i>	13
2.2	<i>Vakantiegevoel</i>	15
2.3	<i>Oud voelen en oud zijn</i>	15
3	Samenleving voor arm en rijk	19
3.1	<i>Kansen voor een brede Samenleving</i>	19
3.2	<i>Minimaal één 55-plusser per huishouden</i>	20
3.3	<i>Contacten</i>	22
4	Veel beleven in een veilige groene omgeving	24
4.1	<i>Veiligheid voorop</i>	24
4.2	<i>Groen en veel voorzieningen</i>	24
4.3	<i>Sport en spel</i>	26
4.4	<i>Veel verschillende woningen in de buurt</i>	28
4.5	<i>Verschillen in woonmilieus</i>	30
5	Ideeën voor een ruimtelijk concept	32
6	Overal in Nederland	37
6.1	<i>Verhuizen uit de eigen omgeving</i>	37
6.2	<i>Overal in Nederland</i>	37
6.3	<i>Netwerkstad</i>	38
6.4	<i>Weinig regels</i>	39
6.5	<i>Nieuwe diensten voor zelfstandig wonende ouderen</i>	39
7	Kans op succes	40
	Bijlage	
	Sun City	
	Bronnen	
	Literatuur	

0 Liever vandaag dan morgen

Een stad voor senioren is een zeer kansrijk concept voor de nabije toekomst in Nederland. Mensen wonen graag in woongebieden waar ze mens kunnen blijven. Seniorenstad is zo'n woongebied waar de bewoners verbondenheid ervaren en een zinvolle, gerespecteerde en gezellige plek in de maatschappij hebben. Een woonomgeving waarop ze trots zijn. Een veilige omgeving dus, die inspireert tot het ontplooiën van activiteiten en waar zorg op de achtergrond aanwezig is.

Seniorenstad is in onze opvatting een vanzelfsprekend en identiteitsrijk element in een netwerk van steden en dorpen. Geen van de rest van de wereld afgescheiden en geïsoleerd woongebied. Juist niet. Met de omliggende gebieden zal er een natuurlijke uitwisseling van mensen, goederen en kennis plaatsvinden. Een seniorenstad is meer dan wonen alleen. Vanuit het specifieke karakter van de stad is een positie in een economisch cluster niet ondenkbaar. Zo kan een seniorenstad bijvoorbeeld leiden tot innovaties op het gebied van hulpmiddelen in en om het huis, recreatie, medische aspecten, speciale vervoersmiddelen, transport, parkeren of milieu.

Seniorenstad biedt de voornaamste aanknopingspunten om woonvormen te realiseren waarin activiteit en gezelligheid centraal staan, en die zich in onze huidige globaliserende maatschappij richten op sociale cohesie en betrokkenheid. Dit thema wint de laatste jaren aan belang in onze samenleving. Voor senioren komt daar nog eens bij dat zij zich steeds minder thuis voelen in onze prestatiecultuur, onze materialistische hang naar meer meer meer. Seniorenstad is een plek voor hun waarden en eigenheid.

Meer keuzemogelijkheden

Seniorenstad is een oorspronkelijk woonconcept dat het aantal keuzemogelijkheden voor de oudere Nederlander kan vergroten. Vooral op het gebied van leefmilieu valt er op dit moment nog niet zo heel veel te kiezen. Dat komt onder meer door de Nederlandse aanpak waarin integratie een belangrijke speler is. De verschillende mengingen hebben vaak geleid tot prettige woonbuurten, maar zelden tot gebieden die optimaal zijn toegesneden op de afzonderlijke woonconsumenten of specifieke doelgroepen. Dat laatste is in seniorenstad wel aan de orde door een vooraf beargumenteerde identiteit na te streven. Een identiteit die niet allereerst op stedenbouwkundige uitgangspunten is beredeneerd, maar een identiteit die primair op sociale, economische en culturele waarden wordt gebouwd. Keuzevrijheid van mensen is daarbij het motto. Iedere Nederlander kan dan, binnen de eigen beperkingen, kiezen om te wonen in een wijk of buurt met de identiteit die past bij zijn of haar leefstijl.

Deze opvatting ligt in de lijn van het in 2002 door de VROM-Raad gepubliceerde advies "Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering" waarin zij twee typen van herstructurering onderscheidt, een klassieke en een moderne variant. De klassieke variant behelst eigenlijk de manier van werken van de afgelopen jaren: het woningaanbod staat primair, de bevolking wordt gemengd met een stedelijk gemiddelde als resultaat. In deze variant worden wijken gewaardeerd op basis van inkomen. Het moderne type echter baseert zich op de woningvraag en het bieden van keuze aan bewoners. Deze variant werkt toe naar verschil en identiteit, en waardeert

naar profiel en samenhang. De woningproductie biedt veel variatie alsmede ruimte voor ontwikkelingen in de marge. Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering is geschreven met het oog op de bestaande stad. Wij denken echter dat deze scope een veel bredere toepassing verdient en ook voor de uitleglocaties een nuttige denkrichting bevat.

Terug naar de keuzevrijheid. Deze is voor ouderen net zo belangrijk als voor ieder ander of ze nou een hoog inkomen hebben, of een lager. Het wordt ze echter vaak niet gegund. Ondanks alle goede bedoelingen is ons beleid er nog steeds niet op gericht om ouderen de regie over hun eigen leven te laten voeren, passend bij hun eventuele zorgbehoefte. Nog veel te vaak moeten wij constateren dat het vergrijsde deel van onze samenleving in hoge mate ontevreden is met de manier waarop zij worden geleefd door anderen. Veel liever leven zij zelf, en richten zij hun leven in op een manier die past bij de eigen wensen en ambities. Ambities en afhankelijkheid, dat gaat niet altijd goed samen.

Uiteraard zullen lichamelijk gebrek en overlijden relatief meer voorkomen in seniorenstad dan in de samenleving die wij gewend zijn. In het verzachten van het leed zijn echter informele hulpstructuren ook veel kansrijker. Een basis van het concept seniorenstad ligt tenslotte in de onderlinge zorg en redzaamheid. Dit zou een rode lijn kunnen zijn voor opvolgende levensfasen: samen leuke dingen doen en daarna samen zorgen voor elkaar.

Een stad of stadswijk voor een specifieke doelgroep zoals bijvoorbeeld 55-plussers komt als typologie niet uit de lucht vallen. In de Verenigde Staten is de eerste seniorenstad al in 1960 van de grond gekomen. Waar in de Vinexlocaties in principe alle soorten en typen huishoudens een woning kunnen betrekken, denken wij dat dat niet de basis voor een seniorenstad zou moeten zijn. Seniorenstad is er voor 55-plussers. En om dat te bewerkstelligen zal één van de leefregels voor seniorenstad gericht moeten zijn op een minimum leeftijd voor in ieder geval één lid van ieder huishouden. Deze beperking naar leeftijd kan aan extra kracht winnen als de grenzen van de stad niet zozeer fysiek, maar vooral psychologisch aanwezig zijn. Met andere woorden: het (sociale) woonmilieu in een seniorenstad is zó aantrekkelijk voor de doelgroep, dat anderen zich daar minder mee willen vereenzelvigen.

0.1 Maar liefst 4 miljoen potentiële bewoners

Er is in Nederland een enorm potentieel aan 50-plussers die geïnteresseerd zijn in wonen in een seniorenstad of -wijk. 42,9% van de 50-plussers die wij via een tweetal enquêtes hebben benaderd geeft aan positief te staan tegenover een seniorenstad, en 30,9% is misschien geïnteresseerd. Omgerekend naar de 5,25 miljoen 50-plussers die momenteel in ons land wonen (en die de 55-plussers van straks zijn), betekent dat een vraag van 2,25 miljoen plus 1,62 miljoen potentiële bewoners. Een enorme groep die de komende jaren nog sterk in aantal zal toenemen.

tabel 0.1: Interesse in wonen in een seniorenstad of -wijk

N=343	aantal	aandeel [%]	50-plussers [mio]
ja	147	42,9	2,25
misschien	106	30,9	1,62
nee	90	26,2	1,38
totaal	343	100,0	5,25

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

Van de respondenten ziet 26,2% niets in wonen in een seniorenstad. Dat wil echter niet zeggen dat zij de aspecten die wij in verband brengen met seniorenstad, zoals verbondenheid, respect, ontmoetingen, genieten van het leven en onafhankelijkheid in combinatie met het er zijn voor anderen, niet waarderen. Het is de leefgemeenschap waarin geen jongeren wonen die hen niet aanspreekt. De variaties en verscheidenheid die onder de groep ouderen al aanwezig is, is hen niet voldoende.

0.2 Actieve en gezellige ouderen, geen trendsetters

De doelgroep voor wonen in een seniorenstad is gevarieerd, en ligt min of meer tussen de mensen die (semi-)permanent naar Spanje of Portugal verhuizen en de mensen die de Nederlandse zomer doorbrengen in een caravan in een vakantiepark. Zuid Europa is voor hen te ver van de bestaande sociale netwerken, en campings bieden niet het gewenste comfort. In de lijn van Zuid Europa en de campings ligt wel dat de doelgroep voor seniorenstad meer dan gemiddeld hecht aan gezelligheid, actief is en maatschappelijk betrokken. Deze aspecten komen ook uit onze enquête naar voren. 69% van de respondenten voor een seniorenstad hecht aan gezelligheid, 63% is actief en 57% betrokken.

De respondenten die niet in een seniorenstad willen wonen zijn ook actief en betrokken, maar hechten niet aan gezelligheid (minder dan 30%). Ze zijn tevens veel individualistischer ingesteld. Bijna 45% in deze groep respondenten typeert zich als zodanig, terwijl van de doelgroep voor seniorenstad zichzelf slechts 26% individualistisch vindt. Opvallend is ook dat de groep mensen die een seniorenstad niet zien zitten zichzelf veel vaker als bevlogen karakteriseren: 10% ten opzichte van 4% in de onderstaande tabel. Andere mensen, andere wensen.

tabel 0.2: Typerende aspecten naar interesse in wonen in seniorenstad

N=248	geïnteresseerden + misschien	aandeel [%]
gezellig	172	69,4
actief	156	62,9
betrokken	142	57,3
individualistisch	65	26,2
afwachtend	48	19,4
trendvolger	18	7,3
teruggetrokken	13	5,2
trendsetter	10	4,0
bevlogen	10	4,0
anders	7	2,8
totaal	641	

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

De toekomstige bewoners van seniorenstad zijn dus geen trendsetters. En alhoewel ze zelf aangeven niet bevlogen te zijn, denken wij dat ze deze kwalificatie eigenlijk wel toekomst aangezien ze wel een en ander voor elkaar willen betekenen. Seniorenstad hoeft voor hen geen spannende samenleving te worden, maar wel één die ruimte biedt voor ontplooiing. En dan nemen de bewoners zelf wel het voortouw om er iets van te maken. Teruggetrokken zijn ze tenslotte ook niet.

0.3 Veilig, groen en gevarieerd

Seniorenstad wordt, als het aan de bewoners ligt, een groene omgeving waarin veel te beleven valt en waarin veiligheid vanzelfsprekend is. De toekomstige bewoners vinden ontmoetingen belangrijk, en zien recreatieve voorzieningen als een zeer goede mogelijkheid om het ontmoeten te stimuleren. Gezelligheidsverenigingen, hobbyclubs en sportverenigingen zijn hierin belangrijk. Er liggen ruime mogelijkheden om de toekomstige bewoners te betrekken bij het opzetten van dit verenigingsleven.

Er is zeer divers woningaanbod gewenst in seniorenstad, waarbij het primaat moet komen te liggen bij grondgebonden woningen. De sfeer is eerder dorps dan stedelijk, alhoewel rond een centrum mogelijkheden liggen voor verdichting. Van belang in de uitwerking van het vastgoed in seniorenstad is de herkenbaarheid en de menselijke schaal. Anonimiteit moet worden vermeden; dat leidt immers meer dan gemiddeld tot eenzaamheid.

0.4 Werk maken van een seniorenstad

Gezien de enorme vraag is het raadzaam zo spoedig mogelijk aan de slag te gaan. Niet met één stad op één locatie, maar meer locaties tegelijkertijd te ontwikkelen. Wij moeten daarbij overigens niet de fout maken om voor heel Nederland en alle geïnteresseerde senioren één en hetzelfde concept te willen ontwikkelen. Juist het zoeken van aansluiting bij regionale sterkten, identiteit en context biedt mogelijkheden dichtbij de mensen te blijven. Naar onze mening zijn er in Nederland meerdere locaties die goede kansen bieden voor een seniorenstad, variërend van uitleglocaties tot stadsranden, dorpskernen of bestaande stadswijken.

Het is goed om in de ontwikkeling van seniorenstad een proces te organiseren dat een mix van top-down én bottom-up initiatieven meeneemt. De top-down benadering biedt daarbij een procesmatig en inhoudelijk kader voor wat betreft de ruimtelijk-economische component. Van onderaf bestaat er ruimte voor een eveneens organisatorische en inhoudelijke component die meer gericht zal zijn op sociaal-culturele vraagstukken, persoonlijke én collectieve wensen met betrekking tot de ruimtelijke mogelijkheden en daar waar het om leisure en vrije tijdbesteding gaat. Daarbij gaat het om actieve burgers die een beïnvloedende en vormende betrokkenheid hebben op de eigen leefomgeving, vanuit eigen belangstelling en interesses. Vrijwillige inzet of verenigingsleven kan hierin een rol spelen.

De bottom-up benadering biedt extra kwaliteit in de voorgestane ontwikkelingen. Zo is er een sterkere basis voor draagvlak in de startfasen en betrokkenheid voor de langere termijn. Ook ligt er een grondslag voor het vaststellen van leefregels.

0.5 Aan de slag

Het boekwerkje dat hier voor u ligt, is het resultaat van de voorstudie naar de mogelijke kansen en wenselijkheid. Nu wij op beide aspecten positief antwoorden is het raadzaam de strategie te bepalen voor het vervolg, het daadwerkelijk tot ontwikkeling brengen van een seniorenstad. Het moge duidelijk zijn dat wij het hier niet hebben over een geheel nieuw op te starten traject. In de voorgaande maanden is al een aantal stappen op dit terrein genomen door het voeren van gesprekken met overheden, het presenteren van het concept seniorenstad in de media en het verder vormgeven van een netwerk. De hierna beschreven aspecten van maatschappelijk en politiek draagvlak spelen hierin vanzelfsprekend ook een rol.

Wij stellen voor de volgende fase vier concrete stappen voor. De eerste is een seminar of symposium waarin we ingaan op de kansen voor één of meer specifieke regio's. Het doel daarbij is om lokale overheden te interesseren te participeren in een experiment of een daadwerkelijke gebiedsontwikkeling. Verschillende insteken zijn dan mogelijk, bijvoorbeeld het realiseren van een seniorenstad in een uitleggegebied, één op de plek van een te herstructureren bestaande stadswijk, een herontwikkeling van een bestaand en vergrijsd dorp én een groene stad waar afstanden groter zijn, maar op een inventieve manier met de infrastructuur wordt omgegaan.

In het leggen van contacten met overheden hebben wij al enkele kleine stappen genomen. Zo bereiden wij een workshop voor in samenwerking met de provincie Zeeland. Ons netwerk en onze ervaring leren echter dat ook in andere regio's kansen bestaan en een eerste draagvlak aanwezig is.

Noodzakelijk is het tevens om voor elk van de mogelijke concrete ontwikkelingen de toegevoegde waarde van het concept seniorenstad verder uit te werken. Wij stellen in deze tweede stap voor om programma's van eisen op te stellen op basis van een structuurkwaliteitsplan dat ingaat op sociaal-economische en cultureel-functionele kwaliteiten. Daarbij maken wij steeds de vergelijking tussen een samenleving zoals in seniorenstad kan bestaan en een min of meer Nederlands gemiddelde. Naast wonen moet het structuurkwaliteitsplan ook ingaan op andere functies waaronder werken, sociale en fysieke infrastructuur, recreatieve voorzieningen, vrijwillige inzet, welzijn en dergelijke. Onderdeel van deze stap is het bieden van inzicht in de omvang van een seniorenstad. Alhoewel regionaal verschillen zullen optreden is het moment daar om een eerste financiële kader neer te leggen. Deze zal zowel in moeten gaan op de aard en omvang van de voorzieningen en de aantallen woningen naar type alsook op de mogelijke betekenis van de eigen inzet van bewoners.

Een derde stap die wij voorstellen gaat in op de mogelijke organisatiestructuur rond de seniorenstad. Is een publiek private samenwerking de meest voor de hand liggende optie, en als dat het geval is, wie stuurt dan een en ander aan. Welke actoren zullen op welk moment en met welke zeggenschap en inbreng betrokken moeten worden bij de totstandkoming van seniorenstad?

Tot slot achten wij het raadzaam om tot verdere concretisering te komen van thema's die juist in een seniorenstad van belang zijn. Dat zijn thema's in de volle breedte van de samenleving zoals de kunst van het ouder worden, het ondernemen door ouderen, samenwerken en participatie, de balans tussen 'bonding' (leefstijlgenoten zijn niet altijd leeftijdgenoten) en 'bridging' (verhouding t.o.v. de rest van de stad) en de haalbaarheid

van zowel de sociale als de fysieke infrastructuur. Aandacht voor de schaal en omvang van een seniorenstad is in dat kader ook gewenst. Wij kunnen ons voorstellen dat er een seniorenstad verrijkt met vele duizenden woningen, maar zien tegelijkertijd ook kansen voor kleinschaliger concepten in regio's waar al veel op het gebied van voorzieningen voor senioren tot stand is gebracht.

0.6 Draagvlak

Van belang in het proces naar een seniorenstad is de positionering naar drie kanten toe. Allereerst is dat de politiek, die ruimte zal moeten geven aan een dergelijke ontwikkeling. Daarnaast is dat de doelgroep die goed in beeld moet komen. Tot slot zijn er ook grondposities, serviceaanbieders en investeerders nodig om de volgende stap te kunnen nemen.

Wij adviseren in de communicatie met de politiek / overheden een aantal aspecten prominent naar voren te brengen. Allereerst is dat de sociale cohesie die in een woongebied als een seniorenstad kan worden bereikt. Daarnaast is het van belang in te zetten op de transparantie en openheid in een stad als element in een netwerk, en waar mensen over en weer nuttig kunnen zijn en waardering kunnen oogsten voor zaken die na aan het hart liggen. Ten derde is het van belang aan te geven dat seniorenstad een initiatief is dat de kansen voor ouderen in onze toekomstige maatschappij vanuit een positieve en serieuze manier benadert. Het vierde punt van belang is dat seniorenstad een door een zeer omvangrijke groep senioren gewenst alternatief is en in hoge mate bijdraagt aan de keuzevrijheid. Als vijfde thema stellen wij voor in te gaan op de kansen die seniorenstad biedt om de huidige vlucht van kapitaal naar het buitenland af te remmen of zelfs te stoppen. Steeds vaker namelijk vertrekken kapitaalkrachtige senioren naar Duitsland waar de woningen goedkoper zijn en de buurt vertrouwd, of naar de warmere streken rond de Middellandse Zee waar in steeds meer resorts ook zorg wordt aangeboden.

Last but not least geeft seniorenstad mogelijkheden voor efficiencyvoordelen op het vlak van beleving, gezelligheid, welzijn, zorg en zorg voor elkaar. Een belangrijk aanknopingspunt hierbij biedt de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) die een strikt onderscheid regelt tussen 'zorg' en 'maatschappelijke ondersteuning'. Zorg valt na invoering van de WMO onder de AWBZ en behelst alleen nog de langdurige zorg voor chronisch zieken, gehandicapten, chronisch psychiatrische patiënten en ouderen. Maatschappelijke ondersteuning valt straks onder de nieuwe WMO en gaat over de ondersteuning en begeleiding die het mensen mogelijk moet maken om volwaardig aan de maatschappij deel te nemen. Met de nieuwe WMO kan de gemeente ondersteuning logischer, betaalbaar en lokaal regelen. Als de Tweede Kamer akkoord gaat, zal de WMO vanaf 2006 stapsgewijs ingevoerd worden. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering van de WMO komt bij de gemeenten te liggen.

Voor de doelgroep is een aantal van de hierboven genoemde thema's ook van belang, met name waar het gaat om het uitvloeisel van sociale cohesie, de veiligheid van de woonbuurt, het aantrekkelijk leefklimaat en de gezelligheid die dat oplevert. Duidelijk moet worden gemaakt dat er veel te beleven valt in een seniorenstad, dat je er nuttig en gerespecteerd kunt zijn en dat mensen iets voor elkaar over hebben.

Daarnaast is het van belang om de nadruk te leggen op de keuzevrijheid van meer dan alleen de woning. Dat kan op het niveau van de woonomgeving zijn, maar evengoed in organiserende en besturende zin waar het om de samenleving als geheel gaat. Dat sluit ook goed aan bij hun eigen mogelijke inzet die de potentiële bewoners ook in onze enquête uiten. Via de enquête onder de doelgroep 50 tot 70-jarigen hebben wij ook een groot aantal adressen van respondenten gedestilleerd die hebben aangegeven graag mee te praten over de ontwikkeling van seniorenstad. Wij stellen voor deze mensen te benaderen om te participeren in panels of workshops.

SUNCITY

*Zolang de geest het allemaal maar bijbenen
kan is het een feest: de gouden herfst*

*is net begonnen. Niet één maar duizend zonnen
kletteren hun blijde krans van neonstralen*

*de opgeleukte lanen door. Avondrood?
– Me reet, een eeuwigdurend ochtendgloren.*

*De sporen van een naderende dood
worden vakkundig weggekeken door kohlomrande*

*ogen. Het leven wordt gezien als spel,
een halma zonder overkant. Men jocht,*

*– 't is sjokken meer – en jukt dat vroeger
alles beter was. Men blijft nog zeer actief,*

*dat moet. Op zondag kan er zelfs visite komen;
de vraag alleen is of er iemand opendoet.*

*Ruben van Gogh, maart 2004
(geschreven ter gelegenheid van het seminar Seniorenstad, droom of waan?
SEV/Bouwraai 2004)*

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Inbo heeft het initiatief genomen om samen met de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling, BAM Vastgoed, ING Real Estate en Woningstichting Rochdale een studie te verrichten naar de haalbaarheid van een seniorenstad in Nederland. Een seniorenstad definiëren wij dan als een grootschalig en gevarieerd woongebied gebaseerd op zelfredzaamheid, gelijkgestemdheid en het delen van voorzieningen voor een aangename oude dag.

De aanleiding voor de studie is divers: de toenemende vergrijzing in ons land, de terugkerende hang naar verbondenheid en het collectief, het gebrek aan gezelligheid in onze woonomgeving, keuzevrijheid en het inspelen op de woonwensen van de senior van straks, de nieuwe kwaliteit van normen, waarden en respect, het voeren van de regie over eigen leven of het langer zelfstandig blijven wonen.

Ook in de werkgelegenheid ligt een aanleiding. Uitgaande van de wetenschap dat elke gepensioneerde Nederlander een werkgelegenheid van 0,2 FTE genereert, liggen er kansen om een seniorenstad als een basis voor een economisch cluster te beschouwen.

In de bovengenoemde aspecten ligt voor ons de uitdaging om na te gaan of andere dan de huidige concepten rond wonen en zorg mogelijkheden bieden voor de ambities van senioren. Een extra aansporing daarbij is de becijfering van het Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn in haar publicatie "Eenzaam op leeftijd" dat in Nederland tussen 200.000 en 1 miljoen eenzame ouderen leven. 200.000! Dat is een stad met de omvang van Tilburg, helemaal vol met eenzame mensen. Alleen al voor deze groep is het aan te bevelen na te denken over nieuwe samenlevingsvormen. Niet per se in plaats van de huidige, maar als aanvulling en als alternatief. Seniorenstad kan daarin een rol spelen.

Belangrijk daarbij is dat wij de senior als kans voor ontwikkelingen willen zien, en niet als probleem. Nederland heeft over een jaar of vijftien tenslotte te maken met zo'n zes miljoen senioren. Wij denken daarom dat het kansrijk is om ook andere dan de huidige woonconcepten succesvol in de markt te zetten.

1.2 Aanpak

De studie hebben wij verricht door de literatuur onder de loep te nemen, te spreken met een groot aantal partijen in het veld van senioren, wonen, welzijn en zorg, het ondervragen van de doelgroep in een enquête en door een bezoek aan de oudste seniorenstad ter wereld, Sun City in Arizona, VS.

In Nederland hebben wij interviews afgenomen met Aedes, Arcares, Kenniscentrum Wonen en Zorg, Ouderenbond Anbo, NIZW, Nirov, Provincie Zeeland, Seniorweb, Plus Magazine, Universiteit Utrecht, Civiq, Tweede Kamer fractie CDA, Futurecheck. In de Verenigde Staten hebben wij in Sun City gesproken met de Home Owners Association (gemeentebestuur), Recreation Centers of Sun City, Visitor Center, Interfaith Community Care, Sunshine Services, Sheriff Posse en North West Chamber of Commerce en daarnaast met de naburige gemeente Youngtown.

Opvallend in de interviews is dat steeds meer enthousiasme lijkt te ontstaan voor woonvormen die activiteit en gezelligheid centraal hebben staan, en zich in onze huidige globaliserende maatschappij richten op sociale cohesie, betrokkenheid, oog voor verschil, het marginale en het lokale. Seniorenstad is daarvan vanzelfsprekend een voorbeeld. Daarnaast hebben wij de literatuur bestudeerd rond thema's als wonen, welzijn, zorg en senioren.

Wij hebben geprobeerd de ervaringen uit Sun City te vertalen naar de Nederlandse situatie, rekening houdend met het verschil in cultuur. Dat betekent ook dat wij er niet naar streven Sun City na te bouwen in Nederland, maar wel om waar mogelijk de lessen ter harte te nemen.

Om zicht te krijgen op de omvang van de vraag hebben wij een tweetal enquêtes uitgezet onder de doelgroep senioren. De eerste enquête is gericht op een aselechte groep van duizend 50 tot 70-jarigen uit een bestand van KPN Telecom. De enquête kent een respons van ruim 200 stuks, 20%. Deze respons betekent dat de uitkomsten een nauwkeurigheid van 94% hebben. De tweede enquête is op internet verspreid en kenbaar gemaakt via een nieuwsbrief aan de leden van seniorweb.nl. Hierop hebben 145 mensen gereageerd.

1.3 Leeswijzer

In de navolgende hoofdstukken 2 tot en met 4 gaan wij in op de doelgroep voor seniorenstad en de gewenste woonomgeving. In hoofdstuk 5 geven wij een eerste aanzet voor een ruimtelijk concept. Hoofdstuk 6 en 7 tenslotte gaan in op een mogelijke locatie in Nederland voor seniorenstad, succes- en faalfactoren. Als bijlage is een hoofdstuk opgenomen dat ingaat op de leefwijze en actoren in Sun City.

1.4 Begeleiding en klankbord

Ons rapport is mede tot stand gekomen door zinvolle bijdragen van de leden van de begeleidingsgroep (gevormd uit de financiers van de studie) en de leden van de klankbordgroep.

Begeleidingsgroep:

BAM Vastgoed – Maarten Kool

Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling – Tom Weghorst en Wouter van de Braak

ING Real Estate – Evelien van der Plaats

Woningstichting Rochdale – Rob Maas

Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting – Thérèse Osseweijer

Klankbordgroep:

Aedes en Kenniscentrum Wonen Zorg – Ed Nolte

Anbo – Suzan Pijls

Civiq – Kees van der Pijl

NIZW – Kees Penninx

Provincie Zeeland – Henk Nijssen en Jenny Heijstek

Allemaal blijde mensen

Iedereen in Sun City is vrolijk. Dat kan aan het weer liggen, want de zon staat ook in deze winter fier aan de hemel en werkt zich op tot een temperatuur van ruim boven 20 graden Celsius. Het kan ook liggen aan de Amerikaanse inborst, die meer dan in Nederland uitnodigt tot trots zijn op jezelf en het laten zien wat je waard bent. Ook kan de vrolijkheid in Sun City voortkomen uit de wetenschap dat je veel minder belasting betaalt dan andere landgenoten omdat je met duizenden vrijwilligers onbetaald werk verricht en omdat je niet voor schoolgebouwen belasting afdraagt. Misschien ook hebben de blijde gezichten te maken met het feit dat de mensen zo dadelijk weer gezellig gaan golfen met hun vrienden, gaan biljarten, bowlen of een baantje trekken in het zwembad. De wetenschap dat je op je burens kun rekenen als je ze nodig hebt. Of heeft het te maken met de waardering die je krijgt van je stadsgenoten, omdat je ondanks je hoge leeftijd nog steeds een belangrijke taak vervult en daarmee het reilen en zeilen van Sun City zekerstelt.

De waarheid ligt in het midden. De combinatie van gezelligheid, veel te beleven, een ruime keuze aan voorzieningen, van mooi weer en lagere belastingen maakt van Sun City een succes. We've got it all, zegt een stralende vrouw van bijna tachtig, die ook meldt het koude Wisconsin achter zich te hebben gelaten, al tien jaar in Sun City woont, en met veel plezier elke dag enkele uren vrijwilligerswerk verricht in de Sun Bowl. Omdat ze dat leuk vindt, en omdat andere mensen andere taken op zich nemen, zoals het beheer van de stad, de schoonmaak van de wegen of het vervoer van mensen die niet meer zelf kunnen rijden naar elke plek binnen de regio waar ze maar willen. Dit kan het plaatselijke winkelcentrum zijn of dat net iets uitgebreidere in het op 20 km liggende Phoenix.

Sun City is de eerste grootschalige stad voor gepensioneerden ter wereld. In 1960 startte bouwondernemer Del Webb met zijn experiment. Na een uitgebreide reclamecampagne hoopte hij op dag één, 1 januari 1960, zo'n 10.000 belangstellenden te trekken om zijn eerste 300 woningen te kunnen verkopen. Er kwamen maar liefst 100.000 geïnteresseerden opdagen, uit het gehele land, van New York tot California. De langs Sun City lopende provinciale weg werd omgetoverd in een parkeerplaats, en Del Webb verkocht zijn 300 woningen en sloot contracten af voor nog eens vele honderden woningen. Sun City was geboren.

2 Een woongebied met perspectief

Als senioren verhuizen is dat vrijwel altijd uit noodzaak. Ouderen verhuizen vanwege hun gezondheidssituatie of vooruitlopend daarop. We zien dat om ons heen gebeuren en lijken te accepteren dat het ons ook ooit zelf zal overkomen. Maar goedbeschouwd voelen ouderen zich zeer zelden echt prettig in deze keuze. Het bejaardenhuis of zijn modernere varianten zien ze als een flinke stap achteruit. Liever verhuizen ze om te genieten van de oude dag. In de praktijk komt dat er echter meestal niet van. Er zijn gewoon te weinig aantrekkelijke woongebieden voor deze doelgroep.

Wij pleiten er daarom voor om woonmilieus te realiseren waarin ouderen perspectieven zien, waar ontplooiingsruimte bestaat en waar ze graag wonen tussen gelijkgestemden. Milieus derhalve waarvan een positieve energie uitgaat en waar ouderen mogen genieten. Sterker nog, waar ze zelf kiezen om te genieten zonder betutteling en afhankelijkheid. Een dergelijk woonmilieu is niet gericht op zorg en begeleiding. Nee, deze gebieden zijn gericht op actieve deelname in de maatschappij, op respect en ontmoeting. In onze optiek, en gestaafd door autoriteiten op het gebied van senioren, wonen en welzijn en door de doelgroep zelf, is er absoluut vraag naar actieve woonmilieus voor ouderen. Wij zijn van mening dat veel ouderen met een ruime beurs én veel ouderen met minder geld graag naar zo'n actief dorp, wijk of stad verhuizen.

2.1 Alternatieve woonvormen

Vanuit de wens van senioren is er, zoals hierboven aangegeven, behoefte aan andere woongebieden, aan alternatieven in woonmogelijkheden. Wij denken dat de vraag onder de doelgroep dusdanig hoog is dat elk goed aanbod een eigen vraag zal kunnen scheppen. Niet voor niets geeft meer dan 70% van de respondenten in onze enquête aan wel of misschien te willen wonen in een seniorenstad of –wijk. Een seniorenstad is in onze ogen één van de mogelijkheden in te spelen op de wens van de oudere consument.

Seniorenstad ontstaat niet uit het niets. Voor een belangrijk deel is de seniorenstad te plaatsen in ontwikkelingen die al gaande zijn, zoals de extramuralisering van de zorg, het langer zelfstandig kunnen blijven wonen, het vernieuwde en kwalitatief verbeterde verpleeghuis, wonen in woongroepen of de opkomst van de woonzorgzone. Zeker deze laatste woonvorm biedt al veel meer persoonlijke aandacht dan te doen gebruikelijk, en geeft ruimte voor zelfstandig wonen met als achtervanger de aanwezige zorg. Ook geeft een woonzorgzone veel meer privacy en biedt mensen bescherming tegen die dingen die zij niet willen.

Niettemin is ook een verhuizing van een 55-plusser naar een woonzorgzone een verhuizing geboren uit de noodzaak. Het streven van een seniorenstad is een woonmilieu te bieden waar ouderen graag naartoe verhuizen – omdat ze dat zelf willen. Het is vanuit die optiek van belang dat een seniorenstad kwaliteit biedt voor mensen die nog lang niet zorgbehoevend zijn, maar vanuit hun leefpatroon graag genieten van het leven, met mensen met wie ze gemeenschappelijk interesses, hobby's of passies delen.

Onze enquête laat zien dat minder dan een kwart van de respondenten verhuisplannen heeft. Voor een deel heeft dat te maken met het feit dat er weinig tot geen aanbod is waar de respondenten zich in hun wooncarrière kunnen verbeteren. Verhuizen betekent in deze leeftijdsgroep vaak een stapje terug. Daarnaast is ook de locatie van nieuw aanbod, zoals een mogelijke seniorenstad, van belang voor het in de praktijk brengen van een concrete verhuizing. Van de 125 respondenten die wel hun argumentatie bij verhuizing heeft gegeven (vertaald naar het huidige aantal 50-plussers zijn er dat 1,1 miljoen) is de wens om meer van het leven te genieten de belangrijkste reden. Een doelgroep met een omvang van zo'n 350.000 mensen. Een wat negatievere verhuisreden is, niet geheel onverwacht, ook de afnemende gezondheid.

tabel 2.1: verhuisredenen

N=125	aantal	aandeel [%]	50-plussers [mio]
meer te genieten van het leven	40	32,0	0,35
vanwege gezondheid	25	20,0	0,22
om dichterbij kinderen te wonen	12	9,6	0,11
vanwege sociale contacten	3	2,4	0,03
anders	45	36,0	0,40
totaal	125	100,0	1,10

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

De voorkeuren van senioren voor alternatieve woonvormen gaan vaak uit van een zekere kleinschaligheid. Voor een seniorenstad betekent dat dus dat heel nadrukkelijk beschutte plekken of milieus moeten worden gerealiseerd binnen een flexibel vorm te geven totaalconcept dat baat heeft bij schaalgrootte, efficiency en effectiviteit.

Van belang ook is onszelf in de ontwikkeling van een seniorenstad rekenschap te geven van een langere tijdshorizon. De stad hoeft niet morgen al af, maar zal zich moeten ontwikkelen door de jaren heen. Bijkomend voordeel is dat steeds opnieuw een nieuwe instroom van mensen plaats kan vinden opdat een gemêleerde samenleving ontstaat. Daarmee ligt er ook een concept dat niet al heel snel te maken krijgt met dubbele vergrijzing. Wat ons betreft zijn er dus geen leeftijdsgrenzen naar boven waarop iemand naar een seniorenstad mag verhuizen of er mag wonen. Dit klinkt misschien enigszins vreemd, maar in woongroepen wordt vaak een maximum leeftijd van 75 gesteld, om de cohesie in de woongroep niet teveel geweld aan te doen. Wij denken dat een seniorenstad door zijn omvang voldoende flexibiliteit heeft om voor alle 55-plussers kwaliteit te bieden.

Een alternatief voor de hierboven genoemde "langzame" ontwikkeling zou - in theorie - een zeer snelle kunnen zijn. Vele duizenden woningen zouden in een korte tijdsspanne kunnen worden opgeleverd en de voorzieningen zijn tegelijkertijd in aanbouw. Vanzelfsprekend wel geheel gebaseerd op een goed plan en aandacht voor de waarden die de doelgroep voorstaat. Wij denken dat het goed is om na te gaan of op maximaal één plek in Nederland een dergelijke aanpak succesvol kan zijn. Een plek waar procedures en de beschikbaarheid van de locaties meer kansen biedt.

Dat betekent ook dat binnen een seniorenstad verschillende woonvormen mogelijk moeten zijn, van zelfstandig tot afhankelijke woonvormen. Ook van groepswonen. Voordeel van de stad is dat op alle fronten de uitwerking is afgestemd op de doelgroep.

Dat wil zeggen in de organisatie, het beheer, de verkeersafhandeling, de detaillering van openbare ruimten etc. Dat maakt meer keuzes mogelijk.

2.2 Vakantiegevoel

Wat is er aantrekkelijker dan vakantie in je eigen huis? Voor veel Nederlanders is dit een summum in woonkwaliteit. Dat is ook te zien aan het aantal Nederlanders dat gedurende een hele zomer bivakkeert in een stacaravan op een vakantiepark of camping. En eigenlijk zouden ze daar ook wel het hele jaar willen wonen in de relaxte en aangename sfeer tussen mensen zoals zij. De wet laat het echter niet toe. Dan zijn er ook Nederlanders die een groot deel van de zomer doorbrengen in de uitgebouwde schuur op hun volkstuinencomplex. Ook hier kiezen zij voor minder comfort ten gunste van de ontmoetingen en de gezelligheid. Het overgrote deel van de volkstuinders en de stacaravanners is 55-plus. Zij hoeven zich niet meer zo nodig dag in dag uit te bewijzen, maar willen wel een lekker, veilig en aantrekkelijk leven. En het nodige beleven.

Een aantal Nederlanders zoekt vanuit diezelfde beleving verder van huis. Zij verhuizen naar een Spaanse costa om daar te genieten van het leven en van het aangename klimaat. Vaak doen ze dat in leefgemeenschappen met landgenoten, maar soms ook met andere nationaliteiten. Opvallend aan deze groep is dat ze Nederland in een dergelijke verhuizing niet echt loslaten. Vrijwel allemaal hebben ze als pied-à-terre nog een appartementje in een Nederlandse binnenstad dat ze zo af en toe bezoeken als ze hun kinderen weer eens willen zien. Maar eigenlijk lijkt dat incidentele bezoek niet de belangrijkste reden voor de pied-à-terre. Dit appartement vormt namelijk ook de basis voor de terugkeer naar Nederland in een later stadium. Om redenen van betere medische voorzieningen in ons land en om redenen van een soort heimwee keren de Spanjegangers toch vaak terug. Op hogere leeftijd, dat wel. Om hun laatste dagen te slijten in een ambiance die niets meer heeft van het luxe en aantrekkelijke bestaan onder de Spaanse zon.

Wij denken dat een seniorenstad voor de bovengenoemde groepen interessant kan zijn, maar vooral ook voor die grote groepen oudere Nederlanders die niet aan comfort willen inboeten en toch met gelijkgestemden zouden willen wonen. En bij voorkeur niet te ver van huis. Deze groep is echter veel amorpher en minder duidelijk in beeld. Daarom richten wij ons in deze studie met name ook op de drie bovengenoemde groepen.

2.3 Oud voelen en oud zijn

Als ouderen iets niet willen is het aangesproken worden op hun oud zijn. Ze voelen zich eigenlijk geen groep in een bepaalde hoge leeftijd, maar voelen zich onderdeel van een bepaalde sociale groepering. Ze willen namelijk wel ergens bijhoren. Dat lijkt ook een thema dat in de toekomst niet sterk zal veranderen. Want ook in onze individualiserende samenleving zoeken ook de ouderen van straks bindingen en ankers.

Van belang in de ontwikkeling van een seniorenstad is dat aspecten als zorg – één van de belangrijkste zaken die maakt dat ouderen zich oud voelen – niet op de voorgrond mag treden. De promotie van een seniorenstad moet gepaard gaan met het wijzen op de vele voordelen, de activiteiten, de voorzieningen en dergelijke. Pas bij navraag blijkt

natuurlijk dat ook de zorgkant een goede invulling heeft. Wellicht kunnen we er zelfs naar streven om aan een seniorenstad één of meer zorgvoorzieningen te koppelen waar geen wachtlijsten bestaan voor de inwoners. Dit laatste kan worden gezien in het licht van de maatschappelijke liberalisering.

Overigens leert de ervaring en wetenschappelijk onderzoek naar "healing environments" dat een goede omgeving wonderen doet en een bijdrage levert aan het voorkomen van kwalen, gedragsstoornissen etc. De goede omgeving wordt in die zin bepaald door zowel fysieke componenten alsook de emotionele, zoals betekenisvolle banden met anderen. Zeker op plekken waar de omgeving niet optimaal wordt geacht hebben ouderen een sterke neiging zichzelf te isoleren van hun omgeving. Ouderen verhuizen vaak te laat. Te laat om nog een netwerk op te bouwen of te genieten van de goede dingen des levens.

Van belang is derhalve dat in een seniorenstad aandacht is voor en een stimulans om deel te blijven uitmaken van de maatschappij. Nuttig zijn voor die maatschappij biedt hiervoor al een eerste gelegenheid. Amerikaans en Nederlands onderzoek lijkt uit te wijzen dat actieve mensen, zoals vrijwilligers, langer leven vanwege het continue beroep dat op hen wordt gedaan, en het respect dat ze verdienen.

Naar de laatste peilingen telt Nederland zo'n vier miljoen vrijwilligers. Dat is een kwart van de bevolking, waaronder zeer veel oudere mensen. Mede vanuit die gedachte zien wij kansen om ook in een seniorenstad vrijwilligerswerk van de grond te krijgen, om mede op die manier betrokkenheid te stimuleren en een basis te leggen voor sociale cohesie. Ongeveer de helft van het aantal respondenten dat mogelijk geïnteresseerd is in wonen in seniorenstad is ook van plan zich in te zetten als vrijwilliger. Verschillende vormen van vrijwillige inzet komen daarbij aan de orde, samen een mooie doorsnede van mogelijkheden. Het aandeel van zo'n 50% respondenten dat zich wel vrijwillig wil inzetten is significant hoger dan te zien onder de niet geïnteresseerden. Hier is slechts 22% bereid zich vrijwillig in te zetten.

tabel 2.5: bereidheid vrijwilligerswerk in seniorenstad naar interesse in wonen in seniorenstad

N=241	geïnteresseerden + misschien	aandeel [%]	50-plussers [mio]
ja graag, op allerlei vlakken	52	21,6	0,84
ja, in het vormgeven aan verbondenheid	31	12,9	0,50
ja, in het bestuur van verenigingen e.d.	29	12,0	0,47
ja, in het beheer	18	7,5	0,29
ja, in vormgeven openbare ruimte	15	6,2	0,24
ja, in het bestuur van de stad of wijk	9	3,7	0,14
nee	121	50,2	1,95
totaal	275	114,1	4,42

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

In de tabel is te zien dat vrijwillige inzet op vele vlakken door de doelgroep voor seniorenstad interessant wordt gevonden. Een deel van de respondenten geeft ook aan dat meer vormen van vrijwillige inzet hen aanspreekt. Mede daardoor komen de aantallen boven 100%. Een aspect dat wij zelf erg boeiend vinden is, dat vertaald naar het huidige aantal 50-plussers, er zo'n 140.000 ouderen zijn die graag meewerken aan het bestuur van een stad of wijk. Een deel van deze mensen kennen wij ook al, doordat zij in onze enquête hebben aangegeven graag mee te willen praten over de mogelijke

ontwikkeling. Het is raadzaam om in een vervolg deze mensen via een panel of workshop te benaderen om op regionale schaal de seniorenstad te initiëren.

De interesse voor een vrijwillige inzet komt voor de respondenten uit de enquête niet uit de lucht vallen. Ook nu al is meer dan de helft van de respondenten op een of andere manier betrokken bij vrijwillige inzet. Vooral de zorg, welzijn en mantelzorg, de organisatie van activiteiten en kerkgenootschappen maken veel gebruik van vrijwilligers. In algemene zin kan vrijwillige inzet mogelijk één van de leidende logica's (rationaliteit, patroon van doelen en middelen, gewoontes en gebruiken) voor (een deel van) seniorenstad zijn.

Wonen in een seniorenstad hoeft overigens niet te betekenen dat de vrijwilligers ook alleen maar binnen de grenzen van de seniorenstad actief zullen zijn. Om de lijn van Sun City door te trekken: veel vrijwilligers zijn actief in omliggende steden.

tabel 2.6: zet u zich in als vrijwilliger?

N=332	aantal	aandeel [%]
ja, in de zorg of welzijn	52	15,7
ja, bij de organisatie van activiteiten	38	11,4
ja, in een kerkgenootschap	34	10,2
ja, in de mantelzorg	30	9,0
ja, in een sportvereniging	22	6,6
ja, in een hobbyvereniging	22	6,6
ja, bestuurlijk werk voor wijkvereniging	12	3,6
ja, in de politiek	8	2,4
ja, in andere vrijwilligersorganisatie	66	19,9
niet meer, gezondheidstoestand laat het niet toe	46	13,9
nee, en ook niet (meer) van plan	104	31,3
totaal	434	

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

TROTSE VRIJWILLIGERS IN SUN CITY



3 Samenleving voor arm en rijk

3.1 Kansen voor een brede Samenleving

Juist omdat een seniorenstad niet aantrekkelijk is voor alle Nederlanders is het van belang de samenleving zo breed mogelijke kansen te bieden. Dat wil zeggen dat de seniorenstad er voor mensen is met hogere én lagere inkomens, pensioenen en uitkeringen. Dat lijkt ook te passen bij de wensen van de respondenten uit onze enquête. Enerzijds geeft een sterke mix aan inkomens blijk geïnteresseerd te zijn, anderzijds geven de respondenten aan dat een menging naar inkomens binnen hun wijk of stad voor hen niet echt van belang is.

tabel 3.1: netto maandinkomen naar interesse in wonen in seniorenstad

N=242	geïnteresseerden+misschien	aandeel [%]	groep niet	aandeel [%]
<1.500	60	28,2	13	16,9
1.500-2.500	90	42,3	25	32,5
2.500-3.500	34	16,0	28	36,4
3.500-4.500	21	9,9	4	5,2
4.500-6.000	7	3,3	6	7,8
> 6.000	1	0,5	1	1,3
totaal	213	100,0	77	100,0

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

Voor de alleenstaanden onder de senioren – zowel zij die wel en zij die niet in een seniorenstad willen wonen – hebben netto maandinkomens lager dan € 1.500. Onder de groep tweepersoonshuishoudens (bijna 60% van alle respondenten) heeft een grote groep van 42% een maandinkomen dat ligt tussen € 1.500 en € 2.500. Zo'n 30% ontvangt per maand meer dan € 2.500 netto. De inkomens van de in een seniorenstad geïnteresseerden liggen daarmee iets lager dan van de groep die niets ziet in een dergelijk concept. In deze laatste groep heeft 50% een netto inkomen hoger dan € 2.500. Seniorenstad is dus niet een woonmilieu voor alleen de mensen met de hoogste inkomens. Sterker nog, seniorenstad is een stad voor alle ouderen die in het concept zijn geïnteresseerd onafhankelijk van een inkomen, alhoewel er wel vraag is naar variatie in deelmilieus.

Wij concluderen op grond van deze gegevens dat de stad ruimte moet bieden aan verschillende prijssegmenten. Wij kunnen ons overigens wel voorstellen dat in de beginfase een groter aandeel woningen in duurdere segmenten wordt gerealiseerd om op die manier opbrengsten te genereren voor de bekostiging van de noodzakelijke voorzieningen. In een vervolgfase kan dan worden gewerkt aan de verbreding van de samenleving door ook goedkopere koop- of huurwoningen op te leveren, al naar gelang de wensen van de consument. Het sociaal wenselijk zijn van een dergelijke fasering kan overigens van plek tot plek verschillen en is mede afhankelijk van de regionale context. Bovendien speelt ook de snelheid in realisatie in dit kader een rol.

De voorbeelden die wij in de Verenigde Staten hebben gezien tonen ook aan dat verschillende inkomens goed samen gaan. Opvallend daarbij is wel dat in gebieden waar de kavels het grootst zijn en de woningprijzen het hoogst er minder aanbod is van vrijwilligers die iets voor de seniorenstad en de mensen willen betekenen. Daar waar de

kavels het kleinst zijn is het aanbod vrijwilligers het grootst. Dat heeft een reden. Er bestaat het beeld bij de vrijwilligers dat zij mede door hun activiteiten de prijzen laag kunnen houden. Voor de hogere inkomens hoeft dat niet. Geld speelt voor hen een mindere rol. Zij kopen gemakkelijker diensten in, voor zichzelf, of voor anderen. Voor beide groepen is geld overigens niet de meest bepalende reden om in een seniorenstad als Sun City te wonen. Primair staat voor hen de combinatie van gezelligheid, veel beleven en mooi weer.

3.2 Minimaal één 55-plusser per huishouden

Wij raden aan om een minimumleeftijd voor seniorenstad verplicht te stellen. Dat biedt de door de doelgroep gewenste kwaliteiten en cohesie. Daarbij is het van belang deze leeftijd niet te hoog in te steken opdat de doelgroep vooral zal bestaan uit senioren die mogelijk al zorgbehoevend zijn. Des te belangrijker is het om al vanaf het allereerste moment van ontwikkeling primair te richten op de jongere senioren, mensen die de spirit van seniorenstad uit zullen dragen, zich er actief voor zullen inzetten. Oudere senioren zijn in deze de secundaire doelgroep van harte welkom als zij vanuit een positieve verhuishwens naar een seniorenstad willen gaan.

In de lijn van de ervaringen in bijvoorbeeld het Amerikaanse Sun City lijkt 55 jaar een logische en voor de hand liggende minimumleeftijdsgrens voor minimaal één lid van het huishouden. Daarmee wordt ook al in het begin een gemengde samenstelling van de bevolking mogelijk, van mensen die nog een werkzaam leven hebben tot mensen die al jaren van hun pensioen genieten. Onze verwachting is evenwel dat in de beginstadia vooral mensen in de leeftijdsgroep 55-60 en die niet meer werken zich zullen melden voor een woning in een seniorenstad. Om voor deze groep interessant te zijn is een positionering nodig als actieve en gezellige netwerkstad.

tabel 3.2: leeftijd naar interesse wonen in seniorenstad

N=249	geïnteresseerden + misschien aandeel [%]	
40-49	3	1,2
50-54	30	12,0
55-59	61	24,5
60-64	50	20,1
65-69	64	25,7
70-74	25	10,0
75+	16	6,4
totaal	249	100,0

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

Onze enquête onder de 50-plussers laat ook de belangstelling zien van de jongere senior voor een seniorenstad. Ook mensen tussen 50 en 55 voelen zich aangetrokken tot een woongebied met de kwaliteiten van seniorenstad. Daarnaast geeft de enquête aan dat geïnteresseerden zowel de 50-plussers alsook de 65-plussers zijn. De gemiddelde leeftijd van deze respondenten ligt in de lijn met die van degenen die een seniorenstad geen goed alternatief vinden. Onder deze laatste groep is het aandeel 70-plussers 20% in tegenstelling tot de groep geïnteresseerden waar dit aandeel 16% is.

Wij adviseren ook om zeker in de eerste jaren van de ontwikkeling strikt te zijn in de naleving van eisen met betrekking tot een minimumleeftijd. Van belang is tenslotte om een woonmilieu tot stand te brengen dat zich specifiek richt op de oudere doelgroep.

Hier ligt een mogelijke bottleneck voor de ontwikkeling. In Nederland is het niet gebruikelijk om doelgroepen uit te sluiten voor wonen in een bepaalde woonwijk. Wel gebruikelijk is echter dat wanneer er sprake is van subsidiëring van wonen in welke vorm dan ook, dat de subsidieverstrekker (vaak een overheid) eisen stelt aan de bewoners, aan de doelgroep, aan het inkomensniveau, aan de mate van benodigde zorg, en ook aan de leeftijd. En ook verhuurders stellen diverse eisen in het samenstellen van hun groepen huurders. In alle gevallen is bij de beperking van de doelgroep sprake van een zekere positieve discriminatie of van het wegnemen van risico's op het gebied van schaarste, rendement, leefbaarheid of kwaliteit.

Vanuit de Huisvestingswet gelden beperkingen. De Huisvestingswet stelt dat het recht van vrije vestiging bestaat en dat iedereen overal moet kunnen wonen. In de praktijk is daarvan echter geen sprake, maar een aanvechting van beperkingen kan worden aangevochten bij het Europese Gerechtshof. Op middellange termijn zal er een nieuwe Huisvestingswet verschijnen, waarin de mogelijkheid is opgenomen om boven een nader vast te stellen prijs van een woning wel de vrije vestigingsvoorwaarden te beperken. De eenvoudige conclusie is dus dat een seniorenstad voor alleen rijke mensen geen probleem is vanuit juridisch oogpunt. Vanuit andere wensen stuit een dergelijke keuze echter op bezwaren.

Wij kunnen ons ook voorstellen dat een strikte leeftijdsgrens op termijn niet meer nodig is, of andere marges kan laten zien. Al naar gelang van de dan geldende situatie lijkt het ons billijk om regels te evalueren en de resultaten te beschouwen. Overigens, in de ontwikkeling van een seniorenstad is het belangrijker om een voor de doelgroep zo aantrekkelijk woonmilieu te realiseren dat anderen bij voorbaat al minder belangstellend zullen zijn.

tabel 3.3: Samenstelling huishouden naar interesse wonen in seniorenstad

N=251	geïnteresseerden + misschien aandeel [%]	
samenwonend/gehuwd zonder thuiswonende kinderen	148	59,0
alleengaand zonder thuiswonende kinderen	71	28,3
samenwonend/gehuwd met thuiswonende kinderen	13	5,2
alleengaand met thuiswonende kinderen	5	2,0
woongroep senioren	6	2,4
anders	8	3,2
totaal	251	100,0

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

Zo'n 90% van de doelgroep voor seniorenstad woont zonder kinderen in hun huidige woning. Een belangrijke reden voor deze mensen om voor seniorenstad te kiezen, ligt naar onze mening juist in het om hen heen hebben van gelijkgestemden in vergelijkbare leeftijdsgroepen. Van de 7% die aangeeft nog wel thuiswonende kinderen te hebben denken wij dat zij pas op termijn toe zijn aan een verhuizing naar seniorenstad.

Het gros van de respondenten verricht geen betaald werk (meer) . Slechts 17% heeft een werkweek van 30 uur of meer. 13% werkt minder dan 30 uur per week. Dat houdt in dat er goede kansen bestaan om met deze mensen seniorenstad op te bouwen als een stad waar mensen ook tijd voor elkaar hebben en ruimte hebben om ook daadwerkelijk iets te betekenen in de woonomgeving.

3.3 Contacten

De doelgroep voor seniorenstad is amorf. Een aantal aspecten is echter wel voor een groot deel van hen van belang. Zo hebben ze graag hun eigen kinderen en (vooral) kleinkinderen in de buurt. Vertrek naar Spanje betekent voor hen een te grote aderlating.

tabel 3.4: Personen in de nabijheid gewenst naar interesse in wonen in seniorenstad

n=249	geïnteresseerden+misschien	aandeel [%]
eigen kinderen en kleinkinderen	144	57,8
mensen van eigen leeftijd	113	45,4
vrienden en kennissen	80	32,1
mensen met zelfde manier van leven	80	32,1
grote variatie aan mensen	48	19,3
mensen met zelfde hobby's	58	23,3
andere familie	34	13,7
mensen met zelfde inkomen	28	11,2
anders	6	2,4
totaal	591	

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

Ook vrienden en kennissen, met name in dezelfde leeftijdsgroep of mensen met een enigszins vergelijkbare manier van leven, zijn belangrijk voor de toekomstige bewoner van seniorenstad. Veel minder belangrijk is een grote variatie aan mensen of het hebben van dezelfde hobby's. Tot slot valt op dat de senioren minder hechten aan mensen met eenzelfde inkomen. Er ligt vanuit die optiek een goede kans om binnen seniorenstad te komen tot gevarieerde woonmilieus voor verschillende mensen.

De doelgroep voor seniorenstad is ook meer dan de anderen geïnteresseerd in de andere mensen in hun omgeving. Zij doen niet alleen een beroep op hun directe burens, en stellen zich daar ook zelf voor open, maar ook willen zij vaker contact of samen activiteiten verrichten. Zo'n kleine 4% zou zelfs willen wonen in een één-grote-familie woonmilieu. Dat lijkt een klein aantal. Rekening houdend echter met een potentieel van bijna 4 miljoen gaat het hierbij om een doelgroep met een omvang van 150.000. Wij denken dat het het overwegen waard is om na te gaan of er kansen liggen in het realiseren van een echte één-grote-familiestad voor alleen senioren.

tabel 3.5: Gewenste mate van contact in de buurt naar interesse in wonen in seniorenstad

N=241	geïnteresseerden + misschien	aandeel [%]	groep niet	aandeel [%]
groeten, beroep op directe burens	129	53,5	57	64,8
regelmatig contact	74	30,7	22	25,0
ontplooien gezamenlijke activiteiten	16	6,6	2	2,3
weinig, gesteld op privacy	9	3,7	7	8,0
dagelijks/ grote familie	9	3,7	0	0,0
anders	4	1,7	0	0,0
totaal	241	100,0	88	0,0

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

ACTIEVE OUDEREN IN SUN CITY



4 Veel beleven in een veilige groene omgeving

4.1 Veiligheid voorop

Primair is de veiligheid. Dat is geen verrassing maar geldt voor de ouderen die in een seniorenstad zouden willen wonen iets sterker dan voor de anderen: 80% versus 71%. Ook een groene omgeving is van belang, al is de wens van 43% kleiner dan van de respondenten die niet in een seniorenstad willen wonen. Voor deze laatste groep geeft 54% aan dat een leefomgeving minimaal groen moet zijn. Opvallend in de vergelijking van de respondenten tussen zij die wel, en zij die niet in een seniorenstad willen wonen is de wens naar privé ruimte. Onder de niet geïnteresseerden ligt die meer dan 10% hoger.

tabel 4.1: minimaal aanbod in de leefomgeving naar interesse in wonen in seniorenstad

N=248	geïnteresseerden + misschien	aandeel [%]
veilig gevoel	200	80,6
groen	107	43,1
kans om mensen te ontmoeten	78	31,5
rust	73	29,4
gelijkgestemde burens	72	29,0
privé ruimte	53	21,4
activiteiten	38	15,3
huiselijkheid	31	12,5
samenhang	21	8,5
kans om nuttig te zijn	21	8,5
uitdagingen	3	1,2
anders	3	1,2
totaal	700	

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

4.2 Groen en veel voorzieningen

Als we kijken naar de fysieke aspecten van een leefomgeving hebben de in wonen in seniorenstad geïnteresseerden een zeer sterke voorkeur voor een groene omgeving met veel voorzieningen. Deze twee aspecten steken met kop en schouder uit boven de andere fysieke aspecten die de kwaliteit van een woongebied mede bepalen.

Groen en voorzieningen; juist aspecten die de betaalbaarheid van een gebied doorgaans niet ten goede komen. In ogenschouw genomen dat de gemiddelde inkomens van de ouderen in seniorenstad niet de allerhoogste in ons land zullen zijn, is de constatering dat de mensen ook zelf hun handen uit de mouwen willen steken een belangrijke.

Opvallend vinden wij ook de constatering dat een autoluw gebied onder 18% van de doelgroep aanhang vindt en vooral ook onder de jongere senioren. Nuttig is het om verder na te denken over de infrastructuur in seniorenstad in combinatie met bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Met het oog op de dynamiek van de te bedienen doelgroep achten wij het zeer kansrijk om te komen tot een sterk andere verhouding uitgeefbaar / verharding / groen. Mogelijk biedt dat ook kansen in financiële zin.

tabel 4.2: favoriete soort omgeving naar interesse in wonen in seniorenstad

N=247	geïnteresseerden + misschien	aandeel [%]
groene omgeving	171	69,2
veel voorzieningen	155	62,8
autoluwe wijk	44	17,8
platteland	41	16,6
gezellige straten	33	13,4
binnenstad	31	12,6
nieuwe nieuwbouwwijk	33	13,4
jaren 30 woonwijk	16	6,5
jaren 60 woonwijk	10	4,0
jaren 80 woonwijk	7	2,8
jaren 70 woonwijk	7	2,8
anders	20	8,1
totaal	568	

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

Van de voorzieningen die de toekomstige bewoner van seniorenstad graag in de nabijheid ziet zijn de ontmoetingsplekken en vooral de recreatieve voorzieningen de meest belangrijke. Maar liefst 63% van de respondenten ziet dergelijke functies als belangrijk voor de kwaliteit van seniorenstad en van het milieu waar zij graag zouden wonen. Wij adviseren om deze voorzieningen de meest prominente plek te geven in het toekomstige woongebied. Dat sluit overigens goed aan bij het concept van Sun City waar de recreatiecentra centraal liggen als een aantal harten van de wijken in de stad.

Winkels, en dan vooral die voor de dagelijkse behoeften, zullen een goede plek moeten krijgen in seniorenstad. Ook een dagmarkt kan daarin aanwezig zijn. Anders dan in de historisch gegroeide Nederlandse stadscentra zien wij de winkelgebieden minder als een verblijfsgebied, maar meer als een gebied met vooral functionele kwaliteit: goed bereikbaar met verschillende vervoersmiddelen, veilig en goed onderhouden.

tabel 4.3: gewenste type voorzieningen naar interesse in wonen in seniorenstad

N=245	geïnteresseerden + misschien	aandeel [%]
recreatieve voorziening / ontmoetingsplek	155	63,3
winkels voor dagelijkse behoeften	125	51,0
openbaar vervoer	87	35,5
huisarts	68	27,8
ziekenhuis	58	23,7
gezondheidscentrum	47	19,2
thuiszorg	45	18,4
winkels voor niet-dagelijkse behoeften	26	10,6
verzorgings- of verpleeghuis	20	8,2
school/opleiding	24	9,8
anders	8	3,3
totaal	508	

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

Het moge duidelijk zijn dat de doelgroep de aantrekkelijke voorzieningen van groot belang vindt. Niettemin verliest zij de realiteit van de middellange of kortere termijn niet uit het oog. Een huisarts, gezondheidscentrum en ziekenhuis zijn belangrijk. Niet

prominent in de marketing van een seniorenstad, maar wel op de achtergrond aanwezig als een veilig idee.

Tot slot is het ten aanzien van de voorzieningen interessant om te zien dat zo'n 10% van de senioren scholen of opleidingsmogelijkheden van belang vindt. Blijkbaar biedt een seniorenstad ook hier perspectief. Mogelijk liggen er ook kansen om opleiding te koppelen aan vrijwillige inzet via bijvoorbeeld vouchers. Dit thema van zelfontplooiing en nut voor de maatschappij verdient naar onze mening aandacht in het vervolgtraject.

De door de respondenten gewenste recreatieve voorziening is in zo'n 30% van de gevallen een gezelligheidsvereniging of hobbyclub. Ook sportverenigingen zijn van belang. Opvallend is dat anders dan in de Verenigde Staten de golfbaan slechts een beperkte belangstelling krijgt. Wij denken dat niet per se elke seniorenstad uitgerust moet zijn met een golfbaan. Hier ligt duidelijk een relatie met de regionale context en de functies die al in de omgeving aanwezig zijn.

tabel 4.4: gewenste type recreatieve voorzieningen naar interesse in wonen in seniorenstad

N=245	geïnteresseerden + misschien	aandeel [%]
gezelligheidsvereniging of hobbyclub	45	29,0
park	26	16,8
zwembad	20	12,9
sportvereniging	19	12,3
golfbaan	6	3,9
andere plek om mensen te ontmoeten	39	25,2
totaal	155	

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

4.3 Sport en spel

De doelgroep voor seniorenstad fietst en wandelt graag en beoefent vaak een denksport. Onder meer zwemmen, watersporten als zeilen en tennis behoren tot de sporten waarin de toekomstige bewoners van seniorenstad geïnteresseerd zijn. Een relatief klein deel van de respondenten geeft aan teamsporten als voetbal of hockey te beoefenen. Wij kunnen ons echter voorstellen dat in een samenleving waarin veel gelijkgestemden bij elkaar wonen ook teamsporten weer meer aanhang krijgen.

tabel 4.5: sport naar interesse in wonen in seniorenstad

N=238	geïnteresseerden + misschien	aandeel [%]
fietsen	152	63,9
wandelen	136	57,1
denksport	85	35,7
zwemmen	23	9,7
varen/zeilen	23	9,7
tennis	20	8,4
golf	14	5,9
voetbal	12	5,0
hockey	5	2,1
parachutespringen	2	0,8
bergbeklimmen	1	0,4
anders	48	20,2
totaal	521	

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

Een sport die in seniorensteden in de Verenigde Staten veel beoefenaars kent is bowls. In Nederland is die sport, die iets wegheeft van het Franse pétanque naar verluidt in opkomst. Van belang is om de voorzieningen voor sporten als bowls of bijvoorbeeld die voor watersport in de marketing een rol te geven en zichtbare kwaliteit geven aan het product seniorenstad.

tabel 4.6: aansprekende vrijetijdsbesteding naar interesse in wonen in seniorenstad

N=233	geïnteresseerden + misschien	aandeel [%]
theater of concert	110	47,2
uitgaan: café of restaurant	80	34,3
kaarten	67	28,8
fotografie	63	27,0
tekenen of schilderen	49	21,0
vrijwilligerswerk	39	16,7
handwerkclub	26	11,2
computerclub	24	10,3
bloemschikken	20	8,6
hout- of metaalbewerking	19	8,2
anders	62	26,6
totaal	559	

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

De doelgroep voor seniorenstad heeft relatief veel vrije tijd en geeft daaraan op velerlei vlak invulling. Theater en concert zijn interessant, maar ook café's en restaurants kunnen zich in ruime belangstelling verheugen. Met deze functies kan een seniorenstad laten zien dat zij een element is in een samenleving die niet ophoudt bij de stadsgrenzen. Deze functies kunnen openstaan voor niet bewoners. Het voordeel voor de bewoners van seniorenstad van een dergelijke functie in de stad is de nabijheid, de bereikbaarheid, de veiligheid en de grotere rol in het ontmoeten van mensen met wie je iets deelt.

De enquête wijst uit dat mensen veel en veel verschillende bezigheden hebben. Het succes van seniorenstad zal staan bij het mogelijk maken van een groot aantal verschillende voorzieningen. Een grotere slagingskans is daarbij te verkrijgen door niet vooraf te bedenken wat er zoal in seniorenstad aanwezig moet zijn, maar door centrale plekken in het hart van seniorenstad te reserveren voor functies die door en met de bewoners hun invulling krijgen. Het al in een vroeg stadium betrekken van bewoners bij de ontwikkeling van voorzieningen levert betrokkenheid – ook voor de langere termijn en voor het in stand houden van de voorzieningen – en biedt kansen de kennis van bewoners te benutten. Bovendien is het raadzaam ruimte te laten voor flexibiliteit. Als voorzieningen niet meer worden bezocht, of als behoefte bestaat aan andere, dan ligt er tenslotte al een organisatie om de initiatieven een goede plek te geven. Ook op termijn blijft er op deze manier ruimte voor keuzevrijheid.

Kijkend naar het concrete niveau van steden en dorpen in Nederland biedt het hierboven beschreven multifunctioneel accommodatiebeleid ook aanknopingspunten in het kader van de herstructurering of de vitalisering van het platteland

4.4 Veel verschillende woningen in de buurt

De enquête staat de behoefte aan een veelheid aan woonvormen door de wens die de geïnteresseerden uiten voor hun favoriete woningtype. De gelijkvloerse woning, met of zonder diensten is het populairst voor zo'n 21% van de respondenten, gevolgd door de seniorenwoning, die overigens verschillende varianten kan hebben. Daarnaast kunnen ook de serviceflat, de galerijflat en de tweekapper zich in ruime belangstelling verheugen. Een woongroep blijft een niche in de markt en ook een portiekflat spreekt de respondenten minder aan.

tabel 4.6: favoriete type woning naar interesse in wonen in seniorenstad

N=246	geïnteresseerden + misschien	aandeel [%]	woningen [x1000]
gelijkvloers begane grond	52	21,1	505
seniorenwoning	43	17,5	418
serviceflat	34	13,8	330
galerijflat	25	10,2	243
2 onder 1 kap	20	8,1	194
vrijstaande villa	17	6,9	165
rij	16	6,5	156
portiekflat	13	5,3	126
woongroep	6	2,4	58
verzorgings- of verpleeghuis	2	0,8	19
anders	18	7,3	175
totaal	246	100,0	2.391

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

Van belang voor oudere mensen is ook de geborgenheid die ze kunnen vinden in hun thuis. Al naar gelang van het ruimtelijk concept kan die geborgenheid beginnen achter de voordeur, bij binnenkomst in de straat, of bij het binnengaan van de stad. In het laatste geval leeft het thuisgevoel vanzelfsprekend sterker. Vanuit die context waardeert de doelgroep een galerijflat hoger dan een portiekflat uitgaande van eenzelfde prijssegment. De portiekflat is als concept anoniemer; een galerijflat biedt meer ruimte voor contacten, zeker wanneer de galerijen met hun maatvoering ontmoetingsplekken mogelijk maken.

Als we uitgaan van het feit dat de huidige 3,2 miljoen 50-plussers een potentiële doelgroep voor seniorenstad opleveren van 2,4 miljoen huishoudens, dan betekent dat een vraag naar een half miljoen gelijkvloerse woningen op de begane grond en nog eens 418.000 seniorenwoningen. Maar ook de vertrouwde typen, de tweekapper, de vrijstaande woningen en de rijwoning, zijn nog zeer gewenst door de doelgroep voor seniorenstad. Samen zijn ze goed voor een vraag van meer dan 500.000 woningen. De vraag zoals de respondenten aangeven ligt dus voor een belangrijk deel in de grondgebonden sfeer. Een gemiddelde verhouding 70% grondgebonden en 30% gestapeld biedt vanuit deze optiek kansen in de ontwikkeling van seniorenstad. Lokaal of regionaal zullen verschillen optreden die onder meer voortkomen uit de belevingswereld van de senior.

Het huursegment heeft onder de doelgroep voor seniorenstad iets meer aanhang dan de koopwoning. Inclusief een verrekend aandeel mensen dat nog geen voorkeur uitspreekt heeft zo'n 61% het liefst een huurwoning, terwijl momenteel 42% in een huurwoning woont. Kenmerkend voor de kwaliteit die de potentiële woningkopers in

seniorenstad zien is dat zij in seniorenstad minder vaak een voorkeur voor koop hebben dan buiten seniorenstad.

tabel 4.7: favoriete woning in huidige omstandigheden of in seniorenstad

N=348	huidige omstandigheden		in seniorenstad	
	aantal	aandeel [%]	aantal	aandeel [%]
huur	157	45,1	157	45,1
koop	139	39,9	98	28,2
geen voorkeur	45	12,9	77	22,1
niet ingevuld	7	2,0	16	4,6
totaal	348	98,0	348	95,4

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

Als het aan de doelgroep ligt worden seniorensteden niet alleen luxe resorts met alleen maar dure woningen. Opvallend is daarbij dat de doelgroep voor zowel het huursegment als de koop een grotere belangstelling laat zien voor de lagere prijssegmenten als de hogere, in vergelijking met de mensen die niet in een seniorenstad willen wonen. Buiten de seniorenstad is het middensegment populairder.

tabel 4.8: huurklasse naar interesse in wonen in seniorenstad

N=202	geïnteresseerden + misschien	aandeel [%]	woningen [x1000]
< 300	14	6,9	102
300-500	97	48,0	707
500-700	60	29,7	437
700-1.000	15	7,4	109
1.000-1.250	11	5,4	80
>1.250	5	2,5	36
totaal	202	100,0	1.472

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

Als we andermaal uitgaan van een woningvraag 2,4 miljoen huishoudens in de categorie 50-plus, dan betekent dat een vraag naar 1,47 miljoen huurwoningen en 919.000 koopwoningen. Voor de vraag naar huur houdt de respons op onze enquête in dat er een vraag is naar 800.000 woningen in de prijsklassen beneden € 500 en 116.000 boven € 1.000. In het koopsegment tekent zich een vraag af naar 143.000 woningen die goedkoper zijn dan € 150.000 en 185.000 boven € 350.000.

tabel 4.9: prijsklasse naar interesse in wonen in seniorenstad

N=154	geïnteresseerden + misschien	aandeel [%]	woningen [x1000]
< 150.000	24	15,6	143
150.000-250.000	57	37,0	340
250.000- 350.000	42	27,3	251
350.000-450.000	20	13,0	119
450.000-600.00	7	4,5	42
600.000-750.000	4	2,6	24
totaal	154	100,0	919

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

4.5 Verschillen in woonmilieus

Afgaand op de door de consumenten geuite wens naar woningtypen en segmenten raden wij aan in een seniorenstad een aantal fysiek en sociaal verschillende woonmilieus te realiseren. Elk van de milieus ontstaat vanuit hetzelfde oog voor detaillering, en alles binnen een totaalconcept waarin sferen kunnen verschillen, maar de finishing touch niet. Vanuit die optiek, en gedeeltelijk in de lijn met de traditionele stad en de woondienstenzones die momenteel worden ontwikkeld, raden wij aan te verdichten rond de toekomstige harten in de seniorenstad en ruimer te verkavelen in meer perifere gebieden. In ons referentievoorbeeld Sun City is hiervan overigens in het geheel geen sprake. Aan ruimte is in de woestijn van Arizona nog nooit gebrek geweest. Mede daarom oogt Sun City in diverse wijken als een stad waar vooral veel eenheid en minder verschil bestaat.

Voor de vervolgfase in het traject naar een seniorenstad is het in dit kader interessant om na te gaan waar de woonmilieus sterker kunnen worden gericht op de verschillende leefstijlen van de senioren, en waar misschien niet. De regionale context speelt hierin een rol, maar eveneens de aard en omvang van voorzieningen in de stad.

Om de sfeer van seniorenstad goed vorm te geven is het belangrijk het hart van de stad optimaal te benutten om juist de waarden en uitgangspunten te benadrukken. Dat betekent dat het hart de belangrijkste ontmoetingsplekken ruimte geeft. Dat zijn vooral de recreatieve functies, gekoppeld aan horeca. Winkelcentra zijn niet de harten in seniorenstad. Wel is het van belang te zorgen voor een goede bereikbaarheid en mogelijk hier en daar een overlap met recreatie.

Buiten het centrum van de stad biedt het kansen de inrichting van de openbare ruimte heel sterk te koppelen aan de segmentering per woonmilieu. Juist hier ligt een mogelijkheid om specifiek op senioren gerichte kwaliteiten van groen en water bij de woningen te brengen. Dat kan door landscaping met een golfbaan die als een groene long door de seniorenstad loopt en de tuinen bij de woningen opent naar het landschap – in Sun City behoren de woningen aan de golfbanen tot de duurste in de stad. Het kan door de combinatie van water en watersport of door goede ondergrondse parkeeroplossingen die ruimte laten aan veilige benutting van de bovengrondse ruimte.

AMERIKAANS MODEL SENIORENSTAD



5 Ideeën voor een ruimtelijk concept

Seniorenstad is slechts kansrijk als het ruimtelijk concept alle aspecten in zich heeft die wij op grond van de in voorgaande hoofdstukken genoemde sociaal-economische en culturele insteek hebben aangestipt. Wij stellen voor om in een vervolgfase deze aspecten nader uit te werken in een functioneel pve op basis van een structuurkwaliteitsplan dat op detailniveau ingaat op de meerwaarde van seniorenstad. Om een eerste mogelijke richting aan te geven van hoe een seniorenstad in Nederland er uit zou kunnen zien hebben wij enkele van deze aspecten als sferen in de vorm van collages in beeld gebracht.

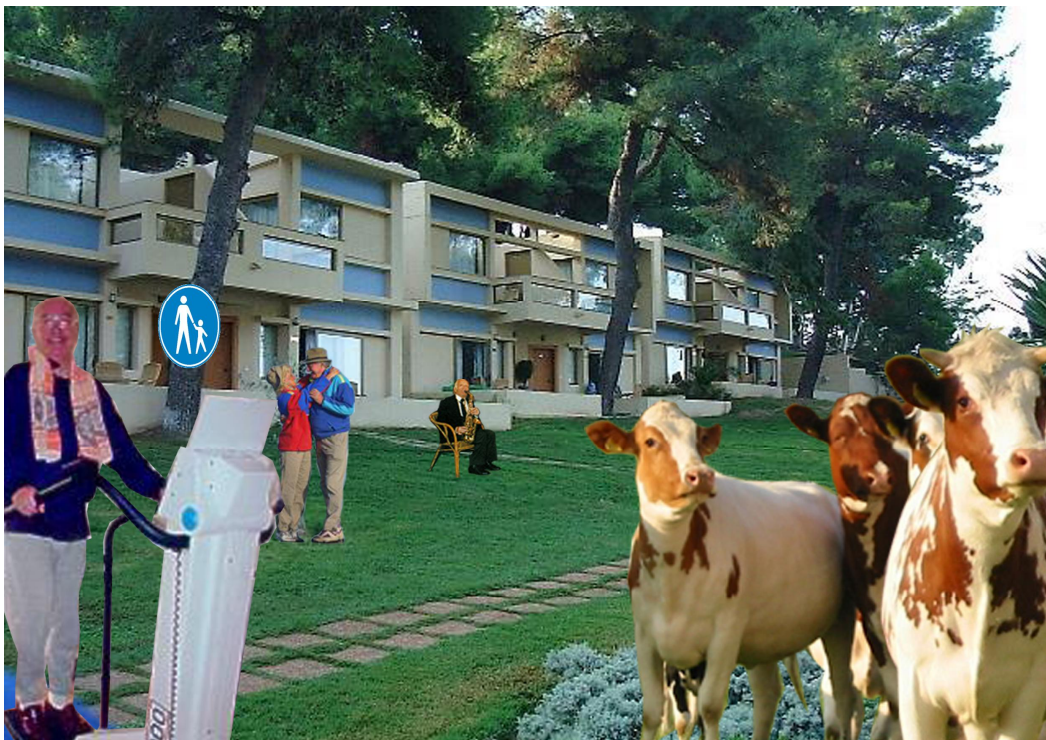
Het ruimtelijk concept is de vertaling van de waarden van seniorenstad. Daarbij gaat het om de concretisering van ontmoeten, actief zijn, genieten van het leven, respect, een zinvolle tijdsbesteding, gezelligheid, keuzevrijheid, regie, onafhankelijk zijn, er voor elkaar zijn, verbondenheid, vertrouwen, herkenbaarheid. In de vertaling komen dus uitspraken over maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, recreatie, cultuur, sport, spel, commerciële voorzieningen, welzijn, zorg, woningdifferentiatie, woonmilieus, autoverkeer, langzaam verkeersroutes, openbaar vervoer, parkeren, een keur aan kleinschalige vervoersvoorzieningen, de inrichting van openbaar en privé gebieden, erfafscheidingen, de inrichting van de openbare ruimten ook voor rollators, fietsen en scootmobielen, hoogteverschillen, straatprofielen, aandeel en aard van de verharding, variatie in ontmoetingsplekken, huisvuil, groenstructuren, bescherming tegen weersinvloeden, geklimatiseerde voorzieningen, verlichting, stedenbouwkundige verkavelingen, kleuren, materialen etcetera.

Onze collages laten enkele van de bovengenoemde aspecten als sferen zien. Waar het gaat om de groene ruimte leggen wij koppelingen met ondergronds parkeren voor auto's en specifieke oplossingen voor scootmobielen, golfkarts of kleiner langzaam verkeer en het wegnemen van fysieke scheidingen zoals schuttingen. Ook gaan wij in op de scheiding van verkeersstromen bijvoorbeeld door een busbaan die als een parklane door het landschap snijdt. Minder validen kunnen de wandeling of fietstocht door het groen wellicht per kabelbaan maken. Routeterminals vertellen je de weg naar huis. Andere collages gaan in op ontmoeten, een kernwaarde in seniorenstad. Voor een deel zal dat gebeuren in een informele setting, waarnaast het van belang is om ook in formele zin ontmoetingsplekken te creëren. Dat kan zowel in de open lucht zijn, als overdekt. In de informele sfeer kunnen hofjes een goede bijdrage leveren. Ook gaan wij in op de overgang tussen openbaar en privé, bijvoorbeeld door het gebruik van veranda's of door terrasappartementen te ontwikkelen. Op deze manier ontstaat ook ruimte voor nieuwe woningtypologieën voor de doelgroep door bijvoorbeeld woningen via semi-privé veranda's te schakelen aan een hofje of de buitenruimtes gedeeltelijk te klimatiseren.









6 Overal in Nederland

6.1 Verhuizen uit de eigen omgeving

Mensen die verhuizen pionieren niet graag. En senioren al helemaal niet. Dat komt voort uit de hechting aan het bekende en vertrouwde woonmilieu met zijn sociale netwerk. Ouderen die verhuizen, en zeker de oudere ouderen, kiezen daarom primair voor de eigen omgeving. Als dat niet kan, zijn ze echter wel bereid na te denken over alternatieven. Zeker de jongere ouderen of die mensen die in hun werkend leven veel verhuisd zijn of veel gereisd hebben zullen daarmee minder problemen hebben. Vanzelfsprekend moet de plek waarnaar ze verhuizen wel iets te bieden hebben.

Meer nog dan anderen willen 55-plussers ook graag een eerlijk en open beeld van wat ze kunnen verwachten in een seniorenstad, wat hun eigen ontplooiingsruimte is en vooral hoe ze daar zelf actief in kunnen zijn. Een verhuizing naar een seniorenstad is tenslotte een verhuizing naar een gebied waar een mogelijk nieuw sociaal netwerk moet worden gecreëerd. Bovendien zijn ouderen kritisch in verhuizingen. Ze weten wat ze hebben, en willen daar niet graag op inleveren.

In dat kader is het aan te bevelen, om anders dan gebruikelijk in de Nederlandse situatie, eerst zorg te dragen voor die voorzieningen die alleen – maar geld kosten – de voorzieningen en de verschillende infrastructuren – om pas daarna geld te gaan verdienen. Dat zal niet vanzelf gaan. Mede daarom stellen wij voor om bij de start inzicht te verwerven van de extra input die de toekomstige bewoners zelf kunnen en willen leveren. Hiervoor is organiserend vermogen van groot belang.

6.2 Overal in Nederland

Wij denken dat overal in Nederland een seniorenstad kansrijk is. Niettemin is er in Nederland, zeker onder de doelgroep, sprake van een sterke regionale binding. Dat heeft vanzelfsprekend te maken met het sociale netwerk dat de mensen hebben opgebouwd, maar ook met de gewoonten en gebruiken van de regio. Dat heeft ook te maken met de kinderen die vaak in dezelfde regio wonen, al lijkt dit aspect aan enige erosie onderhevig. Zo zijn de kinderen, zeker in de hogere sociale klassen steeds mobieler en wonen vaker verspreid door het land. Daarnaast groeit ook het aandeel ouderen zonder kinderen sterk.

Minimaal twee regio's in Nederland hebben al aangegeven niet bij voorbaat afkerig te zijn van het idee seniorenstad. Zo ziet de provincie Zeeland zich geconfronteerd met een sterke vergrijzing en de wens iets voor hun eigen bevolking te kunnen betekenen. De regio Achterhoek gaat zelfs nog iets verder door in hun recente regionaal economische structuurplan aan te geven dat zij graag het "Florida" van Nederland willen zijn vanuit het aanbieden van functies en voorzieningen van de doelgroep. In dat kader denken zij momenteel overigens niet aan grotere woningbouwlocaties.

Naar ons gevoel zijn er ook in de Randstad ruimtelijke mogelijkheden. Een eerste zeer globale blik op de kaart van Nederland (zonder een nadere beschouwing of enigerlei afstemming met lokale betrokkenen) leert dat bijvoorbeeld de locatie Vliegveld Valkenburg, nabij Leiden, een aantrekkelijke is, of de polder Rijnenburg en Schalkwijk

ten zuiden van respectievelijk Leidsche Rijn en Houten. In Noord-Holland kan ook een locatie ten oosten van Purmerend aantrekkelijk zijn.

Maar niet alleen locaties in uitleggebieden zijn voor een seniorenstad interessant. Zeker ook gebieden in de grotere Nederlandse steden die niet meer geheel voldoen aan de criteria van leefbaarheid bieden kansen in herontwikkeling. Te denken valt aan de Haagse vergrijsde grote stadswijken Moerwijk of Morgenstond, aan Overvecht in Utrecht of aan het gebied tegen de binnenstad aan dat valt onder het regime Koers West in Nijmegen.

Ook is het kansrijk om na te gaan in hoeverre huidige vergrijsde dorpen de kern kunnen gaan vormen van een nieuw te ontwikkelen seniorenstad. Hier zou het mes ook aan twee kanten kunnen snijden. Het bestaande dorp wordt nieuw leven ingeblazen en nieuwe draagkracht ontstaat voor de bestaande voorzieningen. Voor de nieuwe bewoners is er de aantrekkelijke en gewenste nieuwe woonvorm.

Tot slot zijn er wellicht mogelijkheden om de ontwikkeling van een seniorenstad een kleinschalig karakter te geven door locaties verder van elkaar te situeren en tegelijkertijd optimaal om te gaan met vervoer en transport.

6.3 Netwerkstad

Wij denken dat het voor de ontwikkeling van een seniorenstad van belang is dat waar mogelijk de bewoners gebruik maken van de kwaliteiten die zij zich in hun voorbije jaren eigen hebben gemaakt. Dat kan natuurlijk zijn in een betaalde werkring in of buiten seniorenstad, maar het kan ook zijn in de vorm van vrijwilligerswerk, het opleiden van mensen of het adviseren over een of ander. In feite hebben we het dan over een nieuwe toekomst met respect voor de voorbije jaren.

Het voorgaande ligt wellicht voor de hand. Niettemin raden wij aan om al in de ontwikkelingsfase na te gaan welke concrete aanknopingspunten er liggen in de vorm van het realiseren van een netwerk met andere steden, bedrijven of instellingen.

Een belangrijk deel van het netwerk kan natuurlijk worden opgebouwd rond de toekomstige bewoners. Ook vanuit die redenering is het van belang participatie op verschillende fronten te enthousiasmeren. Seniorenstad kan een resource zijn voor omliggende gemeenten of wijken. Er wonen immers veel ouderen met geaccumuleerd sociaal kapitaal en relatief veel tijd. Daarin zouden ook intergenerationele projecten een rol kunnen spelen, zoals bijvoorbeeld een groep ouderen uit seniorenstad die zich als vrijwillige assistenten committeert aan een basisschool in een andere wijk. Seniorenstad is een element in onze toekomstige samenleving.

Andermaal kunnen wij lering trekken uit de Verenigde Staten waar Sun City zich toont als een stad die een bijzondere positie inneemt op het gebied van zorg en welzijn. Zo is er een gerenommeerd instituut gevestigd, gelieerd aan het ziekenhuis, met wereldfaam op het gebied van onderzoek naar Alzheimer en cardiologie. Vanuit die positie zou het in Nederland mogelijkheden moeten bieden om een economisch cluster op te bouwen of uit te bouwen in combinatie met regionaal economische sterkten en de specifieke vraag vanuit de seniorenstad.

Andersom is het ook een pullfactor voor de bewoners. De aanwezigheid van voorzieningen en kwaliteit kan er zeker voor zorgdragen dat hiermee de afzetrisico's worden beperkt. Extra aandacht voor het integraal ontwikkelen is vanuit deze optiek gewenst.

6.4 Weinig regels

Wij adviseren om voor de seniorenstad een beperkt aantal regels op te stellen: niet meer en niet minder dan leefregels cq, normen en waarden. Zoals de kampeerder ze in de hand gedrukt krijgt als hij tijdens de vakantie een camping bezoekt. Hiervan is ook in Sun City sprake in een boekje van 5 pagina's. Het bijzondere is echter dat het werkt. Zelden houdt iemand zich niet aan de afspraken, en als het al gebeurt, valt het meestal in de categorie "niet aan gedacht". En daar ligt naar onze mening een duidelijke relatie met hoe in Nederland regelgeving voor een seniorenstad uit te werken. Het succes komt namelijk vooral voort uit de verminderde vernieuwingsdrang van de oudere bewoners en het vertrouwen dat onderling uit te spreken. De doelgroep hoeft zich niet meer zo nodig te bewijzen of een competitieve instelling te tonen – ondanks de immer bestaande wens zinvol te leven en respect te verdienen.

6.5 Nieuwe diensten voor zelfstandig wonende ouderen

Seniorenstad is een concept dat in hoge mate ingaat op het langer blijven wonen in de eigen woning door ouderen. Diensten aan huis kunnen van grote waarde zijn in seniorenstad. Daaronder vallen diensten door professionele aanbieders en diensten die geleverd worden door mensen – al dan niet professioneel – in de nabije omgeving. Dienstenruil past naadloos in deze gedachte.

Onderzoek in het kader van het IWZ naar nieuwe diensten voor zelfstandig wonende ouderen noemt enkele succesfactoren zoals een abonnement met voordelen, een breed dienstenpakket en het hebben van een betrouwbare aanbieder. In seniorenstad liggen juist door het concept en de hogere mate van gelijkgestemdheid van de bewoners mogelijkheden om een en ander verder uit te bouwen op basis van doelmatigheid, logistiek, subsidievoorwaarden of klantenbinding. Voor seniorenstad geldt in verhoogde mate dat het combineren van diensten mogelijk is. Alle combinaties die de IWZ-studie aanhaalt zijn kansrijk in seniorenstad:

- communicatie, informatie, bemiddeling (intermediaire functie)
- comfortdiensten (persoonlijke dienstverlening)
- veiligheidsdiensten (preventie, toezicht, alarmering)
- welzijnsdiensten (sociaal-culturele en maatschappelijke)
- woondiensten (woninggebonden service)
- zorgdiensten (verzorging, verpleging)

Een succesfactor bij het realiseren van een seniorenstad in een bestaande stad kan het opwaarderen van bestaande voorraad zijn, uitgaande van het in de IWZ studie "Opwaarderen" gestelde dat met nieuwbouw niet voldoende woningen kunnen worden gebouwd. Wonen verdient daarbij een hogere prioriteit dan welzijn, en welzijn een hogere dan zorg, hetgeen goed aansluit bij de gedachte achter seniorenstad.

7 Kans op succes

De kansen op het succes van één of meerdere steden voor senioren nemen in onze optiek toe wanneer we de senior serieus nemen en de doelgroep zelf te betrekken in de verdere ontwikkeling. Op deze manier is ook al een eerste aanzet te geven op het vlak van het bestuur en beheer van de stad en de voorzieningen.

Ook de leeftijdsbeperking van 55 jaar is naar onze mening zeker in de eerste jaren noodzakelijk. Wellicht dat als er eenmaal een stad is ontstaan met een duurzame sfeer die de bewoners aanspreekt, deze regel kan worden versoepeld. Voorlopig denken wij dat het verstandig is om wel een leeftijdsbeperking in te voeren. Tenslotte is dat één van de redenen waarom de respondenten in groten getale aangeven een seniorenstad aantrekkelijk te vinden. In een breder verband is er overigens sprake van dat oudere Nederlanders zich steeds meer afzetten tegen de heersende jongerencultuur. Waar is de eigen identiteit gebleven, zo vragen zij zich af. Met seniorenstad bouwen we aan zo'n gewenst identiteitsrijk gebied.

In het streven naar identiteit lijkt het ons aantrekkelijk rekening te houden met de archetypen die wij allemaal kennen waar het gaat om de gebouwde omgeving. Met de iconen uit ons leven en onze helden; de dingen waarop wij trots zijn. Dat betekent niet dat wij telkenmale moeten terugrijpen naar de concepten die we al in de middeleeuwen of de Gouden Eeuw hebben uitgedacht. Het is echter wel goed om dicht bij de mens te blijven. Dichtbij onszelf.

Wij sluiten af met een beknopte opsomming van aandachtspunten in de ontwikkeling van een seniorenstad. De tabel laat zowel succes- als faalfactoren zien. In sommige gevallen gaan deze ook op voor ontwikkelingen voor woonwijken zoals we ze in Nederland al decennia lang maken. Voor seniorenstad is echter de specificiteit van de doelgroep van belang en de bijzondere aandacht die enkele elementen daarom behoeven.

tabel 7.1: aandachtspunten

	succesfactor	faalfactor
sociale aspecten		
doelgroep	leeftijdsbeperking gelijkgestemdheid ontmoetingen gezelligheid activiteiten respect regie eigen leven leuke dingen doen	te divers organisatie betutteling alles moet mentaliteit
voorzieningen zorg	ook voor kleinkinderen op achtergrond aanwezig zelfredzaamheid zelfstandig wonen	zorg te prominent aanwezig
betrokkenheid	verbondenheid vrijwilligerswerk individuele ontplooiing / nut samenleving dienstenruil plek in samenleving	te weinig binding organisatie
economische aspecten		
voorzieningen	veel grote diversiteit horeca	te weinig of te duur te weinig divers te monofunctioneel
infrastructuur	goed voor diverse modaliteiten passen bij de doelgroep	
vervoer parkeren	variatie kosten/ruimtebesparende innovaties bv mechanisch parkeren	
woningen	variatie naar type variatie naar prijssegment variatie naar maatvoering variatie naar woonmilieu	alleen seniorenwoningen alleen gestapeld
diensten	consumentgericht	
culturele aspecten		
beeld woonomgeving	archetypen herkenbaarheid gezellig	richten op de dynamiek van jongeren competitie
beeld gebouwen	archetypen herkenbaarheid gezellig	
voorzieningen	verenigingsleven	
ruimtelijke aspecten		
openbare ruimte	specifiek gemaakt voor de doelgroep groen en parken functiemenging detaillering	anonimiteit
routes	helder en veilig materialisering specifiek voor doelgroep goede toegankelijkheid goede verlichting goed onderhoud	

Bijlage

Sun City, Arizona

Allemaal blijde mensen

Iedereen in Sun City is vrolijk. Dat kan aan het weer liggen, want de zon staat ook in deze winter fier aan de hemel en werkt zich op tot een temperatuur van ruim boven 20 graden Celsius. Het kan ook liggen aan de Amerikaanse inborst, die meer dan in Nederland uitnodigt tot trots zijn op jezelf en het laten zien wat je waard bent. Ook kan de vrolijkheid in Sun City voortkomen uit de wetenschap dat je veel minder belasting betaalt dan andere landgenoten omdat je met duizenden vrijwilligers onbetaald werk verricht en omdat je niet voor schoolgebouwen belasting afdraagt. Misschien ook hebben de blijde gezichten te maken met het feit dat de mensen zo dadelijk weer gezellig gaan golfen met hun vrienden, gaan biljarten, bowlen of een baantje trekken in het zwembad. De wetenschap dat je op je burens kun rekenen als je ze nodig hebt. Of heeft het te maken met de waardering die je krijgt van je stadsgenoten, omdat je ondanks je hoge leeftijd nog steeds een belangrijke taak vervult en daarmee het reilen en zeilen van Sun City zekerstelt.

De waarheid ligt in het midden. De combinatie van gezelligheid, veel te beleven, een ruime keuze aan voorzieningen, van mooi weer en lagere belastingen maakt van Sun City een succes. We've got it all, zegt een stralende vrouw van bijna tachtig, die ook meldt het koude Wisconsin achter zich te hebben gelaten, al tien jaar in Sun City woont, en met veel plezier elke dag enkele uren vrijwilligerswerk verricht in de Sun Bowl. Omdat ze dat leuk vindt, en omdat andere mensen andere taken op zich nemen, zoals het beheer van de stad, de schoonmaak van de wegen of het vervoer van mensen die niet meer zelf kunnen rijden naar elke plek binnen de regio waar ze maar willen. Dit kan het plaatselijke winkelcentrum zijn of dat net iets uitgebreidere in het op 20 km liggende Phoenix.

Sun City is de eerste grootschalige stad voor gepensioneerden ter wereld. In 1960 startte bouwondernemer Del Webb met zijn experiment. Na een uitgebreide reclamecampagne hoopte hij op dag 1,1 januari 1960, zo'n 10.000 belangstellenden te trekken om zijn eerste 300 woningen te kunnen verkopen. Er kwamen maar liefst 100.000 geïnteresseerden opdagen, uit het gehele land, van New York tot California. De langs Sun City lopende provinciale weg werd omgetoverd in een parkeerplaats, en Del Webb verkocht zijn 300 woningen en sloot contracten af voor nog eens vele honderden woningen. Sun City was geboren.

In zekere mate waren de eerste kopers pioniers. Zij kochten midden in een lege woestijn hun droomwoning. Phoenix was gevoelsmatig verder dan het nu is. Bijzonder aan de eerste dagen van Sun City was dat Del Webb meteen voor de kwaliteit ging. Op eigen risico. De huizen waren voor 1 januari opgeleverd, de wegen aangelegd, het recreatiecentrum volledig ingericht en enkele andere voorzieningen geregeld.

De eerste bewoners waren er. De basis voor de samenleving die Sun City nu is werd een jaar of twee later gelegd. De dienstverlener Sunshine Services was de eerste van de diverse lichamen die de grondslag voor het huidige beleid hebben gelegd. Uit deze

organisatie die geheel en al bestaat bij de gratie van donaties uit Sun City, kwamen andere lichamen zoals de RCSC (Recreation Centers Sun City), Interfaith en de HOA (Home Owners Association) voort. Hierover later meer.

Sun City draait voor een belangrijk deel op vrijwilligerswerk. Gepensioneerden vervullen nagenoeg alle taken die kunnen worden vervuld door gepensioneerden. Dat scheelt een enorme capaciteit. En het beperkt de uitgaven die de senioren in belastingtechnische zin doen. Tenslotte nemen zij zelf de schoonmaak in natura voor rekening en hebben zij een keur aan bestuurlijke taken.

Leefregels

Sun City niet een eigen gemeente in de zin zoals we die in Nederland kennen. Beleid valt in hoofdzaak onder dat van Maricopa County, met uitzondering van wat ze hiervan hebben kunnen vrijwaren. De County is de wetgevende en handhavende macht. De Home Owners Association HOA is de feitelijke gemeenteraad in Sun City, al noemen ze zich zelf liever niet zo. Het bestuur van de HOA maakt ook deel uit van het intergemeentelijk overleg binnen Maricopa County. Evenals de gemeenteraden wordt ook het bestuur van de HOA gekozen voor een driejaarlijkse termijn door de bevolking van Sun City. De County staat garant voor de verkiezingen.

De Home Owners Association beheert de regelgeving die eerder voor de stad is opgemaakt, en legt de sancties op als niet aan de regels wordt voldaan. Opvallend is dat de regels eigenlijk sterk vergelijkbaar zijn met leefregels die je als kampeerder in de hand gedrukt krijgt als je tijdens een vakantie een camping bezoekt. Niet meer en niet minder. De leefregels van de HOA zijn ook in 5 pagina's te vatten. Het bijzondere is echter dat het werkt. Zelden houdt iemand zich niet aan de afspraken, en als het al gebeurt, valt het meestal in de categorie "niet aan gedacht". En daar ligt naar onze mening een duidelijke relatie met hoe in Nederland regelgeving voor een seniorenstad uit te werken. Het succes in Sun City komt namelijk vooral voort uit de verminderde vernieuwingsdrang van de oudere bewoners en het vertrouwen dat onderling uitspreken. De doelgroep hoeft zich ook niet meer zo nodig te bewijzen – ondanks de immer bestaande wens nuttig te zijn en gerespecteerd te worden.

Eén van de belangrijkste leefregels in Sun City is de leeftijdsbegrenzing. In Sun City geldt dat minimaal 80% van de bewoners een leeftijd boven 55 moet hebben, in combinatie met minimaal één 55-plusser per huishouden. Kinderen jonger dan 19 mogen in het geheel niet in Sun City wonen. Zij mogen wel maximaal 90 dagen op bezoek komen. Deze ondergrens van 19 komt in Sun City voort uit het niet binnen de stadsgrenzen hebben en willen hebben van scholen, en het niet willen betalen van (regionale) belastingen voor scholen. Met het toelaten van kinderen in de gemeenschap zou Sun City een behoefte aan onderwijs voor haar inwoners creëren. Vanzelfsprekend zouden dan belastingen voor deze voorzieningen moeten worden geïnd.

Landscaping en recreatie

In ruimtelijke zin liggen de winkelcentra en recreatiecentra in Sun City nabij kruispunten van de hoofdwegen. Vanuit de detailhandel geredeneerd biedt dat de gewenste bereikbaarheid en zichtbaarheid in de concurrentieslag met aanbieders binnen en buiten Sun City. De recreatiecentra hebben hiermee minder van doen, gezien het feit dat vrijwel elke inwoner van Sun City lid is en daarmee het hele jaar vrij

toegang heeft. Per inwoner volstaat een bedrag per jaar van € 130 om in elk van de 7 recreatiecentra van elke voorziening gebruik te kunnen maken.

Ook de golfbanen zijn een opvallende schakel in de stedenbouwkundige lay-out van Sun City. Doorgaans lopen de golfbanen als lange routes door de stad, waarbij ze regelmatig de hoofdwegen of secundaire woonstraten kruisen. Deze golfbanen hebben een sterk openbaar karakter en liggen bijna altijd direct achter de tuinen van woningen. Tussen de woningen en de golfbanen bestaan geen hekken of schuttingen. Voor de bewoners in de woningen op de golfbaan is er een dubbel voordeel. Allereerst hebben zij vrij uitzicht over de "landscaping" van het groen van de golfbaan, anderzijds is deze voorziening snel en gemakkelijk bereikbaar. De woningen aan de golfbanen behoren in Sun City tot de duurste in de stad.

Voor de Nederlandse situatie denken wij dat een dergelijke lay-out van golfbaan en woningen zeker kansrijk is, maar alleen met een gewaarborgde veiligheid. De waarde in Sun City hangt tenslotte sterk samen met de veiligheidsbeleving van de bewoners – "we've got the lowest crime rate in the US" – mede door de bekendheid met elkaar, het onderlinge vertrouwen en de regelmatige politiepatrouilles.

De bewoners van Sun City hebben veel gemeen wat betreft hun dagindeling. Dat komt voort uit enerzijds het klimaat, dat overdag in de zomer activiteiten buitenshuis bijna onmogelijk maakt en anderzijds de planning van het verenigingsleven en de ontmoetingen. Doorgaans staan de bewoners vroeg op, om de dag te beginnen met sport of spel, om daarna – tegen de tijd dat de zon de aarde begint te verschroeien – naar huis of het restaurant te gaan voor een ontbijt, gevolgd door een siësta. Wanneer na vieren de zon aan kracht inboet, komen de bewoners weer uit hun huizen om de draad van de ochtend op te pakken.

De harten in Sun City zijn de recreatiecentra die verspreid door de stad liggen, de verschillende golfbanen en de winkelcentra. Dit zijn de plekken waar mensen elkaar ontmoeten. Elk van de verschillende harten is uitgerust met horecagelegenheden, van café tot restaurant. Bijzonder is dat de openingstijden van de horecagelegenheden optimaal is afgestemd op het dagritme van de oudere bewoners. Vroeg in de ochtend open, en 's avonds weer vroeg vergrendeld. Aan deze routine wordt echter gesleuteld nu de bevolking wat jonger wordt en leefwijzen hanteert die op punten verschillen met die van de bewoners van het eerste uur.

Instanties

Home Owners Association: HOA

Een huiseigenaar in Sun City is automatisch lid van de HOA. De HOA is de 'governing body' van Sun City met een gekozen bestuur en 500 geregistreerde kleinere 'associations'. Het bestuur van de HOA maakt deel uit van het intergemeentelijke overleg binnen Maricopa County. Aangezien Sun City geen gemeente is in de Nederlandse zin van het woord, valt het gezag en beleid gewoon onder Maricopa County met hierop een aantal uitzondering en aanvullingen. De CC and R is de democratisch vastgestelde lijst van afspraken en regels. Belangrijkste hiervan voor de bredere context is de 'age restriction' (eigenaar dient 55 jaar of ouder te zijn, iedere andere vaste bewoner 19+, en een maximum van 90 dagen per jaar voor het verblijf van gasten jonger dan 19 jaar).

RCSC: Recreation Centers Sun City

Stichting met 41.000 leden en een begroting van 15 miljoen dollar. Beheert en onderhoudt 7 grootschalige recreatiecentra (vastgoedwaarde 60 miljoen dollar) en 8 golfbanen. Heeft een democratisch gekozen bestuur en bijna 150 geregistreeerde clubs van minimaal 50 leden op gebied van sport, hobby en vrijetijdsbesteding.

Als bewoner van Sun City ben je verplicht lid te worden van deze RCSC. Voor een eenmalige 'reservation fee' en een jaarlijkse contributie van 150 dollar per jaar kunnen alle faciliteiten gebruikt worden. Afgelopen jaar zijn ruim 1.500.000 bezoekers geregistreerd bij de verschillende centra, wat neer komt op gemiddeld een kleine 40 per inwoner per jaar. Een indrukwekkend getal voor een populatie met een gemiddelde leeftijd van 78 jaar. RCSC is waarschijnlijk de organisatie met het grootste aantal vrijwilligers in de stad en het kloppende hart van actief gepensioneerd Sun City.

Een beknopte indruk/overzicht van enkele aanwezige voorzieningen:

8 volwaardige golfbanen, tennisbanen, verwarmde binnen- en buitenzwembaden, fitnesscentra, revalidatievoorzieningen, bowlingbanen, lawnbowling, midgetgolf, diverse handvaardigheid clubs zoals metaalbewerking, houtbewerking etc, computerclubs (3.500 leden), theaters, zalen voor ballroomdancing, airconditioned wandelroute, pétanque banen, tafeltenniszalen, biljartzalen, poolcentra, restaurants, café's.

Interfaith Community Care, Support Services for Independent Home Living

Interfaith is een organisatie in de zorgsector en biedt velerlei support en zorg op maat. Gefinancierd door donaties van individuen, kerkelijke instanties, corporaties, overheid en inkomensafhankelijke contributie. In de praktijk ondersteund door ongeveer 500 vrijwilligers en 300 professionele krachten.

Zij bieden zorg en hulp op velerlei gebieden en passen als organisatie uitstekend in het concept waarop Sun City gebaseerd is. Interfaith heeft centra voor dagopvang, professionele zorg in eigen huis, vrijwilligerstaken, 'in home care and support', praatgroepen en counseling voor individuen, onderwijs en ondersteuning van zowel de doelgroep als de eigen organisatie. Interfaith heeft partnerships met de universiteiten in Phoenix gesloten om het personeel te kunnen onderwijzen en geniet respect en aanzien in de gehele regio.

Sheriff Posse

Naar eigen zeggen the 'eyes and ears' van Sun City. Een korps van 300 vrijwillige politiebeambten met een ondersteunende en signalerende functie. De Posse is de geaccepteerde aanvulling op de handhavende politiemacht van Maricopa County.

De Posse is een voor het gevoel van veiligheid zeer waardevolle instantie. Je kunt de Sheriff Posse moeilijk mislopen bij een willekeurig bezoek. Een strak systeem van patrouilles wordt dagelijks afgewerkt en allerlei ondersteunende taken zoals preventieve controles en een helpende hand behoren tot de routine van de beambten. Ook hier geldt een age restriction. Een leeftijd van 55+ is vereist om onderdeel uit te kunnen maken van het korps. Het gehele apparaat draait op basis van jaarlijkse giften van de inwoners.

Sunshine Services

Sunshine Services is een feitelijke liefdadigheidsinstelling die draait op basis van vrijwillige bijdrage in de kosten. Beschikbaar voor iedere inwoner van Sun City. Een onvoorstelbare voorraad van gratis te gebruiken hulpmiddelen op het gebied van zorg, welzijn en gezondheid. Rollators, elektrisch verstelbare banken, kinderwagens, wandelstokken, complete ziekenhuisbedden, logeerbedden, home trainers etc. kunnen voor onbepaalde tijd geleend worden. Zolang de behoefte bestaat. In totaal 15 betaalde krachten beheren de administratie, reparatie en verspreiding van de voorraad.

Sunshine Services was in het verleden, in het begin van de jaren zestig, de eerste instantie met vrijwilligers. Zij heeft daarmee model gestaan voor de huidige City of Volunteers.

Chamber of Commerce

Kamer van koophandel met taken op het gebied van werkgelegenheid. Belangrijk in de regio is het toerisme. Het bezoek levert een aantal in het oog springende statistische feiten op:

- Ten opzichte van de rest van de VS zijn de spaartegoeden per hoofd van de bevolking in de regio Phoenix 4x zo hoog
- Een relatief groot aandeel retired people. Mede door de oorlog en de 30-er jaren heeft de doelgroep zich als 'great saver' gepositioneerd met een zorgvuldig geplande voorziening voor de oude dag.
- Nieuwe generatie babyboomers ontberen een pensioenvoorziening en worden omschreven als spenders.
- Hoog niveau care facilities: 3500 vrijwilligers, 2 ziekenhuizen, gerenommeerde onderzoeksinstituten op het gebied van cardiologie en Alzheimer, instanties zoals Interfaith en Sunshine Services
- Gemiddelde waarde van een huis in Sun City begint vanaf 80.000 dollar.
- Een hoog getal bij 'car accidents'. De hoge leeftijd van de verkeersdeelnemers en de brede wegen met snelheidslimieten aangepast aan de elektrische golfkarts, leiden tot veel kleine incidenten.
- Naast Sun City zijn er binnen de regio wel degelijk enkele gated communities met een besloten karakter.
- Een opkomst van 'profit' zorginstellingen t.o.v. 'non-profit'.
- Een sterke toename in de afgelopen 3 jaar van zogenaamde 'scams'. Misbruik van social numbers en oplichting

Data and facts:

Sun City

- ± 41.000 inwoners
- Gemiddelde leeftijd 78 jaar
- 131 mensen 100 jaar of ouder
- Woestijnklimaat met maxima tot 50 graden Celsius in de zomer
- 2 gerenommeerde ziekenhuizen met de steun van ongeveer 3.000 vrijwilligers
- Een hoog aangeschreven onderzoeksinstelling op het gebied van cardiologie
- Interfaith Community Care: 800 individuen waarvan 500 vrijwilligers
- The Prides: honderden vrijwilligers die het onderhoud en het schoonhouden van de stad verzorgen

- Sheriff Posse: korps van 300 vrijwillige politiemedewerkers met een meer dan ondersteunende taak op gebied van veiligheid, preventie etc.
- RCSC: 7 grootschalige recreatiecentra, 8 golfbanen, 41.000 leden, 15.000.000 dollar begroting, ruim 140 geregistreerde clubs en verenigingen, 150 dollar contributie per jaar en een zeer groot aantal vrijwilligers.
- 25-40 % van de bevolking is te typeren als "Snowbird". Zij verblijven gedurende de heetste periode van het jaar elders.
- Sunshine Services: een instantie die op basis van inkomsten uit giften de inwoners van Sun City voorziet van hulpmiddelen op gebied van mobiliteit en zorg.
- 11.000 acres bezet door golfbanen.
- Gemiddelde prijzen van woningen vanaf 80.000 dollar. Bij verkoop staat een woning gemiddeld 30 dagen te koop, dat is veel minder lang dan in het naburige Phoenix, de beperktere doelgroep ten spijt.

Bronnen

Geïnterviewde personen en instanties

Verwijderd: <#>¶

▼
Aedes, Ed Nolte
Anbo, Suzan Pijls
Arcades, Gerdienke Ubels
CDA Tweede Kamerfractie, Bas-Jan van Bochhove en Niny van Oerle
Civiq, Kees van der Pijl en Jel Engelen
Gemeente Emmen, Auke Oldenbeuving
FutureCheck, Marcel Bullinga
Humanitas, Hans Becker
Interfaith Community Care, Michelle Dionisio
Janine Schrijver Fotografie
Kenniscentrum Wonen-Zorg, Daniëlle Harkes
Nirov, Fred Schoorl
NIZW, Kees Penninx en Gherie ter Steege
Northwest Valley Chamber of Commerce, Debbie Wilden
Plus, Marianne ter Laak
Provincie Zeeland, Henk Nijssen en Jenny Heijstek
Recreation Centers of Sun City, Dorothy Hirtzel, Norm Dickson en Earl Feierabend
Rijksuniversiteit Utrecht, faculteit Gezondheidspsychologie, Christina Bode
Seniorweb, Daniël de Levita
Stichting IJsselzicht, E. Geerdes
Sun City Home Owners association, Jim Corcoran en Tom Stolt
Sun City Sheriff Posse, Leta McCormick
Sun City Visitors Center, Paul Herrmann
Sunshine Services,
Town of Youngtown, Mark Fooks
Youngtown Police, Dan Connelly

Literatuur

Bland PhD, W.R., Retire in style, Next Decade, 2002
Concept-investeringsplan Wonen en zorg, Arcares 2003
Dries, J. et al, Het nieuwe wonen voor ouderen, TNO 2003
Een eigen huis en altijd iemand in de buurt, IWZ 2002
Glaser, M et al, Woonzorgzones, IWZ 2001
Knook, D.L. en Nesselaaar, R., Senioren Et wonen, TNO 2001
Krause, N., Social Support. In: R.H. Binstock Et L.K. George, Handbook aging and the social sciences, Londen: Academic Press 2001.
Leeuw, J. van der et al, Opwaarderen, IWZ 2003
Linneman, M. e.a., Eenzaam op leeftijd, NIZW 2001
Loesje
NAI, City branding - Image building Et building images 2002
Planologische kengetallen Wonen en zorg, IWZ 2002
Pursche, P., Sun City, in Snoecks 03, 2003
Savegeau, D., Retirement places rated, MacMillan Travel 1999
Schouw, J. et al, Domotica in bestaande seniorenwoningen, Domein 2003
Schrijver, J., Forever young, 55+ in Nederland
Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, themanummer wonen en zorg, februari 2002
Tuin, P.v.d., Dé senior bestaat niet, Inbo 2000
Verkokerd of gemeenschappelijk, IWZ 2001
VROMRaad, Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering, Advies 035, 2002
Westermann, F. en Sievers, A., Bouwen met zorg, Inbo 2003

Internetpagina's

bouwenmetzorg.nl
iwz.nl
kenniscentrumwonenenzorg.nl
seniorenstad.nl
sev.nl
minvws.nl
nizw.nl