





seniorenstad een eigenzinnig dorp

Een initiatief van Inbo Adviseurs Stedenbouwkundigen Architecten,
BAM Vastgoed, Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling, ING Real Estate Investment
Management, Woningstichting Rochdale / AWV, TCN Property Projects

februari 2006

voorwoord

Seniorenstad leeft in Nederland. Als begrip en als concept. Voor u liggen de resultaten van onze haalbaarheidsstudie. Wij hopen ons enthousiasme over de mogelijkheden van Seniorenstad in Nederland met deze publicatie op u over te brengen.

Het aantal 55-plussers neemt snel toe en mensen worden gemiddeld ouder. Dit heeft ook voor wonen in Nederland grote consequenties. We hebben straks bijvoorbeeld een groot tekort aan woonruimte voor senioren. De overheid neemt de vergrijzing serieus en maakt plannen om in de woonbehoeften van senioren te voorzien. Maar de vraag is of dat nu op de juiste manier gebeurt.

Op dit moment wordt de aandacht vooral gericht op uitbreiding van het aantal geschikte woningen. Wij hebben de lat voor onszelf hoog gelegd en willen woningen en een woonomgeving ontwikkelen die niet alleen geschikt zijn, maar ook aantrekkelijk worden gevonden door senioren en aan hun behoeften voldoen. 55-Plussers van nu zijn een stuk mondiger en kritischer dan de generaties daarvoor. Zij willen niet alleen een woning die

goed toegankelijk en gelijkvloers is. Ze willen een totaalplaatje: een comfortabele woning in een prettige, schone en veilige leefomgeving met goede voorzieningen en de gelegenheid om gelijkgestemden te ontmoeten en een zelfstandig en actief leven te leiden. Een plek waar je je als senior zo oud kunt voelen als je zelf wilt. Want leeftijd zegt steeds minder over leeftijdsbeleving.

Om inspiratie op te doen hebben we een aantal seniorensteden in de Verenigde Staten bezocht. Dit zijn enthousiasmerende en stimulerende omgevingen, waar de bewoners genieten en zich met elkaar verbonden voelen. Natuurlijk willen wij Nederlanders geen kloon van een Amerikaanse Seniorenstad. We hebben hier immers onze eigen waarden en wensen, onze eigen behoeften en onze eigen identiteit. Maar bij de totstandkoming van het Nederlandse concept hebben we ons wel laten inspireren door de manier van leven en de kernwaarden van deze steden in Amerika.

In 2004 onderzochten we met behulp van de Enquête Seniorenstad 2004 in hoeverre Nederlandse senioren behoefte hebben aan het

concept Seniorenstad. Meer dan 40% van de ondervraagden gaf aan graag in een Seniorenstad te willen wonen en nog eens 30% heeft mogelijk interesse.

Vanuit deze optiek is Seniorenstad dus een interessant en veelbelovend concept. Over vijftien jaar hebben we een potentiële doelgroep van 4 miljoen 55-plussers (70% van de totale groep 55-plussers). Seniorenstad is dus geen tijdelijke hype maar een zeer goede kans en een uitdaging voor de toekomst.

In het afgelopen jaar hebben we het concept verder gedefinieerd. In verschillende ontwerp sessies hebben we delen van het concept Seniorenstad ontwikkeld, waarbij we de locatie Vliegveld Valkenburg als pilot hebben gebruikt. Graag laten we u in deze publicatie zien wat we met het concept voor ogen hebben en hoe we dit in de praktijk met de toekomstige bewoners willen vormgeven.

Inbo Adviseurs Stedenbouwkundigen Architecten, Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling, BAM Vastgoed, ING Real Estate Investment Management, Woningstichting Rochdale/AWV en TCN Property Projects.

Dit initiatief wordt gesteund door de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.

inhoud

00

Inleiding | 11

01

De senior als woonconsument | 17

- 1.1 Vergrijzing: straks zijn er 6 miljoen senioren | 18
- 1.2 Woonkeuze is op dit moment beperkt | 18
- 1.3 Een miljoen eenzame mensen | 20
- 1.4 De kracht van een thuis | 21
- 1.5 Samen: de band met elkaar | 21
- 1.6 Wonen, welzijn en zorg in de toekomst | 21
- 1.7 Niet zorg, maar wonen is de oplossing | 22
- 1.8 Senioren: een diverse doelgroep | 24

02

Kernwaarden: denken vanuit de doelgroep | 29

- 2.1 Verbondenheid en gemeenschapszin | 30
- 2.2 Ontmoeten | 30
- 2.3 Regie, sturing van eigen vrijheid | 31
- 2.4 Zinvol leven en zelfontplooiing | 31
- 2.5 Veel beleven | 31

04

Is Seniorenstad haalbaar? | 75

- 4.1 De doelgroep heeft interesse | 76
- 4.2 Fasering en exploitatie | 77

03

Het concept Seniorenstad | 35

- 3.1 Vernieuwend | 38
- 3.2 Ruimtelijk plan | 40
- 3.3 Woningprogramma | 44
- 3.4 Woonmilieus | 48
- 3.5 Voorzieningen | 66
- 3.6 Organisatie | 70

05

Conclusie | 87

Samenvatting | 89

Bronnen | 94

Colofon | 96

seniorenstad

Wie kiest voor **Seniorenstad** doet dit bewust. **Verbondenheid** en **wederzijds respect** staan hier centraal. **Privacy** is essentieel, maar bewoners vormen ook een **gemeenschap**, een buurt. Ze **genieten** van hun tijd en van **elkaar**. En profiteren

van een **prettige locatie**, een **comfortabele woning** en **uitstekende voorzieningen**. Seniorenstad is **geen afgesloten** leefmilieu, maar een **dynamische** woonomgeving met een duidelijke **identiteit**. Ingebed in en open naar de **maatschappij**.



de essentie 00

Inleiding

Seniorenstad: de essentie

Senioren willen wel oud worden, maar niet oud zijn. 55-Plussers houden graag zelf de touwtjes in handen. En ook wie 70 of 80 is wil nog zoveel mogelijk de regie over het eigen leven voeren. Senioren ambiëren een actieve leefstijl en een plezierige woonomgeving vormt hiervoor de basis. Een plek gericht op respect, ontmoeting en deelname aan de maatschappij. Zonder betutteling en verplichtingen.

Over tien tot vijftien jaar zijn er 6 miljoen senioren. Een groep met eigen normen en waarden. En met eigen wensen en verlangens. Maar ook een groep die nu nog door veel gemeenten, volkshuisvesters en ontwikkelaars wordt genegeerd. Het woningaanbod voor 55-plussers is beperkt en sluit niet aan bij hun specifieke woon- en leefwensen. Wij pleiten er daarom voor woonmilieus te realiseren waarin ouderen perspectieven zien. Waar ontplooiingsruimte bestaat. En waar gelijkgestemden wonen. Ons uitgangspunt: de Seniorenstad. Een eigenzinnig dorp.

Zet de woonconsument in de kijker

We kennen in ons land een traditie van geïntegreerd wonen. Zo mengen we huur- met koopwoningen, armere met rijkere mensen, jongeren met ouderen en mensen die zeer betrokken zijn bij hun woonomgeving met mensen die er hoegenaamd geen boodschap aan hebben. Hoewel deze geïntegreerde buurten vaak prettige woonwijken zijn, spelen ze te weinig in op de wensen en behoeften van afzonderlijke woonconsumenten. Eenzaamheid komt veel voor, vooral onder senioren. Bovendien zijn de voorzieningen in deze wijken vaak in eerste instantie afgestemd op jonge tweeverdieners en gezinnen.

Wij willen woonomgevingen opzetten die aantrekkelijk zijn voor 55-plussers. Waar eenzaamheid minder kans krijgt en waar senioren de waarden en faciliteiten vinden die zij zoeken. In Seniorenstad heb je als 55-plusser de keuze om te wonen in een buurt die past bij je leefstijl. Er komen tussen de 2.000 en 4.000 woningen en er is 3.000 tot 6.000 m² ruimte beschikbaar voor specifiek op senioren gerichte voorzieningen. Het concept richt zich op de kernwaarden verbondenheid, ont-

moetingen, regie, zinvol leven en veel beleven. Seniorenstad is een woonomgeving waarop de bewoners trots zijn. Een gezellige en veilige plek, die inspireert tot ontmoetingen en het ontplooiën van activiteiten en waar zorg op de achtergrond aanwezig is.

Geen Sun City

In 2004 hebben wij voor het eerst gepubliceerd over Seniorenstad. Ons boek 'Ik ben al heel lang bij de tijd – Seniorenstad in Nederland' geeft inzicht in de wensen, de waarden en de vraag van 50-plussers. De uitgave kwam tot stand na tientallen gesprekken met autoriteiten en na verschillende werkbezoeken aan buitenlandse woongemeenschappen voor senioren. Het begrip Seniorenstad is uitgevonden in de Verenigde Staten en mag zich daar vandaag de dag in een ongekende populariteit verheugen.

De bekendste senioren-gemeenschap is er zonder twijfel Sun City. Onder veel Nederlanders roept deze plaats echter het beeld op van een grote, afgesloten stad voor de 'happy few'. Maar dat is Seniorenstad zeker niet! Het is niet onze bedoeling om Sun City naar Nederland te brengen. We hebben hier immers onze eigen sociale en culturele wensen en waarden. En daar zal Seniorenstad bij aansluiten.

Voor en door senioren

In ons boek 'Ik ben al heel lang bij de tijd' hebben we de buitenlandse ervaringen met senioren-gemeenschappen vertaald naar een Nederlandse insteek. Onze enquête onder Nederlandse senioren tussen de 50 en 70 wijst uit dat we hier geen afgesloten woonomgevingen willen. 55-Plussers draaien graag nog volop in de maatschappij mee en vinden een open woonmilieu belangrijk. Seniorenstad speelt op deze wens in door een omgeving te bieden



Seniorenstad is een woonomgeving waarop de bewoners trots zijn. Een gezellige en veilige plek, die inspireert tot ontmoetingen en het ontplooiën van activiteiten.

Ruim 40% van de mensen tussen de 50 en 70 jaar wil graag in een Seniorenstad wonen, terwijl nog eens 30% mogelijk interesse heeft in het concept.

waarin ontmoetingen, een zinvolle tijdbesteding en een actief leven centraal staan.

Met onze publicatie uit 2004 hebben we gepoogd een prikkelende bijdrage te leveren aan de discussie over vergrijzing en de kansen van een vernieuwend concept als Seniorenstad. We zijn blij te merken dat de discussie in Nederland inmiddels flink is aangewakkerd. De ideeën leven niet alleen bij beleidsmakers, ontwikkelaars en de pers, maar vinden vooral ook gehoor bij de senioren zelf. Ruim 40% van de mensen tussen de 50 en 70 jaar wil graag in een Seniorenstad wonen, terwijl nog eens 30% mogelijk interesse heeft in het concept. Omgerekend naar de 5,25 miljoen 50-plussers die nu in Nederland wonen, betekent dit dat er straks een potentiële doelgroep is van bijna 4 miljoen.

Haalbaar

Wat ons betreft gaat het dus niet langer om de vraag óf er in Nederland voldoende interesse voor een Seniorenstad is, maar om de vraag hóe we het concept Seniorenstad het best kunnen gaan vormgeven. Samen met de senioren. Want Seniorenstad is een oorspronkelijk woonconcept dat de toekomstige bewoners uitdaagt om op verschillende niveaus te participeren in de totstandkoming, de ontwikkeling en het beheer van de stad.

In deze publicatie willen we het concept Seniorenstad graag nader toelichten vanuit de maatschappelijke context, de veranderingen in de samenleving en de ontwikkelingen op de woon- en zorgmarkt. Wij geloven dat de combinatie wonen, welzijn en zorg de senior in de nabije toekomst veel te bieden heeft. En we durven te stellen dat ook in Nederland de tijd rijp is voor het concept Seniorenstad!

Seniorenstad:

- betekent wonen, werken en recreëren met leeftijdgenoten;
- kenmerkt zich door de combinatie van vakantiegevoel en zinvol leven;
- richt zich op ontmoetingen;
- biedt 55-plussers keuzevrijheid en diversiteit;
- heeft voorzieningen die zijn afgestemd op de doelgroep;
- zorgt voor innovatie en economische ontwikkeling;
- kent professioneel én vrijwillig beheer;
- is blijvend.



de senior als woonconsument

De senior als woonconsument

Nederland verandert, vergrijst. Het concept Seniorenstad is tot stand gekomen vanuit deze verandering en speelt in op de nieuwe ontwikkelingen. Senioren vormen straks een groot deel van onze bevolking. En zij hebben zo hun eigen normen, waarden en wensen. Een prettige woon- en leefomgeving bepaalt in grote mate het levensgeluk van 55-plussers. En zelfstandigheid, diversiteit en keuzevrijheid vormen de belangrijkste voorwaarden voor een aantrekkelijk woonmilieu. Seniorenstad zet de belangen van 55-plussers centraal en vergroot de keuzemogelijkheden van de doelgroep.

1.1 Vergrijzing: straks zijn er 6 miljoen senioren

Senioren zijn niet onder één noemer te vangen. Wie is nou die vergrijzende mens? Gaat het om de 55-plusser, de 65-plusser, de zorgbehoevende oudere, de niet-werkende oudere? Vaak worden de termen door elkaar gebruikt. Hoe dan ook, over tien tot vijftien jaar bestaat 40% van de Nederlandse bevolking uit senioren. Nu is dat 25%. De 55-plussers worden in de nabije toekomst dus een nog belangrijker doelgroep voor de sectoren wonen, recreatie, dienstverlening en zorg.

We worden ouder - Het is niet zo dat we pas in de toekomst vergrijzen. De grijze ontwikkeling is ook vandaag de dag al zichtbaar. In 2000 woonden er in Nederland ruim 3,7 miljoen 55-plussers. Eind 2005 waren dat er 4,2 miljoen. In 2000 bedroeg het aantal 55-plussers 23,5% van de totale bevolking, in 2005 was dat bijna 26%. De hele doelgroep groeit, maar de groei vertoont zich het sterkst onder de 55- tot 65-plussers. In de komende decennia loopt het aantal senioren op tot circa 6 miljoen.

Verskillende senioren - Senioren variëren in leeftijd van 55 tot 110. Ze zijn geboren in heel verschillende tijden en behoren tot verschillende generaties. Willen we de doelgroep zo goed mogelijk bedienen, dan is het van belang om deze af te bakenen. Jongere senioren hebben immers andere normen, waarden en wensen dan oudere senioren. Naarmate meer ‘jonge ouderen’ deel uitmaken van de doelgroep, zal de focus op zorg bijvoorbeeld minder groot zijn en de aandacht vooral uitgaan naar werk en recreatie. Bij oudere senioren kan zorg een veel belangrijkere rol spelen. Vanzelfsprekend zijn er ook overeenkomsten tussen de verschillende 55-plussers: zowel de jongere als de oudere senioren

nemen in aantal toe. Bovendien zijn bijna alle senioren van tegenwoordig kritischer dan hun ouders en grootouders en hebben zij meer financiële ruimte om hun wensen te realiseren.

1.2 Woonkeuze is op dit moment beperkt

Nu de Nederlandse bevolking in snel tempo vergrijst, veranderen ook de woon- en leefwensen. Seniorenstad voegt een interessant alternatief toe aan de bestaande woonmogelijkheden. Door te inventariseren welk woon- en zorgaanbod er op dit moment is en welke wensen senioren hebben, kunnen we bepalen of het concept haalbaar is.

Waarom willen mensen verhuizen en wat maakt dat mensen ook daadwerkelijk gaan verhuizen? Kortom: wat zijn de ‘pull- en pushfactoren’? Uit onderzoek blijkt dat ouderen pas verhuizen wanneer dit noodzaak is. Bijvoorbeeld doordat zij last krijgen van lichamelijke beperkingen. Zij verhuizen dus zo laat mogelijk. Een belangrijke reden voor de relatief late verhuizingen ligt in de beperkte diversiteit van het huidige aanbod. Er is nauwelijks variatie tussen woonmilieus in min of meer vergelijkbare prijssegmenten. Alleen woonomgevingen die duidelijk van het gemiddelde afwijken, zoals villawijken of achterstandswijken, onderscheiden zich van elkaar. Mensen hebben weinig reden om te verhuizen. Alleen de aanwezigheid en het niveau van basisvoorzieningen als winkel- en zorgcentra, kan hen overhalen om ergens anders te gaan wonen.

Stimuleer verhuizingen - Hier liggen dus kansen. Door het aantal pull-factoren te vergroten, kunnen we ook het aantal

verhuizingen stimuleren. Hiermee vergroten we de doorstroming van bewoners en komen we tegemoet aan de wensen van de senior. Want dat er weinig wordt verhuisd, betekent niet dat senioren niet zouden willen verhuizen. Maar zij zullen een eventuele verhuizing pas in overweging nemen als die verhuizing daadwerkelijk de moeite waard is.

We weten in Nederland dat we verouderen. En we weten ook dat het huidige woonaanbod niet voldoet aan de nieuwe wensen die door de vergrijzing ontstaan. Uit onderzoek blijkt dat er een tekort is van zo’n 200.000 *geschikte* woningen, en dan hebben we het nog niet eens over *aantrekkelijke* woningen. Tussen de begrippen geschikt en aantrekkelijk zit namelijk een groot verschil. Veel senioren vereenzamen en voelen zich onveilig. Ze vinden hun woning vaak niet comfortabel en de zorg- en welzijnsvoorzieningen in hun wijk niet toereikend. Hoewel deze bevindingen in onderzoeken uitgebreid aan bod komen, zijn er nog maar weinig oplossingen.

Grote steden moeten senioren binden - Vooral in de grote steden blijft een aantrekkelijk woonaanbod voor senioren ver achter bij de vraag. Veel 55-plussers verlaten de stad dan ook. Hoewel het aantal ouderen snel toeneemt, is het aantal 55-plussers in de grote steden de laatste vijf jaar enorm gedaald. Ondanks de vele goede voorzieningen en uitstekende vervoersmogelijkheden, vindt een stijgend aantal senioren de grote stad geen aantrekkelijke woon- en leefomgeving meer.

De overheid wil het tekort aan geschikte seniorenwoningen oplossen door het aantal ‘nultredenwoningen’ en zorgcomplexen

uit te breiden. Maar wij denken dat er pas een werkelijke verhuisbeweging op gang komt als mensen een geschikte woning kunnen krijgen in een woonomgeving die zij als beduidend aantrekkelijker ervaren dan hun huidige woonmilieu. Veel 55-plussers zoeken de door hen gewenste woon- en leefkwaliteit nu elders. Bijvoorbeeld op campings, in woonomgevingen buiten de stad en in het buitenland. Er gaan niet alleen veel ouderen weg uit de stad, maar steden weten ook weinig nieuwe ouderen aan te trekken. Eén van de gevolgen hiervan is dat er geen beroep kan worden gedaan op de kennis en ervaring van deze bevolkingsgroep. Dit is erg jammer, want wij denken dat senioren een belangrijke rol kunnen spelen in de ontwikkeling van steden. Zij zorgen voor sociale cohesie, niet alleen als werkende maar ook als consument, verzorger van kleinkinderen, vraagbaak en vrijwilliger. Steden doen er dus goed aan om senioren op verschillende manieren te binden. Dit kan door rekening te houden met hun leefwerelden, hun goede accommodatie te bieden en voorzieningen af te stemmen op hun specifieke wensen. Als ook kapitaalkrachtige senioren in de eigen steden aantrekkelijke huisvesting kunnen vinden, zullen zij minder vaak naar randgemeenten of landelijke gebieden uitwijken. De steden profiteren dan niet alleen van de kennis, ervaring en beschikbare tijd die deze mensen hebben, maar ook van het geld dat zij in de stad uitgeven.

Vooraf jongere senior is interessant - Senioren vormen dé doelgroep van de toekomst. En binnen die doelgroep zijn de jongere ouderen het meest interessant. Deze doelgroep is het grootst en heeft veel financiële armslag. Bovendien is vooral deze groep op zoek naar een nieuwe vorm van wonen en leven.



Zorgappartementen spreken de jongere oudere niet aan. De jongere senior staat immers nog midden in de maatschappij en speelt vaak een rol van betekenis in het bedrijfsleven, in maatschappelijke besturen of in het vrijwilligerswerk. Zorg associeert de jongere oudere met oud zijn. Zorg moet op de achtergrond aanwezig zijn, dat geeft deze groep senioren een veilig gevoel, maar verder wil de jongere senior vooral een omgeving die inspireert tot ontmoetingen en waar veel te beleven valt. Seniorenstad voldoet aan de wensen van deze actieve en kritische doelgroep.

1.3 Een miljoen eenzame mensen

Het lijkt zo eenvoudig om aan onze samenleving deel te nemen als je er middenin staat. Maar het lukt mensen lang niet altijd om anderen te ontmoeten, contacten te leggen of samen iets te ondernemen. Zeker onder senioren speelt het probleem van eenzaamheid. Onderzoek toont aan dat in Nederland tussen de 200.000 en 1 miljoen eenzame ouderen leven. Enorme aantallen mensen! Deze senioren kunnen zich in hun huidige woonomgeving niet ontplooien. Zij nemen geen deel aan de samenleving op de manier waarop ze dat graag zouden willen.

Naar verwachting zal het aantal eenzame senioren de komende jaren sterk groeien. Het is daarom belangrijk om na te denken over woon- en leefconcepten die de eenzaamheid van senioren kunnen verminderen. Alleen als iemand de mogelijkheid heeft om een actief en betrokken leven te leiden, kan die zijn of haar isolement doorbreken. Eenzaamheid is al te voorkomen door aandacht voor elkaars situatie en ambities. Door mensen de kans te bieden om gelijkgestemden te ontmoeten. En

door een prettige woonomgeving te creëren. Een concept als Seniorenstad geeft mensen de mogelijkheid weer te integreren in de samenleving.

1.4 De kracht van een thuis

Seniorenstad heeft een sterke eigen identiteit en biedt de bewoners een combinatie van geborgenheid én contact met de rest van de maatschappij. Een evenwicht tussen het lokale en het grenzeloze. Het lokale geeft de bewoners een thuis, een eigen buurt. Het grenzeloze zorgt voor een positie in sociale en maatschappelijke netwerken die verder reiken dan de eigen wijk of stad. De warmte van de gemeenschap geeft mensen de kracht om zich te ontplooien. De netwerken bieden hun de mogelijkheid om zich nuttig te maken binnen het grotere geheel.

1.5 Samen: de band met elkaar

De bewoners van Seniorenstad verschillen van elkaar. Wat hen bindt zijn de contacten die ze zoeken. Het liefst in hun nabije omgeving. Ze spreken graag af met hun eigen kinderen en kleinkinderen. Maar ook vrienden en kennissen – vaak leeftijdgenoten of mensen met een vergelijkbare manier van leven – spelen een belangrijke rol. De bewoners zijn bijzonder geïnteresseerd in andere mensen en in hun omgeving. Zij durven snel een beroep te doen op hun directe burens. En staan zelf ook open voor het bieden van hulp en het onderhouden van contacten. Niets moet, alles mag.

1.6 Wonen, welzijn en zorg in de toekomst

Senioren nemen graag zelf een beslissing over wonen en zorgen zijn ook bereid te betalen voor dienstverlening op maat. Technologische ontwikkelingen zorgen ervoor dat zorg en welzijn in de nabije toekomst voor grote aantallen senioren bereikbaar zijn.

Wie aan senioren denkt, denkt aan zorg. Deze insteek heeft een positieve kant, omdat daarmee aandacht ontstaat voor een mogelijke vraag van de senior naar zorg. Maar we moeten ervoor waken dat we 55-plussers en zorg altijd in één adem noemen. Senioren hebben namelijk ook andere wensen dan zorgwensen. Op dit moment zijn er verschillende interessante initiatieven waarbij de combinatie wonen, welzijn en zorg centraal staat.

Woonzorgzone - Een eerste voorbeeld is de woonzorgzone. Het idee is ontstaan vanuit de ‘extramuraliseringsgedachte’, waarbij thuiszorg wordt geboden die gelijk staat aan zorg in een zorgcentrum, maar die mensen in staat stelt hun zelfstandigheid te behouden. De woonzorgzone biedt een integrale aanpak en combineert diverse functies op het gebied van wonen en zorg.

Woongroepen - Nederland experimenteert daarnaast op kleinere schaal met woongroepen voor senioren. Een woongroep bestaat uit zo’n 50 geschakelde woningen met een aantal gemeenschappelijke voorzieningen. Er zijn woongroepen in het sociale segment en in het marktsegment. Ze spelen sterk in op de wensen van de senior, die vaak zelf ook betrokken wordt bij de totstandkoming van de woongroep. In het sociale segment is het aantal voorzieningen doorgaans beperkter, omdat de kosten van de voorzieningen overeen moeten komen met de gewenste lage

prijsstelling. De woongroepen in het marktsegment hebben vaak luxere voorzieningen. De woningen zijn daardoor duurder.

Domotica-woningen - Domotica staat voor een slimme woning, waarin comfort, luxe, veiligheid en communicatie de boventoon voeren. Nieuwe technieken zorgen voor razendsnelle ontwikkelingen op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Nederland kent momenteel ongeveer 1.500 eerste generatie domotica-woningen. Dit zijn woningen die zijn uitgerust met persoonsalarmering, een elektronisch slot, video-deurtelefonie en huisautomatisering. Bij de tweede generatie domotica-woningen maakt de personen-alarmering inmiddels gebruik van e-mail en sms en vindt brandalarmering, de detectie van noodsituaties en een controle van de woningstatus geheel plaats via de computer. De volgende generatie zal draadloze toepassingen kennen. Dit heeft zo z'n voordelen voor de flexibiliteit van het systeem en geeft de bewoner nog meer bewegingsvrijheid.

Wij geloven dat de tweede generatie domotica-woningen centraal staan bij het nieuwe wonen. Dit betekent dat senioren niet altijd met zorg geconfronteerd hoeven te worden, maar dat zorg op de achtergrond aanwezig kan zijn. Seniorenstad biedt straks optimale zorg, terwijl het woonmilieu niet primair op zorg is ingericht en in eerste instantie uitgaat van een prettige en comfortabele leefomgeving.

1.7 Niet zorg, maar wonen is de oplossing

Als wonen voorop staat en zorg daarna komt, krijgen gemeenten en marktpartijen een belangrijke rol. Nieuwe woonomgevingen

moeten zo goed mogelijk aansluiten bij de wensen van de senior en de voorzieningen dienen rekening te houden met overeenkomsten én verschillen tussen 55-plussers. Alleen als private en publieke partijen samenwerken en we senioren een actieve rol geven, kunnen we bereiken dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en leven.

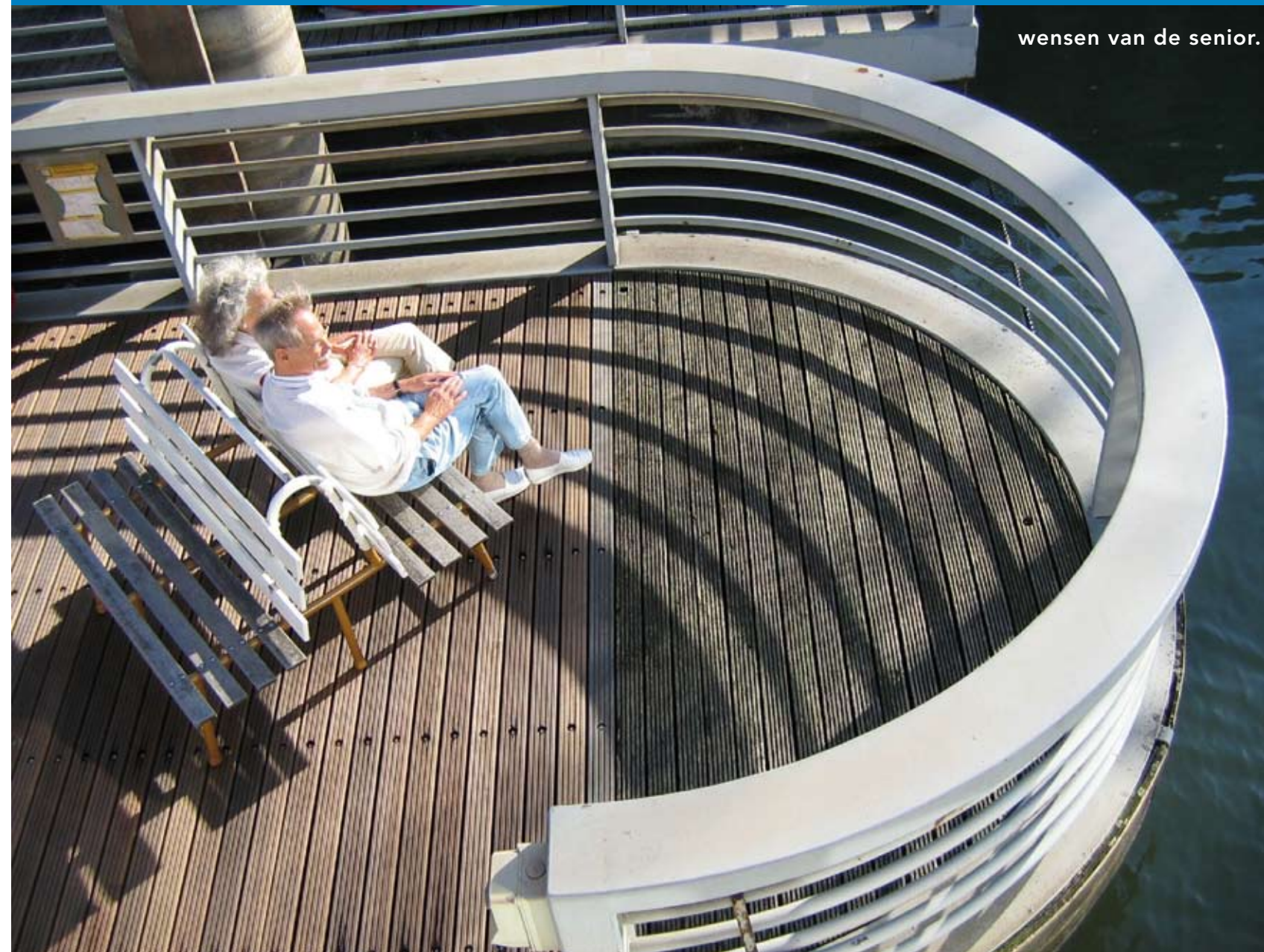
WMO geeft senior actieve zorgrol - De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (wmo) biedt een belangrijk aanknopingspunt voor een woonconcept waarbij beleving, gezelligheid, welzijn, professionele zorg en zorg voor elkaar centraal staan. Vanuit de gedachte van de wmo krijgt de senior zelf meer verantwoordelijkheid. In Seniorenstad zijn informele hulpstructuren kansrijker dan in gemiddelde buurten. Onderlinge zorg en gezamenlijke zelfredzaamheid vormen een belangrijke basis. Het idee is dat senioren de eerste jaren samen leuke dingen doen en daarna – als dat nodig is – voor elkaar zorgen.

Preventie is belangrijk - Preventie houdt in dat mensen zo lang mogelijk vitaal en zelfstandig blijven en zo laat mogelijk een beroep hoeven doen op intensieve zorg. Preventie bevordert de kwaliteit van leven, maar vereist wel investeringen op het gebied van welzijn en sport. Denk hierbij aan fitnessruimten, bibliotheken, vrijwilligersorganisaties en clubhuizen. Wil preventie slagen, dan is een prettige leefomgeving een voorwaarde. Wie fijn woont en veel sociale contacten heeft, is gelukkiger en langer in staat om met behulp van de omgeving voor zichzelf te zorgen. De kosten van preventie wegen uiteindelijk altijd op tegen de kosten van ondersteuning en zorg.

Nieuwe woonomgevingen

moeten aansluiten bij de

wensen van de senior.



Diversiteit van de doelgroep in het oog houden - Mensen worden steeds ouder. En er komen meer ouderen bij. De diversiteit binnen de doelgroep neemt daardoor toe. Het kan best dat de rolstoel van een invalide 50-er wordt geduwd door een krasse knar van ver in de 80, die als voorzitter van een vereniging nog midden in het leven staat. Driekwart van de senioren tussen de 55 en 65 heeft geen last van lichamelijke beperkingen en 40% van de 75-plussers is van ernstige lichamelijke kwalen gevrijwaard. Van de 55- tot 65-jarigen die wel een lichamelijke beperking hebben, heeft de helft een gezonde partner. Leeftijd zegt niet alles meer. Er zijn grote verschillen tussen mensen en het is belangrijk om daarmee rekening te houden.

Samenwerking private en publieke partijen - We kunnen alleen in de vraag naar diversiteit voorzien als we de handen ineenslaan. Corporaties, zorginstellingen en gemeenten werken al intensief samen, maar gezien de omvang van de vraag zullen ook nieuwe partijen tot de markt willen en moeten kunnen toetreden. Er liggen tal van kansen voor nieuwe woonzorgconcepten. Zeker wanneer we gebruikmaken van elkaars kennis en expertise.

1.8 Senioren: een diverse doelgroep

Senioren delen hun levenservaring, motivatie en levensfase, maar verschillen in leeftijd en leeftijdsbeleving, in achtergrond, in generatie en in leefstijl. Hieronder zetten we een aantal belangrijke karakteristieken van verschillende senioren groepen uiteen.

De kritische senior - Senioren zijn veel kritischer dan hun ouders of grootouders. Zij zijn opgegroeid in een andere tijd en

hebben meer financiële ruimte. Ze durven en kunnen eisen stellen. 55-Plussers zoeken een aantrekkelijke woning in een prettige omgeving en zijn niet tevreden met een gemiddelde woning zoals die nu vaak in Nederland wordt gebouwd.

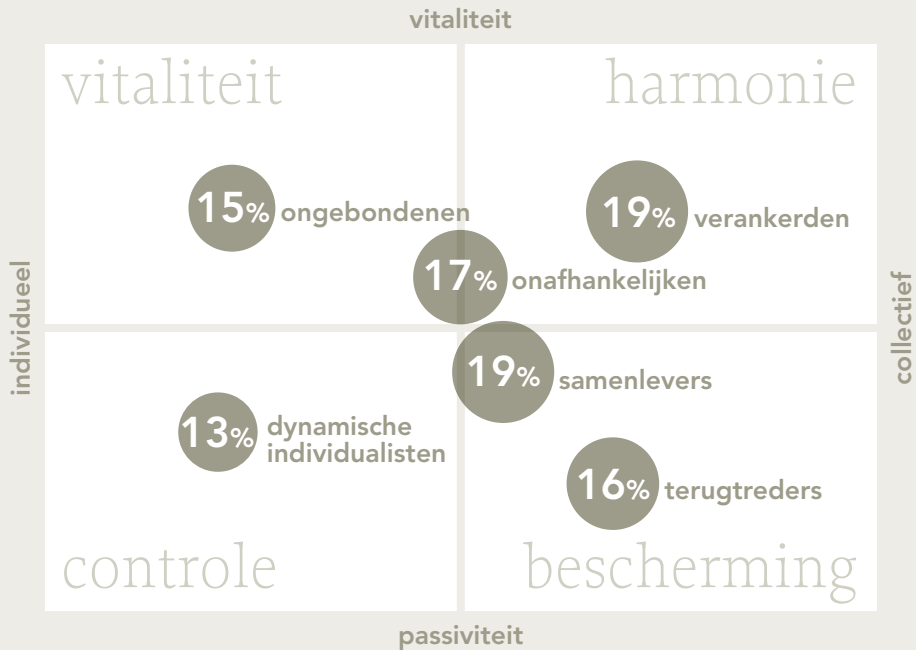
Camping of buitenland - 55-Plussers die in Nederland geen passende woning vinden die aan hun behoeften voldoet kiezen nu voor heel diverse woonomgevingen. Zo brengen sommigen de zomer door op een Hollandse camping en kiezen anderen voor een (semi-)permanente woning in Spanje of Portugal. Er blijft een grote groep die niet van campings houdt en Zuid-Europa te ver weg vindt.

Gezelligheid en activiteit - Uit de Enquête Seniorenstad 2004 blijkt dat de doelgroep hecht aan gezelligheid (69%) en actief (63%) en maatschappelijk betrokken (57%) is. Slechts 26% vindt zichzelf individualistisch. We zullen dus vrijheid moeten bieden zonder daarin door te slaan naar vergaand individualisme.

Verschillende generaties - De senioren van nu zijn niet gelijk aan de senioren van tien of twintig jaar geleden en over tien of twintig jaar zullen de senioren wéér anders zijn. Verschillende generaties hebben verschillende leefervaringen. We spreken van de vooroorlogse generatie (1910-1929: traditioneel, burgerlijk, met een groot arbeidsethos), de stille generatie (1930-1945: pragmatisch, sceptisch, wil nuttige bijdrage leveren), de babyboomgeneratie ofwel protestgeneratie (1946-1954: vrijere mentaliteit, levensgenieter) en de generatie X ofwel verloren generatie (1955-1970: zelfstandig, mobiel, wil entertained worden). De huidige generatie ouderen heeft gemiddeld nog vrij veel

kinderen, al wonen die wat verder weg dan vroeger. De generatie X, die nu nog geen senior is, heeft minder kinderen en zoekt meer naar de balans tussen individu en collectief. Belangrijk is ook het opleidingsniveau van de verschillende generaties. Dat is de afgelopen eeuw namelijk gestaag gestegen. Senioren, zowel mannen als vrouwen, hebben hierdoor een ander soort banen en werkervaring gekregen.

Leefstijl - We kunnen de senioren indelen in verschillende leefstijlgroepen. Deze typeringen vertellen ons hoe mensen in het leven staan. De samenlevers (19%), de verankerden (19%) en de onafhankelijken (17%) zijn belangrijke doelgroepen voor Seniorenstad. In de toekomst zal de groep samenlevers het snelst groeien. Hun aantal ligt op dit moment rond de 930.000. Deze groep valt te typeren als een ‘exponent van de Nederlandse burgerlijke cultuur van de tweede helft van de 20^e eeuw’. Voor samenlevers draait het om zelfverwerkelijking, consumentisme, hedonisme en samen leuke dingen doen. De verwachting is dat juist deze groep 50-plussers zich bijzonder aangesproken voelt door het concept Seniorenstad. Zij zullen de komende jaren sterk in aantal toenemen. In 2025 zijn er naar verwachting minimaal 1,5 miljoen samenlevers.



De groep samenlevers ontwikkelt zich het meest en wordt in 2025 geschat op 1,5 miljoen.

leefstijlgroepen
figuur 1
bron: smart agent

- 1 Verbondenheid
- 2 Ontmoeten
- 3 Regie
- 4 Zinvol leven
- 5 Veel beleven

verbondenheid

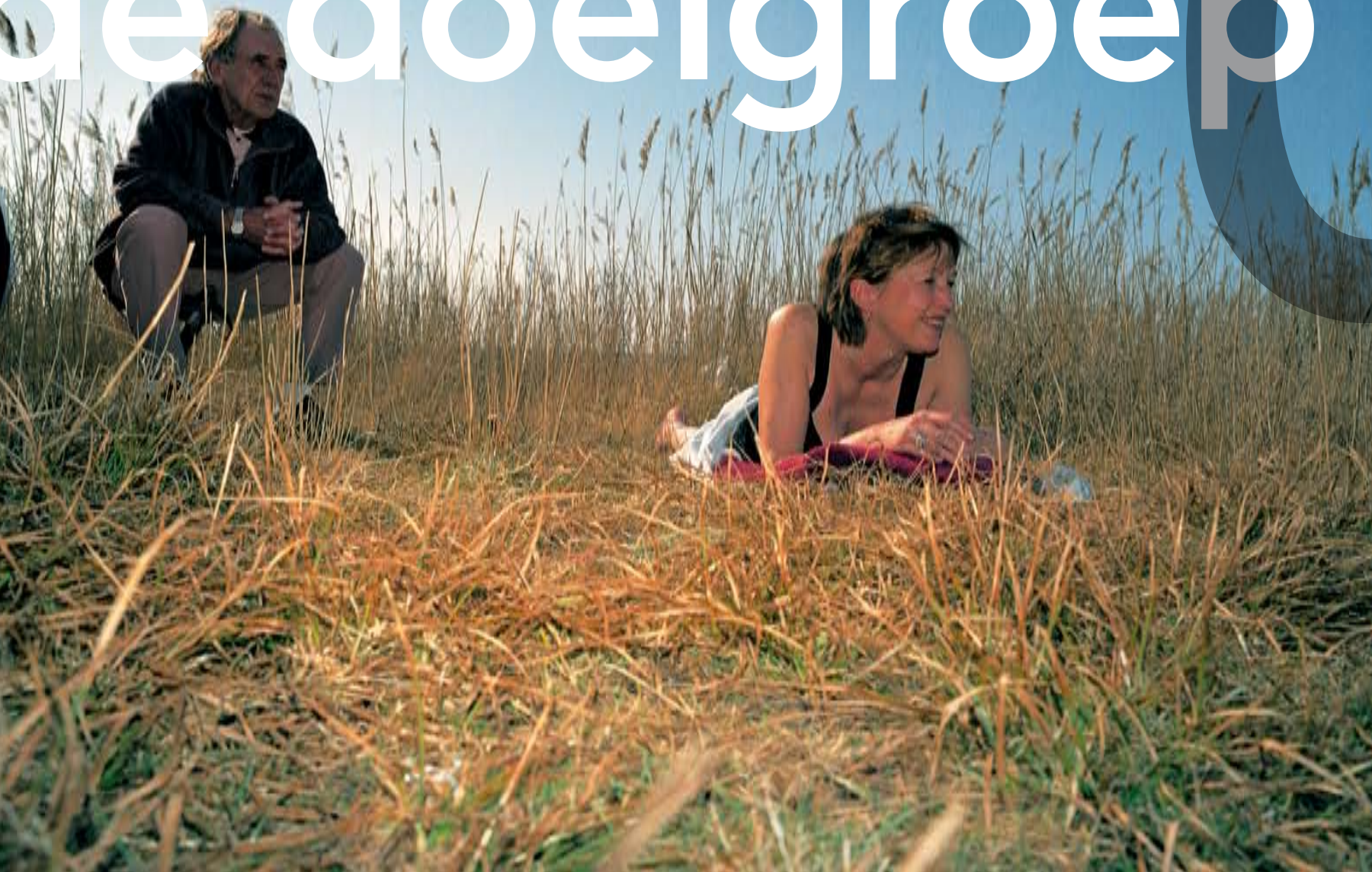
Herkenning, verwantschap en zorg. Verbondenheid gaat verder dan een gedeelde interesse. Verbondenheid betekent nieuwe ontmoetingen, samen dingen ondernemen en écht contact. Tijd voor elkaar. En aandacht voor leuke en bijzondere zaken. Maar ook een steuntje in de rug. Als dat nodig is. Solidariteit, daar draait het om. Dúrvan en willen leven met elkaar. Een gezamenlijke richting uitstippelen. Nu, en in de toekomst.



je voelt je onderdeel van het geheel

samen iets voor elkaar betekenen

denken vanuit de doelgroep



02

Kernwaarden: denken vanuit de doelgroep

Succesvolle ondernemingen zijn sterk waardengedreven. Zij slagen erin voortdurend de kern van hun activiteiten voor ogen te houden. Een vernieuwende visie en een krachtige, doelgerichte organisatiecultuur ondersteunen hen daarbij. Wij geloven dat deze strategie ook geldt voor de realisatie van succesvolle woonmilieus. Seniorenstad zet de kernwaarden van de bewoners centraal.

Kernwaarden

Senioren bepalen zelf hoe

Seniorenstad eruit komt te zien.

Hun waarden vormen de kern

van Seniorenstad en zorgen voor

draagvlak en participatie. Uit

onderzoek blijkt dat senioren

de volgende waarden het meest

belangrijk vinden: verbondenheid,

ontmoeten, regie, zinvol leven en

veel beleven.



2.1 Verbondenheid en gemeenschapszin

Verbondenheid en gemeenschapszin hebben alles te maken met sociale relaties. Onderzoek wijst uit dat ouderen die ingebed zijn in sociale netwerken een betere fysieke en mentale gezondheid hebben dan ouderen die geen betekenisvolle banden onderhouden met anderen. Een hechte sociale gemeenschap verhoogt de kansen op een langer leven significant. Daarnaast is iemand met goede sociale relaties meer betrokken bij de buurt. Kortom, sociale relaties zijn belangrijk, zeker voor senioren. Een recent seniorenpanel in Friesland koos gemeenschapszin als de belangrijkste uit 154 verschillende waarden.



2.2 Ontmoeten

Onderling contact versterkt de levendigheid en leefbaarheid van de buurt. En zorgt voor een gevoel van verbondenheid. Als mensen boven de 50 zijn, gaan hun kinderen het huis uit en worden ook de contacten met collega's minder. Ontmoetingen hebben vaak pas kans van slagen als ze in alle rust kunnen ontstaan. Seniorenstad is zo ontwikkeld dat mensen elkaar ongedwongen en zelfs toevallig kunnen ontmoeten. Elkaar kennen en helpen wordt weer vanzelfsprekend.



2.3 Regie, sturing van eigen vrijheid

Senioren willen graag jong blijven en zelf de regie over hun bestaan houden. Ook als zij op leeftijd zijn. Voor gelukkige en actieve mensen is leeftijd geen item meer. De woongemeenschappen voor senioren in de Verenigde Staten leren dat bewoners eventuele lichamelijke ongemakken veel eerder accepteren, omdat iedereen wel iets mankeert en toch actief is in het leven. De eventuele lichamelijke gebreken maken de senior niet bijzonder. De waardering geldt de complete mens. De toekomstige bewoners kunnen deel uitmaken van de organisatie en het bestuur van Seniorenstad. Ook in de ontwikkelingsfase kunnen ze op verschillende niveaus actief participeren, variërend van het gezamenlijk ontwikkelen van het gewenste woonmilieu tot en met de eigen woning.



2.4 Zinvol leven en zelfontplooiing

Actieve mensen, zoals vrijwilligers, zijn gelukkiger en leven langer vanwege het continue beroep dat op hen wordt gedaan en het respect dat ze daardoor verdienen. Bovendien is geven beter dan ontvangen. Onderzoekers volgden vijf jaar lang 423 stellen van 65 jaar en ouder. De vrijwilligers die de hulp gaven, hadden daar meer baat bij dan diegenen die de hulp ontvingen. Volgens de laatste peilingen telt Nederland zo'n 7 miljoen mensen die zich inzetten als vrijwilliger of informele hulpverlener. Zo'n 4 miljoen mensen verrichten vrijwilligerswerk. Het aantal 65-plussers onder hen is de laatste jaren sterk toegenomen. In 2003 verrichte in totaal 67% van de 55- tot 64-jarigen vrijwilligerswerk, 58% van de 65- tot 74-jarigen en 36% van de 75- tot 84-jarigen. In Seniorenstad is er aandacht voor zinvol leven en zelfontplooiing. De woonmilieus stimuleren senioren om deel te blijven uitmaken van de maatschappij. Als mensen zich nuttig kunnen maken, is de eerste stap vaak al gezet.



2.5 Veel beleven

Als vijfde en laatste kernwaarde geldt actief zijn en veel beleven. Senioren zitten allang niet meer achter de geraniums en zullen hun blikveld in de toekomst alleen nog maar verder verruimen. 55-Plussers zijn aantrekkelijke consumenten geworden, omdat zij geld en tijd hebben en vanuit die positie investeren in recreatie en toerisme. Bovendien weten senioren dat een actief leven de gezondheid bevordert. In Seniorenstad kunnen de bewoners genieten van uiteenlopende voorzieningen gericht op recreatie en ontplooiing.

- 1 Verbondenheid
- 2 Ontmoeten
- 3 Regie
- 4 Zinvol leven
- 5 Veel beleven

ontmoeten

Sociale relaties en onderling contact zorgen voor levensstroom.
Laten je ademen. Maken dat je je de moeite waard voelt.
Gedeelde vreugde is zoveel leuker. En gedeelde smart is halve smart. Herinneringen ophalen met oude vrienden, toevallige kennismakingen en nieuwe ontmoetingen. Dat is waar 't in het leven om draait. Tijd voor gezelligheid en goede gesprekken.
In je eigen tempo en in een comfortabele omgeving.



het is hier met modern gemak
ouderwets gezellig



het concept seniorenstad

03 Het concept Seniorenstad

Seniorenstad is een uniek concept, dat voor een groot deel wordt vormgegeven door de senioren zelf. In dit hoofdstuk zetten we uiteen wat de karakteristieken van Seniorenstad zijn en hoe een Seniorenstad kan worden ontwikkeld. We besteden aandacht aan het ruimtelijk plan, het woningprogramma, de verschillende woonmilieus, de voorzieningen en de organisatie. Ten slotte komen de exploitatie van Seniorenstad, de samenwerking tussen bewoners, ontwikkelaars en overheden en het beheer van het woonmilieu aan bod. Het concept Seniorenstad is zeer kansrijk, omdat er wordt ingezet op de kernwaarden van senioren en een duurzame ontwikkeling het uitgangspunt is.

- 1 – Wonen aan het hof – zie pagina 48
- 2 – Wonen in het dorp / bos – zie pagina 52
- 3 – Wonen in het dorp / park – zie pagina 54
- 4 – Wonen in het dorp / sport – zie pagina 56
- 5 – Wonen in het dorp / vijver – zie pagina 58
- 6 – Wonen in de duinen – zie pagina 60
- 7 – Wonen op of aan het water – zie pagina 62
- 8 – Wonen in het centrum – zie pagina 64



3.1 Vernieuwend

Seniorenstad onderscheidt zich zowel inhoudelijk als organisatorisch duidelijk van andere woonmilieus en vormen van dienstverlening.

Wonen, werken en recreëren met leeftijdgenoten - Hét onderscheidende kenmerk van Seniorenstad ligt in de combinatie van wonen, werken en recreëren met leeftijdgenoten. Seniorenstad biedt permanente en recreatieve woonruimte aan huishoudens met minimaal één lid van 55 jaar of ouder en is aantrekkelijk voor zowel actieve jonge senioren als zorgbehoevende oudere senioren.

Bewoners hebben alle ruimte om te wonen, werken en recreëren zoals ze dat zelf willen. Ze kunnen afwisselend genieten van vrije tijd of een nuttige dagbesteding. Een deel van de senioren zal nog gewoon een werkzaam bestaan leiden, anderen zullen zich inzetten voor de buurt.

Combinatie van vakantiegevoel en zinvol leven - In Seniorenstad kunnen de bewoners een vakantiegevoel combineren met een zinvolle invulling van het eigen leven, zelfbepaald en niet opgelegd door anderen. De babyboomgeneratie, die nu met pensioen gaat, leeft in het nu en wil ook echt genieten. Het is echter niet ongebruikelijk dat op hogere leeftijd weer jeugdidealen naar boven komen. Wij verwachten dan ook dat de babyboomers aan de ene kant willen genieten van al hun verworvenheden en aan de andere kant op zoek zullen gaan naar een zinvolle invulling van het bestaan. Seniorenstad biedt hun de mogelijkheid om zowel het één als het ander te doen, binnen en buiten het woonmilieu, samen met leeftijdgenoten of met anderen.

Seniorenstad richt zich op ontmoetingen - Mensen hebben over het algemeen veel behoefte aan contact en ontmoetingen. In Seniorenstad wordt het aangaan en uitbouwen van contacten gestimuleerd. Uiteraard kunnen kinderen en familie blijven logeren. En ook voor een receptie of een diner zijn er buitenshuis voldoende faciliteiten. In de horecagelegenheden en winkelcentra kunnen bewoners mensen van alle leeftijden ontmoeten, want die voorzieningen trekken ook veel mensen van buiten Seniorenstad. Mensen kunnen elkaar op straat gemakkelijk aanspreken: er zijn veel autoluwe straten en pleinen, en parkeren gebeurt zoveel mogelijk uit het zicht, zodat de omgeving prettig en sfeervol aandoet. En ten slotte kunnen mensen elkaar ontmoeten tijdens vrijwilligersactiviteiten of binnen het bestuur van een vereniging.

Keuzevrijheid en diversiteit - Seniorenstad kent afwisselende straten en pleinen met gemeenschappelijk groen, veel ruimte en voorzieningen. Woningtypen verschillen en de architectuur is gevarieerd. Wie door Seniorenstad wandelt, ziet bungalows, hofjes, herenhuizen, chalets en appartementen. Deze woningen zijn verspreid over de verschillende woonmilieus en hebben diverse prijsklassen. De bewoners bepalen zelf de indeling en de verschijningsvorm van hun projectmatig ontwikkelde woning. Ze kunnen ook kiezen voor een eigen kavel met de mogelijkheid hun droomhuis te realiseren. De vele keuze- en participatiemogelijkheden zullen een zeer divers bewonersgezelschap aantrekken. Dit versterkt de gevarieerde uitstraling van Seniorenstad.

Voorzieningen zijn afgestemd op de doelgroep - De toekomstige bewoners van Seniorenstad vragen om kwaliteit. Niet alleen

Seniorenstad stimuleert de participatie van bewoners. Dit geeft senioren de kans tal van activiteiten te ontplooiën.

op woninggebied, maar op alle vlakken. Het woonmilieu, het openbaar terrein, de aanwezige services, de bereikbaarheid en de voorzieningen hebben een hoogwaardige uitstraling. Seniorenstad is uniek door het grote aantal faciliteiten en diensten dat aansluit op de wensen van de doelgroep. Denk hierbij onder meer aan gezellige pleinen, sfeervolle restaurants voor de culinaire fijnproever, mooie winkeltjes, een centrum voor gezondheidszorg, sport- en wellnessvoorzieningen, een clubhuis, een bibliotheek en een internetcafé. Of iemand nu actief is of zorgbehoevend, er is voor ieder wat wils.

Kansen voor innovatie en economische ontwikkeling - Seniorenstad biedt een vernieuwende kijk op huisvesting en vormt ook een platform voor de ontwikkeling van innovatieve producten en diensten. Te denken valt aan diverse technologische innovaties die het leven van ouderen aangenamer maken. Of het nu gaat om woningautomatisering, hulpmiddelen, intra- en internettoepassingen, onderzoeksmethoden of financierings- en verzekeringsproducten. Voor al deze producten en diensten zal binnen en buiten Seniorenstad een goede afzetmarkt te vinden zijn. Bovendien trekt Seniorenstad straks als markt-, test- of onderzoeksgebied ook weer nieuwe investeerders. En ten slotte vormen de toekomstige organisatie, het beheer en het bestuur van Seniorenstad belangrijke inspiratiebronnen voor bestuurlijke vernieuwing.

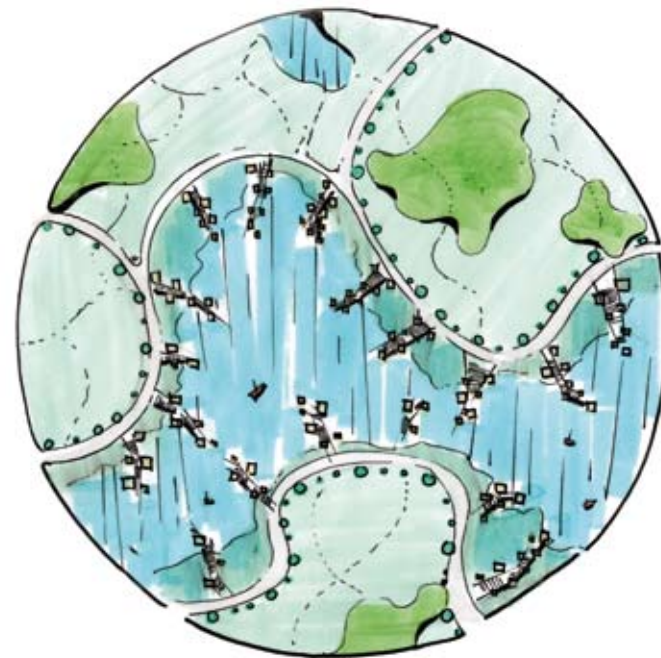
Professioneel én vrijwillig beheer - Seniorenstad stimuleert de participatie van bewoners. Dit geeft senioren de kans tal van activiteiten te ontplooien. Van toneelvereniging tot sport- en leesclubs. Doordat bewoners vrijwillig actief zijn binnen hun

stad, kunnen ook de kosten worden gedrukt. Zonder dat daarbij aan kwaliteit hoeft te worden ingeboet. De doelgroep beschikt immers over kennis, ervaring, betrokkenheid en werklust. Als ieder op zijn of haar eigen manier deelneemt aan het openbare leven in Seniorenstad, is het wonen hier levendig en gevarieerd en wordt anonimiteit en eenzaamheid tegengegaan. Er is hierbij ook een taak weggelegd voor het professionele beheer. Professionele managers garanderen duurzaamheid: zij zorgen voor continuïteit en kunnen kwaliteit blijven garanderen.

Seniorenstad is blijvend! - Mensen die voor Seniorenstad kiezen, maken een bewuste keuze om met elkaar een buurt te vormen. Een plek waar de bewoners respect hebben voor elkaars privacy, waar een gevoel van verbondenheid heerst en waar iedereen kan genieten. Seniorenstad is een omgeving die blijvend enthousiasmeert. Eenzaamheid komt er minder voor en de bewoners nemen actief deel aan het leven. De senioren geven zelf aan waaraan zij behoefte hebben en krijgen de gelegenheid ook zelf in die behoeften te voorzien. De initiatiefnemers van Seniorenstad zullen langdurig bij de ontwikkeling van het concept betrokken zijn. Zodat zij het kunnen bewaken én optimaliseren. Want de senioren van vandaag zijn anders dan de senioren van morgen. Seniorenstad zal echter met haar tijd meegaan en ook volgende generaties aanspreken!

3.2 Ruimtelijk plan

Om het concept zo goed mogelijk te kunnen beschrijven hebben we ervoor gekozen een concrete locatie als uitgangspunt te nemen voor de verdere uitwerking. Dit is locatie Vliegveld



Valkenburg. We hebben een globale stedenbouwkundige schets gemaakt en een vijftal woonmilieus ontwikkeld die wij binnen Seniorenstad Valkenburg als kansrijk ervaren. De keuze voor de vijf woonmilieus komt voort uit een combinatie van wensen en waarden van senioren, de woningmarkt, het landschap, de bestaande en de mogelijke infrastructuur en de regionale context. Vliegveld Valkenburg is een aantrekkelijke locatie voor senioren. In deze paragraaf leggen we uit hoe we de ruimte denken te kunnen benutten en hoe we het concept inhoudelijk en procesmatig willen vormgeven. Seniorenstad Valkenburg leent zich naar ons idee uitstekend voor een vijftal woonmilieus, die naast elkaar kunnen bestaan. Deze woonmilieus verschillen in sfeer, woningdichtheid, woningtypen,

Seniorenstad onderscheidt zich door een bijzondere stedenbouwkundige opzet. Het gewaagde gebruik van de ruimte en de voorzieningen exclusief voor bewoners van Seniorenstad zijn hierbij het meest opvallend.

doelgroepen en ze verschillen met betrekking tot de nabijheid van voorzieningen.

Bijzondere stedenbouwkundige opzet - Seniorenstad onderscheidt zich door een bijzondere stedenbouwkundige opzet. Het gewaagde gebruik van de ruimte en de exclusieve voorzieningen zijn hierbij het meest opvallend. De leefmilieus variëren bijvoorbeeld van ruim naar dichtbebouwd. Verder wordt de exclusiviteit van voorzieningen gecombineerd met transparantie en openheid: het is voor iedereen duidelijk welke voorzieningen er zijn, de voorzieningen zijn goed toegankelijk en iedereen mag ze gebruiken. Ten slotte helpt ook de ordening van verkeersstromen bij het creëren van een bijzonder ruimtelijk beeld. Zo kan er



Op ontmoetingsplekken kunnen bewoners elkaar treffen en hier ervaren zij de identiteit van Seniorenstad.

bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van moderne, elektrisch aangedreven auto's in combinatie met decentraal parkeren en een Green Wheels contract.

De relatie tussen privéleven en openbaar leven wordt zorgvuldig verankerd in het ruimtelijk plan.

Groenvoorzieningen - Wel de lusten niet de lasten. Naar Scandinavisch voorbeeld is er in de opzet van Seniorenstad gekozen voor relatief weinig privégroen. De groenvoorzieningen zijn zoveel mogelijk gemeenschappelijk, worden collectief beheerd en professioneel onderhouden. Het groen is vaak gebruiksgroen, zoals groen van een gemeenschappelijke binnentuin, langs een route door de wijk, of het groen van een golfbaan. Senioren kunnen op deze manier rustig van de groenvoorzieningen genieten zonder dat zij die zelf hoeven te onderhouden.

Netwerkstad - De specifiek op senioren gerichte woonmilieus binnen Seniorenstad zijn in onze opvatting vanzelfsprekende elementen met een eigen identiteit, ingebed in een netwerk van steden en dorpen. Geen geïsoleerde woongebieden, maar gebieden die een natuurlijke uitwisseling van mensen, goederen en kennis stimuleren. Daarbij gaat het om méér dan wonen alleen. Een positie in een economisch cluster biedt bijvoorbeeld goede kansen voor de ontwikkeling van het gebied (zie paragraaf 3.1). En wellicht kan Seniorenstad uitgroeien tot een innovatieve leefomgeving voor senioren.

Vijf woonmilieus - We onderscheiden vijf verschillende woonmilieus in Seniorenstad Valkenburg en geven binnen die woonmilieus veel ruimte aan een gevarieerde invulling van het

gebied. Zo kunnen mensen wonen in de duinen, wonen in het dorp, wonen aan of op het water, wonen aan het hof en wonen in het centrum. Elk woonmilieu heeft eigen kenmerken en voordelen (zie paragraaf 3.4). In principe is elk woonmilieu aantrekkelijk voor de mobiele senior. De hofwoningen en de woningen in het centrum zijn bijzonder aantrekkelijk voor de senior die de voorzieningen graag zo dicht mogelijk in de buurt heeft.

Hart voor ontmoetingen - Het hart van Seniorenstad benadrukt de kernwaarden. En het hart biedt ruimte aan de belangrijkste ontmoetingsplekken, zoals horecagelegenheden en het verenigingsleven. Hier kunnen bewoners elkaar treffen en hier ervaren zij de identiteit van Seniorenstad tot in hun ziel.

Inrichting buitenruimte afstemmen op woonmilieu - De buitenomgeving van een bepaald milieu kan zo worden ingericht dat het de specifieke kwaliteiten van de woonomgeving versterkt. Zo kunnen we een park inrichten als een groene zone waaraan tuinen grenzen die zich openen naar het landschap. Een ander voorbeeld is de combinatie van water en watersport. En ondergrondse parkeermogelijkheden laten bijvoorbeeld ruimte voor autoluwe straten en pleinen, waardoor de buurt een rustig en open karakter krijgt.

Parkeren en bereikbaarheid - Parkeren is voor senioren belangrijk. Afhankelijk van het woonmilieu bieden wij verschillende opties aan, waarbij de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van de woning steeds voorop staan. Een standaardoplossing is parkeren op eigen erf. Maar het is ook mogelijk te parkeren in een centrale parkeergarage, om vervolgens

van daaruit per elektrische auto de eigen woning te bereiken. Daarnaast zullen op verschillende plaatsen ondergrondse parkeergarages verrijzen, van waaruit de bewoner per lift direct naar de eigen woning kan.

Sociale veiligheid - De sociale veiligheid in Seniorenstad vindt haar basis in de verbondenheid tussen mensen. De sociale veiligheid kan praktisch worden ondersteund door bijvoorbeeld goede verlichting te bieden en donkere hoeken in het openbare gebied te vermijden.

3.3 Woningprogramma

Seniorenstad kent zeer diverse doelgroepen. Alleen een gevarieerd woonprogramma kan aan de uiteenlopende wensen van deze doelgroepen tegemoet komen.

Senioren hebben behoefte aan alternatieven voor bestaande woonmogelijkheden. In de Enquête Seniorenstad 2004 geeft 70% van de respondenten aan (misschien) wel te willen wonen in een Seniorenstad. Deze 55-plussers vinden aandacht voor kleinschaligheid bijzonder belangrijk. Dit betekent bijvoorbeeld dat we binnen Seniorenstad voor deze doelgroep beschutte plekken moeten realiseren. Andere senioren hebben ook zo hun wensen. We zullen daarmee rekening houden en de woonmilieus op de verschillende doelgroepen afstemmen. Diversiteit is de kracht van het concept en gevarieerd aanbod speelt het best in op de vraag.

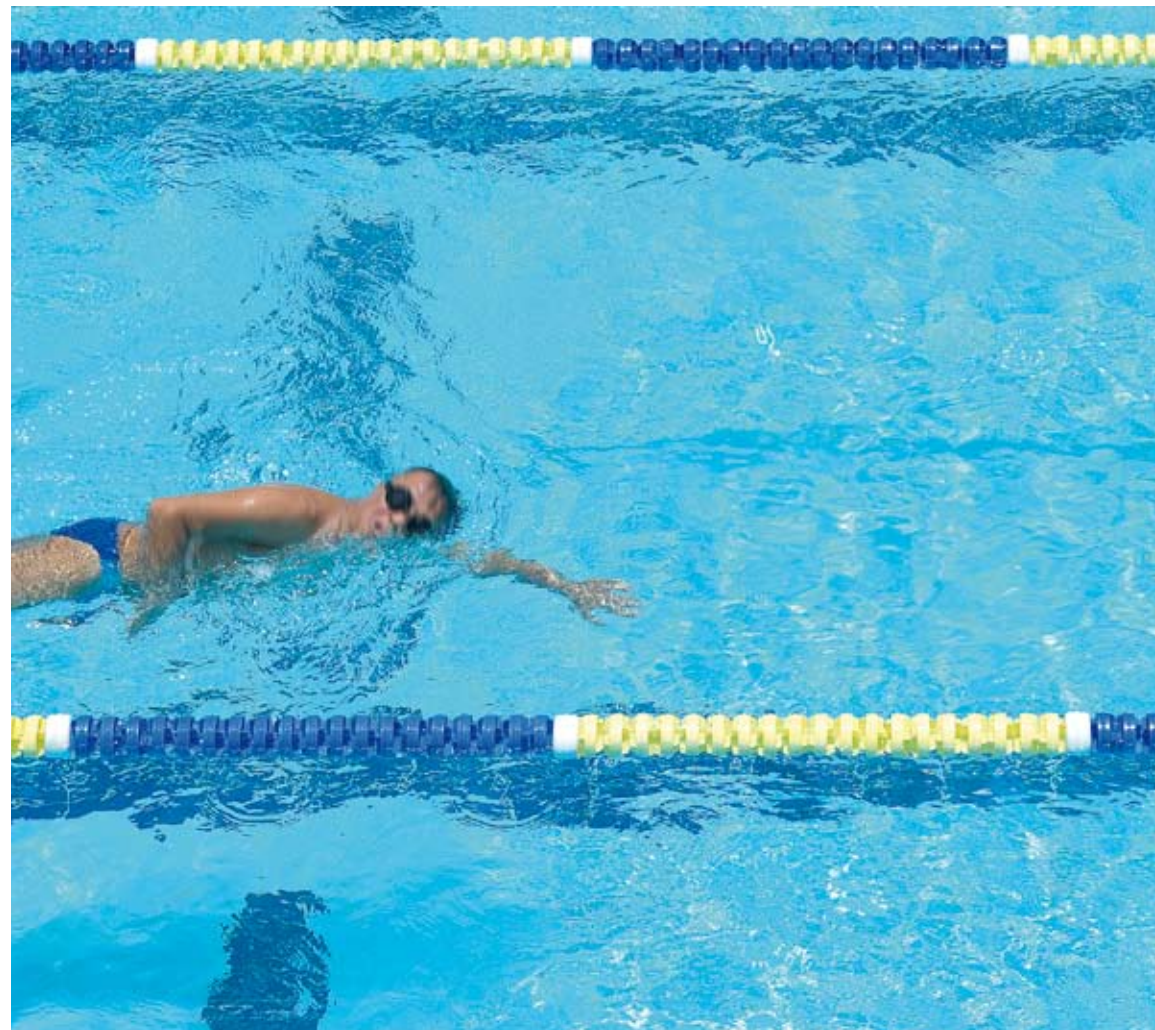
Huur, lease en koop - Het woningprogramma voor een Seniorenstad bestaat voor 60% uit huur- of leasewoningen en

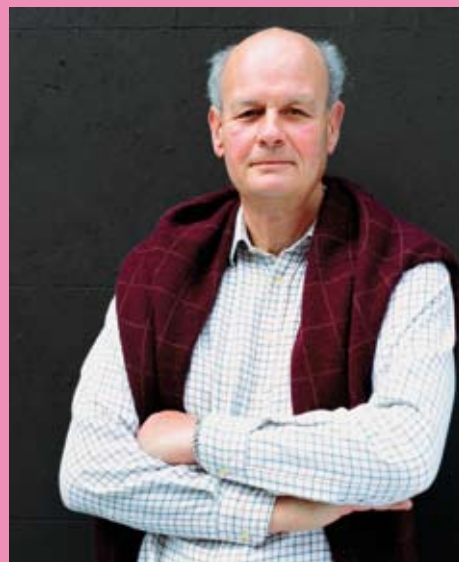
voor 40% uit koopwoningen. In het woonprogramma wordt rekening gehouden met de beschikbare en gewenste schaalgrootte en een haalbare fasering. Ook de omvang en diversiteit van voorzieningen vormen een aandachtspunt. Op basis van voorbeelden uit het buitenland denken wij een zeer gevarieerd en aantrekkelijk woonmilieu te kunnen realiseren wanneer we uitgaan van een wijk met 4.000 woningen. Een kleinere variant met 2.000 woningen is ook mogelijk. De voorzieningen worden hier dan op afgestemd.

De keuze voor de twee verschillende schaalniveaus is gebaseerd op drie aspecten:

- demografische cijfers: bevolkingsopbouw, hoeveel 55-plussers zijn er ten opzichte van de rest van de bevolking in een marktgebied?
- politieke realiteit: welke schaalgrootte van het project is in de ogen van de samenleving haalbaar en wenselijk? Vanuit deze invalshoek wordt veelal ‘het gevoel van kleinschaligheid’ benadrukt.
- reële en praktische schaalgrootte: welk niveau van voorzieningen en diensten is nodig, gewenst en haalbaar?

We bieden binnen het concept relatief veel huurwoningen aan. Het is in Nederland gebruikelijk om bij woningproductie uit te gaan van 30% huur en 70% koop. Onze keuze heeft te maken met de specifieke wensen van de doelgroep. En die hangen samen met de levensfase en de financiële situatie waarin senioren zich bevinden. Een overweging om voor huur te kiezen is ook dat de verhuur van woningen betere exploitatiekansen biedt.





Recreatiewoningen bieden
mensen de mogelijkheid
om de sfeer en kwaliteit
van Seniorenstad te ervaren
zonder dat ze er zelf al
hoeven te wonen.



Prijssegmentatie - Ons woningaanbod kent verschillende prijssegmenten: 30% is duur, 40% is middelduur, 15% is betaalbaar en 15% is goedkoop (sociaal). We baseren deze indeling op de verdeling die de Neprom, de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, maakt in het koopsegment. De liberalisatiegrens voor huurwoningen was in 2005 € 604. Met deze prijsstelling sluiten wij in grote lijnen aan bij de wensen van de doelgroep om te kunnen kiezen uit verschillende woningtypen.

Grondgebonden woningen - Van het woningaanbod zal 60% bestaan uit grondgebonden woningen, variërend van bungalows en hofwoningen tot chalets in het bos.

Appartementen - Rond de recreatiecentra realiseren we vooral appartementgebouwen met vijf woonlagen. Deze woningen maken 35% uit van het totale woningaanbod. Ongeveer 5% van deze woningen krijgt een bestemming als recreatiewoning voor tijdelijke verhuur. Dat heeft een aantal redenen. Deze woningen vergroten de

levendigheid en dragen bij aan de haalbaarheid van de recreatieve voorzieningen. Bovendien bieden recreatiewoningen mensen de mogelijkheid om de sfeer en kwaliteit van Seniorenstad te ervaren zonder dat ze er zelf al hoeven te wonen. De recreatiewoningen worden steeds aan andere mensen verhuurd. Zo ontstaat er mond-tot-mondreclame, die een positieve rol kan spelen in de marketing.

Differentiatie - Ook binnen de verschillende woonmilieus is keuzevrijheid van belang. Welk type woonmilieu en welke

woningtypen worden gekozen, is afhankelijk van de locatie van Seniorenstad. In het geval van Vliegveld Valkenburg wordt de link gelegd met wonen in de duinen, in een dorp, aan het water, in een hof of in het centrum. Stedelijke locaties zullen andere woonmilieus krijgen. Maar voor alle locaties geldt dat diversiteit en keuzevrijheid het uitgangspunt vormen. Mensen kunnen zelf kiezen voor een bepaald soort architectuur en we stimuleren particulier opdrachtgeverschap, de uitgifte van vrije kavels en groepsinitiatieven.

3.4 Woonmilieus

Wonen aan het hof 1/2

Wonen aan het hof kenmerkt zich door de kwaliteiten collectiviteit, compactheid, kleinschaligheid, groen, sportiviteit, zingeving, zorgeloosheid en verbondenheid. De doelgroep is gemiddeld genomen iets ouder, vanaf 65-plus, en iets minder mobiel. Maar niet minder actief.



Wonen aan het hof

Wonen aan het hof kenmerkt zich door de kwaliteiten collectiviteit, compactheid...

3.4 Woonmilieus

Wonen aan het hof 2/2

De woningbouw bestaat uit geschakelde en gestapelde woningen rond een middengebied.

Uitgangspunt is 30 woningen per hectare. Parkeren

kan ondergronds en de openbare ruimte wordt

collectief beheerd. Voorzieningen liggen binnen

een straal van circa 200 meter.



Wonen aan het hof

...kleinschaligheid, groen, sportiviteit, zingeving, zorgeloosheid en verbondenheid.

3.4 Woonmilieus

Wonen in het dorp / bos

Wonen in het dorp is intiem en sfeervol. Zeker als de woningen aan de rand of midden in het bos liggen.

Bewoners kunnen heerlijk wandelen en fietsen in de omgeving of er met een verrekijker op uit om vogels

en andere dieren te spotten. De woningen diep in het

bos zijn met moderne, elektrisch aangedreven auto's

te bereiken. Dit verbetert de milieukwaliteit van het

gebied. De eigen auto kan geparkeerd worden aan de rand van de locatie.



Wonen in het dorp / bos

Donkerrood, groen en okergeel, schildert zich het beeld voor mijn ogen. De heerlijke geuren van het vochtige herfstblad vormen de natuur die ik opsnuif.

3.4 Woonmilieus

Wonen in het dorp / park



3.4 Woonmilieus

Wonen in het dorp / sport

De actieve senior kan hier zijn of haar hart ophalen.

In de groene omgeving kunnen bewoners wandelen, hardlopen, fietsen, paardrijden, tennissen en golfen.

Voorzieningen bevinden zich in een straal van 200-400 meter en de woningen zijn gevarieerd en kleinschalig van opzet. Parkeren kan prima, maar wel mooi uit het zicht. Er is vooral ruimte om te wonen.



Wonen in het dorp / sport

Wonen in het dorp kenmerkt zich door de kwaliteiten intiem, overzichtelijk, sfeervol, individuele expressie, herkenbaarheid, voorzieningen, ruimte, kleinschaligheid en bos.

3.4 Woonmilieus

Wonen in het dorp / vijver

Rustiek wonen aan het water. Een bootje voor de deur

of vanaf het terras een hengel uitslaan. Watervogels

bekijken of gewoon genieten van de stilte. Het water-

leven biedt vele mogelijkheden voor 55-plussers.

De woningen zijn zeer divers, er is veel ruimte voor

individuele expressie en de wijk straalt kleinschaligheid

en sfeer uit. De wegen in het gebied zijn smal en

meanderen tussen groen en water. Een prima plek in

de natuur met alle voorzieningen binnen een straal van

200-400 meter.



Wonen in het dorp / vijver

De witte zwanen trekken een prachtige compositie van lijnen en cirkels in het spiegelgladde water. Fier strijkt er een groep eenden neer.

3.4 Woonmilieus

Wonen in de duinen

Wonen in de (nieuw aan te leggen) duinen

manifesteert zich met de kwaliteiten zelfstandig,

ruimte, actief, unieke omgeving, vrijheid, uitzicht,

kwaliteit en exclusiviteit. De doelgroep is primair de

actieve en mobiele groep 55-plussers. Hier is het

mogelijk om appartementen te bouwen met een

lage dichtheid van zes woningen per gebouw.

Er wordt ondergronds geparkeerd en de grond rond

de woningen is collectief. Voorzieningen liggen niet

binnen een straal van circa 600 meter, maar bevinden

zich wat verder weg.



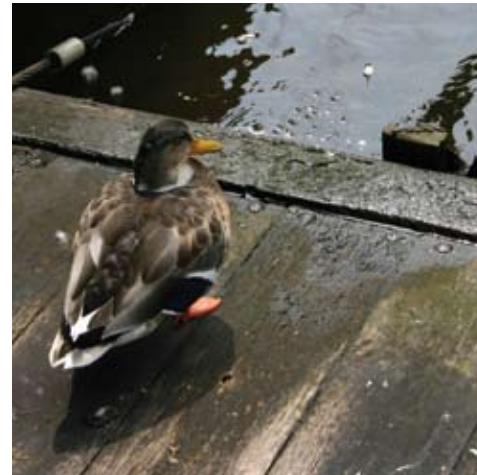
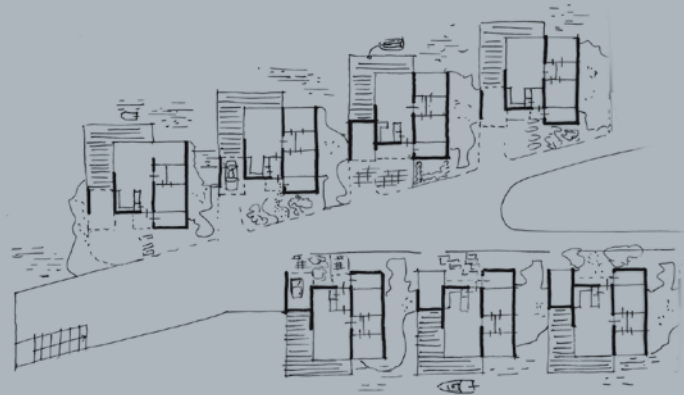
Wonen in de duinen

Wonen in de duinen is wonen met kwaliteit, zelfstandig, ruimte, actief, unieke omgeving, vrijheid, uitzicht en exclusiviteit.

3.4 Woonmilieus

Wonen op of aan het water

Wonen op of aan het water karakteriseert zich door individualiteit, vitaliteit, originaliteit, ruimte, water, uitzicht, kwaliteit en ontspanning. De doelgroep kent een groot aandeel actieve en mobiele 55-plussers. De woningbouw bestaat uit vrijstaande en geschakelde villa's, die in golvende bewegingen zijn opgezet rond een meer of vijver. Er zijn zo'n vijftien tot twintig woningen per hectare. Parkeren kan op eigen grond. Voorzieningen liggen binnen een straal van circa 400-600 meter.



Wonen op of aan het water

Wonen op of aan het water karakteriseert zich door individualiteit, vitaliteit, originaliteit, ruimte, water, uitzicht, kwaliteit en ontspanning.

3.4 Woonmilieus

Wonen in het centrum

Wonen in het centrum kenmerkt zich door termen als

ontmoeting, bereikbaarheid, cultuur, gezelligheid,

sociale contacten, plezier, zorgeloosheid en

verbondenheid. De doelgroep is actief en mobiel

en vanaf 65 jaar oud. De woningbouw bestaat uit

geschakelde en gestapelde woningen. Er zijn tussen

de 50 en 60 woningen per hectare. Parkeren kan

ondergronds of binnen de bouwvolumes. Binnen een

straat van 200 meter bevinden zich talrijke en zeer

diverse voorzieningen.



Wonen in het centrum

Wonen in het centrum kenmerkt zich door termen als ontmoeting, bereikbaarheid, cultuur, gezelligheid, sociale contacten, plezier, zorgeloosheid en verbondenheid.

3.5 Voorzieningen

De voorzieningen bepalen voor een belangrijk deel het karakter van Seniorenstad. Uit de Enquête Seniorenstad 2004 blijkt dat senioren graag ontmoetingsplekken en recreatieve voorzieningen in de nabijheid van hun woning willen hebben. Onze ruimtelijke opzet volgt deze wensen en zorgt ervoor dat het voorzieningshart, met uiteenlopende mogelijkheden voor ontmoetingen en recreatie, het hart van Seniorenstad vormt. Ook winkels zijn goed bereikbaar en bevinden zich bij voorkeur in of dicht bij het centrum.

De doelgroep vindt vooral voorzieningen van belang die niet direct aan zorg zijn gerelateerd. Maar zorgvoorzieningen moeten wel op de achtergrond aanwezig zijn. Een huisarts en een gezondheidscentrum zijn belangrijk. Deze voorzieningen hoeven geen prominente plek te krijgen in de marketing. Dat de faciliteiten op de achtergrond aanwezig zijn, in de eigen of in een nabijgelegen Seniorenstad, ervaart de doelgroep echter als een veilig idee.

Seniorenstad is groen en veilig. De toekomstige bewoners willen andere mensen ontmoeten en zien recreatieve voorzieningen als een goede manier om contacten te stimuleren. Gezelligheidsverenigingen, hobbyclubs en sportverenigingen spelen een grote rol in het dagelijks leven.

Supermarkten en overige winkels die heel Valkenburg als verzorgingsgebied hebben, willen we dicht bij het voorzieningshart vestigen. Tweedelijns zorgvoorzieningen liggen niet per definitie binnen de plangrenzen van Seniorenstad.



figuur 2

aanwezigheid voorzieningen en diensten in Seniorenstad

cluster	voorzieningen en diensten
groen	park wandelgebied
sport (buiten)	tennis zwembad watersport bowls jeu de boules golfbaan (mogelijk niet nieuw aanleggen, maar alliantie met bestaande baan)
sport (binnen)	zwembad fitness sauna / solarium wellness bowling
horeca	restaurant groot restaurant klein café hotel
recreatie	wandelgebied watersport fietsen speeltuin cultuur grote zaal verenigingsruimten
service	zorgvoorzieningen eerstelijns dienstencentrum vrijwilligerswerk verhuur / makelaardij

figuur 3

ligging van voorzieningen en diensten in Seniorenstad

cluster	Centraal / Decentraal	Professioneel / Vrijwillig	Openbaar / Exclusief
groen	C / D	P / V	O
sport (buiten)	D	P / V	O / E
sport (binnen)	C	P / V	E
horeca	C / D	P	O
recreatie	C	V	E
cultuur	C	V	E
service	C	P / V	E

Het is wel gewenst dat deze zich in de nabijheid van de stad bevinden.

In figuur 3 geven we voor de verschillende clusters van voorzieningen en diensten aan of ze centraal in Seniorenstad – in of nabij het voorzieningenhart – of decentraal kunnen liggen. Of het beheer professioneel of door vrijwilligers plaatsvindt. En of de voorzieningen exclusief bedoeld zijn voor de bewoners van Seniorenstad of dat ook bezoekers van deze voorzieningen gebruik kunnen maken.

Als we ervan uitgaan dat een wijk met 2.000 tot 4.000 woningen per woning 1,5 m² krijgt toebedeeld voor horeca- en retailvoorzieningen, dan is er in totaal voor deze voorzieningen een ruimte beschikbaar van 3.000 tot 6.000 m². We verwachten echter dat niet alle horeca in het voorzieningencentrum zal worden gevestigd. Er ontstaan straks ook horecagelegenheden op unieke plekken verspreid in het gebied. Hierdoor komt een bepaalde ruimte in het voorzieningencentrum beschikbaar voor andere faciliteiten, zoals zorg en onderwijs.

Flexibiliteit - De belangrijkste voorzieningen van Seniorenstad bevinden zich centraal op één plek, in dit geval in het voorzieningenhart. Het is goed om vooraf niet té vastomlijnde ideeën te hebben over de invulling van de voorzieningen, maar de voorzieningen mede gestalte te laten krijgen in overleg met de bewoners. Door hen al in een vroeg stadium bij de ontwikkeling van voorzieningen te betrekken, ontstaat betrokkenheid. Bovendien kunnen zij hun kennis en expertise inbrengen. Wellicht ontstaat er op termijn behoefte aan nieuwe of andere voorzieningen.

De belangrijkste voorzieningen

69

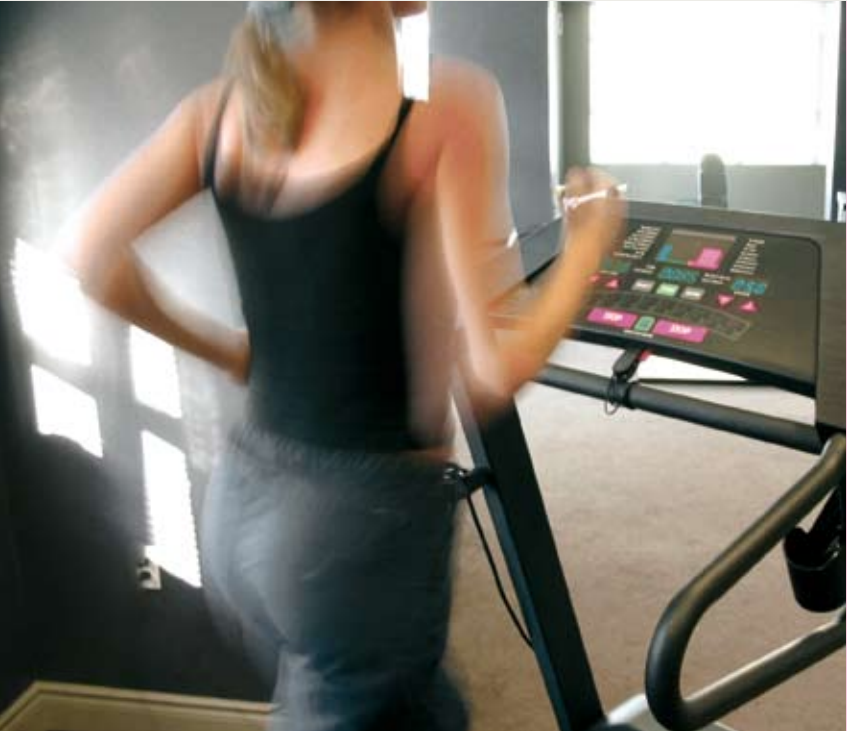
van Seniorenstad bevinden zich

centraal op één plek, in dit geval

in het voorzieningenhart.

- W WINKELS
- BD BIBLIOTHEEK / DIENSTEN
- T THEATER
- F FITNESS

- 1 EERSTELIJNS ZORG
- Z ZWEMBAD
- G GRAND CAFÉ





Een flexibele voorzieningenprocedure die de keuzevrijheid van de bewoners garandeert, biedt hier uitkomst.

Innovatie in de zorg - Seniorenstad kan een centrum worden voor innovatieve zorgdiensten. Denk bijvoorbeeld aan medisch-geriatrische zorg, variërend van eenvoudige zorg aan huis tot specialistische behandelingen en revalidatie. Het wordt bijzonder interessant als deze thuiszorg verwijzing naar een verpleeghuis kan voorkomen.

3.6 Organisatie

Seniorenstad is een initiatief van zes private partijen die actief zijn op het gebied van ruimtelijke ordening en projectontwikkeling. Onze kennis en ervaring en gedegen onderzoek naar de seniorenmarkt vormen de grondslag voor dit concept. Een concept dat wij in de praktijk willen toetsen, verdiepen en uitwerken. Samen met

de doelgroep, de overheid, andere marktpartijen en instellingen op het gebied van wonen, welzijn, zorg, onderwijs en recreatie.

Netwerk Seniorenstad - Het Netwerk Seniorenstad waarborgt de ontwikkeling van het concept Seniorenstad. Dit netwerk heeft de functie van kwaliteitsteam, klankbord en overlegplatform en bestaat uit vertegenwoordigers van overheden, wetenschappers, culturele en private partijen. Ook maken de senioren zelf deel uit van het netwerk. Vanuit dit netwerk krijgt Seniorenstad verder gestalte. De toepassing van het concept – de toets aan de praktijk – zal van locatie tot locatie en van regio tot regio verschillen. Ook bij de uiteindelijk uitvoering zal de initiatiefgroep een stimulerende rol spelen.

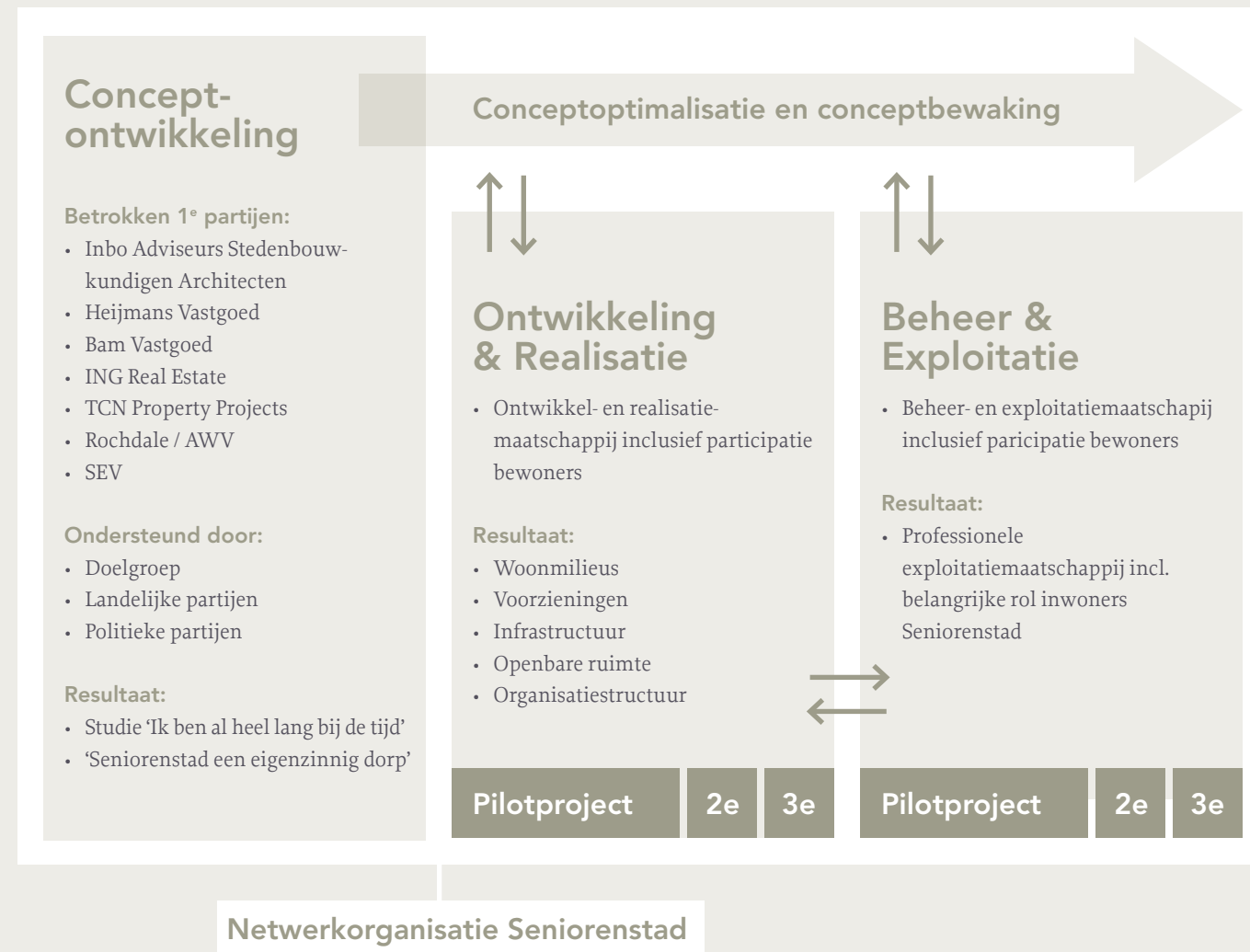
Faciliteren - De kernwaarden en de kenmerken van het concept staan bij elke nieuw stap in het ontwikkelingsproces centraal. Het zijn de (toekomstige) bewoners zelf die uiteindelijk bepalen wat er wordt ontwikkeld en gebouwd en hoe het beheer en de exploitatie worden uitgevoerd. Wij, initiatiefnemers, faciliteren hen alleen bij het realiseren van hun wensen. Dit doen we door de bewoners te ondersteunen met behulp van kennis, personeel en kapitaal.

Rechten en plichten - De bewoners van Seniorenstad creëren een gemeenschappelijke en duurzame leefomgeving. Dit betekent dat ze gezamenlijk regels zullen moeten opstellen en naleven. Deze regels gaan over de activiteiten en voorzieningen binnen Seniorenstad en over het beheer van het woonmilieu. De rechten en plichten van elke afzonderlijke bewoner onderstrepen de kernwaarden van Seniorenstad en stellen die veilig.

figuur 4

de organisatie en ontwikkeling van Seniorenstad

71



- 1 Verbondenheid
- 2 Ontmoeten
- 3 Regie
- 4 Zinvol leven
- 5 Veel beleven

regie

Vrijheid betekent dat je zelf de koers van je leven kunt bepalen.

Ook op latere leeftijd. Lichamelijke gebreken komen met de jaren. Maar daardoor hoeft je je niet uit het veld te laten slaan.

Er kan nog genoeg. Zolang je gebruik maakt van je mogelijkheden blijft het leven interessant. Zelfstandigheid is een hoog goed. Je eigen normen en waarden. Geen betutteling of verplichtingen. Zelf weet je het beste wat goed voor je is.

ik ben al heel lang
bij de tijd

dat vindt mijn kleinzoon ook





Is seniorenstad haalbaar?

4

Is Seniorenstad haalbaar?

Seniorenstad is haalbaar. Dat is onze conclusie. Maar alleen vanuit de integrale aanpak die wij voorstaan. De kernwaarden van de actieve senior dienen als uitgangspunt bij de ruimtelijke planvorming. En ook de organisatievorm moet op deze kernwaarden zijn afgestemd. Volgens onze studie zou Vliegveld Valkenburg een mooie modelstad kunnen worden. De locatie is als virtuele pilot gebruikt zonder dat er concrete afspraken zijn gemaakt met de gemeenten Katwijk, Rijnsburg, Valkenburg en Wassenaar over de invulling van dit terrein.

4.1 De doelgroep heeft interesse

Eind januari 2006 is het concept Seniorenstad kwalitatief getoetst door AgeWise. Voor dit onderzoek zijn panels ingezet met senioren in de leeftijdscategorieën: 50 - 60 jaar, 60 - 70 jaar en 70 - 80 jaar. De belangrijkste argumenten waarom 55-plussers voor Seniorenstad kiezen, zijn de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Een aantal senioren spreekt ook het sociale aspect bijzonder aan: mensen ontmoeten en samen activiteiten ondernemen. Wel wijzen zij erop dat dit leuk is zolang het niet tot overdreven sociale controle leidt.

We kunnen de mensen die enthousiast zijn over Seniorenstad onderscheiden in drie typen:

- 1 De genietters die vanuit een sterke positie een positieve keuze maken.
- 2 De eenzamen die weten dat ze geen opvang en contact hebben als ze oud worden.
- 3 De trotsen die aan hun mooie woonomgeving status ontlennen.

De diversiteit in doelgroepen, ook naar inkomen en opleiding, bleek al eerder uit onze studie 'Ik ben al heel lang bij de tijd'. De sociale oriëntatie is een meer gedeelde interesse. De panels laten zien dat een sociaal rijke omgeving een grote wens is. Mensen die al wonen in zo'n omgeving en daar actief zijn, voelen zich prettig. Seniorenstad zal dus mensen moeten verleiden met een omgeving die uitdaagt tot activiteit en betrokkenheid.

Het uitgangspunt is

dat voorzieningen

gelijk met de eerste

woningen worden

gerealiseerd.



Reacties op Seniorenstad

Veiligheid - Veiligheid is een zeer belangrijke wens. Dit onderwerp roept veel emoties op, maar mensen vinden het moeilijk om er concreet iets over te zeggen. Wel is duidelijk dat dit een belangrijk aandachtspunt is voor Seniorenstad.

Zorg - Over een grotere afhankelijkheid van de zorg willen de meeste mensen nog niet nadenken. Senioren vinden het positief dat in Seniorenstad zorg op de achtergrond aanwezig is, maar dit is op zichzelf niet een directe reden om te kiezen voor Seniorenstad.

Leeftijdgenoten - Het wonen en leven met leeftijdgenoten spreekt velen aan, maar anderen juist helemaal niet.

Kinderen en jongeren - De wens om contact te hebben met kinderen en jongeren in de omgeving is groot. Met name de groep 70+ vindt dit zeer belangrijk. Seniorenstad moet verbonden zijn met andere woongebieden.

Openbaar groen / privé-groen - Het panel is zeer positief over een kleine privétuin in combinatie met aantrekkelijk gemeenschappelijk groen.

Vrijwilligerswerk - Vrijwilligerswerk is goed en leuk, maar mensen willen geen verplichtingen hebben. Het moet een eigen keuze zijn en blijven om vrijwilligerswerk te verrichten.

Woning en woonomgeving - Het panel reageert positief op de plannen voor de woonomgevingen en het voorzieningencentrum, al spreken sommigen de zorg uit dat het concept te kostbaar kan worden.

4.2 Fasering en exploitatie

Bebouwing en woningaanbod - Seniorenstad is haalbaar wanneer we uitgaan van een minimum aantal van 2.000 woningen. Bij een gefaseerde uitvoering kunnen 500 woningen per anderhalf jaar worden opgeleverd. Onderstaand programma dient dan



Vrijwilligers gaan een belangrijke rol spelen bij het beheer van de voorzieningen, zo

wel als uitgangspunt en het moet gaan om een locatie met een doorsnee-woningmarkt. We willen voorkomen dat Seniorenstad op termijn een eenzijdige bevolkingsopbouw krijgt. Daarom is het van belang dat er uiteenlopende woningtypen worden aangeboden, gericht op verschillende soorten senioren. Verder moeten de (toekomstige) bewoners altijd bij de ontwikkeling van Seniorenstad worden betrokken. En dient de stad te voorzien in een woningbouwprogramma dat snel kan worden uitgebreid met zorg en verpleging, als daar behoefte aan is.

Voorzieningen gelijk met woningen realiseren - Senioren willen niet pionieren. Zij willen onmiddellijk kwaliteit en vinden het dus belangrijk dat er al voorzieningen zijn als ze in een buurt of wijk komen wonen. Daarom is het uitgangspunt dat voorzieningen gelijk met de eerste woningen worden gerealiseerd. Dat geldt vanzelfsprekend vooral voor een nieuwbouwsituatie, maar ook bij de herindeling van bestaande wijken is het noodzakelijk de voorzieningen al gereed te hebben voordat de bewoners hun intrek nemen in de nieuwe en aangepaste woningen. Verdervinden 55-plussers een kwalitatief hoogwaardige uitstraling van de buurt belangrijk. Het gaat hierbij vooral om kleurstelling en materialen. De bewoners willen het gevoel krijgen dat zij verwend worden en in een comfortabele omgeving wonen en leven.

Aard en functies van de voorzieningen - De voorzieningen binnen Seniorenstad hebben betrekking op ontmoeting, recreatie, sport, welzijn, zorg, horeca en detailhandel.

Ontmoetingen:

- hobbyruimten (van bridge tot en met vergaderingen);
- atelier voor schildercursussen;
- theatterruimte;
- media-/artotheek;
- kantoor voor zowel vrijwilligersorganisatie als professioneel management;
- lobby/zitruimte;
- stiltecentrum.

Recreatie, sport, welzijn en zorg:

- sport-/fitnesscentrum;
- wellnessvoorzieningen, zoals sauna en zonnebanken;
- ruimte voor fysio- en andere bewegingstherapie;
- zwembad;
- tennisbanen.

kunnen exploitatielasten laag blijven.



Bovenstaande voorzieningen kunnen worden uitgebreid met de volgende functies. Deze maken de combinatie tussen sport, wellness en zorg mogelijk en spreken op die manier een zo groot mogelijke groep senioren aan. Denk bijvoorbeeld aan:

- een zwembad dat ook te gebruiken is voor groepslessen (Aquarobics, Aquaspinning en ‘natte therapie’) en vakantieactiviteiten met kleinkinderen;
- een zaal geschikt voor groepslessen sport en bewegen (gymnastiek, dansen, bowls, badminton, volleybal);
- twee kunststof tennisbanen;
- een park met golfgelegenheid;
- hardloop-/wandel-/fietsroutes met het sportcentrum als start- en eindpunt, en aansluitend op openbare wandel- en fietsroutes in de omgeving;
- een fitnessruimte waarin ook cardioapparatuur aanwezig is;
- medische fitness en fysiotherapie gericht op de onafhankelijkheid van senioren;
- jeu-de-boulesbanen.

De sportzalen kunnen eventueel multifunctioneel worden gebruikt. Er komen aparte ontmoetingsruimten waar mensen kunnen bridgen, schaken en klaverjassen. Verder wordt Seniorenstad zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt voor familie en vrienden: er komen een speeltuin en een vis- en schaatsvijver en ook een crèche behoort tot de mogelijkheden.

Exploitatie en beheer van de centrumvoorzieningen - Als we ervan uitgaan dat vrijwilligers een belangrijke rol spelen bij

het beheer van de voorzieningen, kunnen de exploitatielasten van het voorzieningencentrum relatief laag blijven. De belangrijkste kostenpost voor de bewoners is de contributie, waarin de exploitatielasten zijn doorberekend. De contributieheffing gebeurt vanuit de gedachte dat alle bewoners participeren in de gemeenschappelijke voorzieningen van Seniorenstad. De verplichte contributie geldt voor ieder lid van een huishouden. Zodoende is het aantal betalende leden van de Stichting Voorzieningencentrum gelijk aan het aantal inwoners van Seniorenstad.

Investeringskosten - In onze studie hebben we berekend dat de overdekte ontmoetingsruimten van het voorzieningencentrum zo’n 1.500 m² dienen te beslaan. Recreatie, sport, welzijn en zorg nemen ongeveer 2.000 m² in beslag. De stichting moet ruim €6 miljoen investeren om deze voorzieningen te kunnen realiseren, exclusief btw en specifieke inrichtingskosten. Daarnaast dient de stichting per woning een investeringsbedrag van ongeveer € 3.000 te betalen. Dit laatste bedrag geldt bij een omvang van 2.000 woningen.

Bouwkosten - De bouwkosten vormen de grootste kostenpost in het ontwikkelingstraject. Het gaat hier dan om algemene bouwkosten en kosten voor het aanleggen van infrastructuur en voorzieningen. Deze kosten kunnen worden doorberekend in de prijzen van de koop- en huurwoningen. Omdat deze kosten wel bij aanvang van het project gemaakt moeten worden, is een financieringsconstructie nodig totdat de laatste woningen zijn opgeleverd.

wandelroutes theater stiltecentrum
tennisbanen sauna jeu-de-boulesbanen
danszaal gymnastiek artotheek
badminton golfgelegenheid ateliers
fietsroutes fitnessruimte mediatheek
fysiotherapie aquarobics zwembad
hobbyruimten wellnessvoorzieningen

Contributie - De verplichte contributie voor woningeigenaren en huurders bestaat uit de exploitatiekosten van het voorzieningencentrum en kosten voor professioneel beheer en bewaking. Om een schatting te kunnen maken van deze exploitatielasten, doen we enkele aannames. Het gaat hierbij om een indicatie.

De exploitatielasten zullen enerzijds bestaan uit de exploitatie van het gebouw en anderzijds uit de inzet van professionals voor het beheer. De kosten voor onderhoud, schoonmaak, verzekering, energie en dergelijke zorgen voor exploitatielasten van ongeveer € 900.000. Als we hieraan de kosten voor professioneel toezicht en bewaking toevoegen, leidt dat tot jaarlijkse exploitatielasten van circa € 1 miljoen. De maandelijkse contributie per inwoner zou daarmee, in dit rekenmodel, beneden de € 50 komen te liggen.

Door ruimten te verhuren aan derden kunnen extra exploitatie-opbrengsten worden gegenereerd. De maandelijkse contributie daalt dan per inwoner met enkele euro's.

Haalbaarheid - Een variant van Seniorenstad met 2.000 woningen is dus haalbaar wanneer de stichting een bijdrage levert van circa € 3.000 per woning en alle bewoners een maandelijkse contributie betalen van circa € 50. Als we uitgaan van een Seniorenstad met zo'n 4.000 woningen zullen deze bedragen lager zijn.

De bedragen zijn direct gerelateerd aan een specifieke locatie, de omvang van de stad, de diversiteit van de woningen en voorzieningen en de mate van exclusiviteit die de stad haar bewoners biedt. De exploitatie van Seniorenstad kan rendabeler worden door de voorzieningen minder exclusief te maken en bijvoorbeeld ook senioren uit naastgelegen gemeenten voor de voorzieningen in de stad te interesseren.

De exploitatie van

Seniorenstad kan

rendabeler worden door

de voorzieningen ook voor

anderen open te stellen.



- 1 Verbondenheid
- 2 Ontmoeten
- 3 Regie
- 4 Zinvol leven
- 5 Veel beleven

zinvol leven

Zelfontplooiing en zingeving blijven belangrijk. Ook na je 55^{ste}. Wie zich nuttig maakt staat volop in het leven.

En geven zorgt voor meer plezier dan ontvangen. Als er een beroep op je kan worden gedaan, verdien je respect van anderen. Dat geeft energie. En zorgt voor waardering.

Je leert met de tijd. Weet dat er méér is in het leven.

Echte passies doven niet. Je blijft ervoor gaan.



je helpt eens
een handje

en weet waarvoor je 't doet



conclusie en samenvatting

Conclusie en samenvatting

Seniorenstad is een kansrijk concept. Daarvan zijn we overtuigd. De senior staat in dit concept centraal. Het draait om zijn of haar keuzevrijheid, zelfstandigheid en kernwaarden. Maar het concept biedt niet alleen kansen aan senioren. Overheden, corporaties en marktpartijen kunnen de dienstverlening op het gebied van zorg, wonen en welzijn gezamenlijk naar een hoger plan tillen. Het voordeel daarvan is bijvoorbeeld dat we senioren een leefomgeving kunnen aanbieden binnen onze steden. Zodat kapitaal, kennis en ervaring niet zomaar wegsijpelen. De senior is een belangrijke consument die alle aandacht verdient.

In deze publicatie hebben we het concept Seniorenstad verder geconcretiseerd en laten zien dat Seniorenstad in Nederland haalbaar is. Onze studie biedt tal van argumenten die het belang en de voordelen van dit vernieuwende woonmilieu onderstrepen. Vliegveld Valkenburg heeft als pilot voor het concept Seniorenstad gefungeerd. Deze studie is breder te interpreteren. Zij kan ook model staan voor andere locaties, zoals bijvoorbeeld Rijnenburg in Utrecht en bepaalde gebieden in Drenthe en Zeeland. Het concept is bovendien goed toepasbaar in bestaande wijken. Zo kan Seniorenstad herstructureringswijken een heel nieuwe identiteit bieden en een belangrijke bijdrage leveren bij het aantrekken van nieuwe doelgroepen. Denk hierbij aan wijken in Amsterdam-Noord of aan Koers-West in Nijmegen. Ook is het interessant om na te gaan hoe het concept nieuw leven kan brengen in dorpen die te maken hebben met een afnemend voorzieningenniveau.

Het is vooral de combinatie van vakantiegevoel en zinvol leven die Seniorenstad zo aantrekkelijk maakt. En het feit dat de stad 55-plussers voorzieningen biedt die aansluiten bij hun wensen. Senioren van alle leeftijden hebben interesse in de plannen. Dat blijkt wel uit de paneldiscussies. Wat ons betreft is het dan ook tijd voor de volgende stap: een pilotstad die we samen met de toekomstige bewoners willen ontwikkelen. Laat Seniorenstad nu maar echt de ruimte krijgen.

vakantiegevoel



Samenvatting

Hoe ziet Seniorenstad er in Nederland uit en is Seniorenstad haalbaar? Dit zijn de vragen die centraal staan in onze studie. Wij geloven dat Seniorenstad een omgeving is die blijvend enthousiasmeert. Seniorenstad is een stad vóór en dóór senioren. De bewoners nemen actief deel aan het leven. Zij beslissen zelf welke woningen en voorzieningen er komen en bepalen samen de regels. Een flexibele houding is hierbij belangrijk, want de senioren van vandaag zijn nu eenmaal anders dan de senioren van morgen. Seniorenstad zal echter met haar tijd meegaan en ook volgende generaties aanspreken.

In Nederland zijn er straks zes miljoen senioren. Mensen met eigen waarden en wensen. Ook op het gebied van wonen. Zij willen niet worden betutteld, maar streven ernaar tot op hoge leeftijd zo zelfstandig en actief mogelijk te blijven. Het huidige woningaanbod spreekt 55-plussers te weinig aan. Ze missen vaak het contact met mensen in hun eigen buurt: ze ontmoeten weinig gelijkgestemden, vinden hun woningen niet erg comfortabel en de voorzieningen in hun wijk richten zich vooral op tweeverdieners en gezinnen.

Kritisch - Eén van de grootste tekortkomingen van het huidige woningaanbod is dat het niet voldoende aansluit op de behoeften van de 55-plussers van nu en in de toekomst. De senioren van tegenwoordig zijn een stuk kritischer dan hun ouders en grootouders. Zij willen niet alleen geschikt wonen, zij willen ook aantrekkelijk wonen. Aantrekkelijk staat vooreenschone en veilige leefomgeving, een comfortabele woning die goed bereikbaar is en een plek waar zij gelijkgestemden kunnen ontmoeten. Zo blijkt

uit onze Enquête Seniorenstad 2004. Veel 55-plussers willen bij elkaar kunnen aankloppen voor een praatje of ondersteuning. Ze willen er samen op uit kunnen trekken en uitgedaagd worden om actief deel te nemen aan de samenleving.

Zolang er in Nederland te weinig aan hun woonwensen tegemoet wordt gekomen zoeken senioren hun mogelijkheden ergens anders: op de camping of in Zuid-Europa. De senioren die niet wegtrekken naar het buitenland blijven gemiddeld te lang in hun huidige woning wonen, die in veel gevallen niet meer geschikt is. Ze verhuizen te laat, pas als een ingrijpende gebeurtenis ze dwingt. Met als gevolg dat veel mensen vereenzamen in hun eigen wijk. Bovendien trekken veel ouderen vanuit de grote steden naar randgemeenten of het platteland. Dit is jammer, want met hun vertrek gaat ook een hoop kennis, ervaring, tijd en koopkracht verloren. De stadseconomie profiteert van het vrijwilligerswerk dat senioren verrichten en de ondersteuning die zij hun kinderen bieden.

De senior als woonconsument - Uit ons eigen onderzoek en uit onderzoek van anderen blijkt dat senioren zich prettig voelen in een omgeving die is afgestemd op hun wensen. Veel bewoners van Amerikaanse seniorensteden zijn blij en gelukkige mensen. Deze steden spelen in op hun behoeften. Zij vinden er de combinatie van vakantie vieren en een zinvolle tijdbesteding. Ze leggen er contacten met gelijkgestemden en kunnen er zo lang mogelijk zelfstandig wonen en leven. Niets moet alles mag.



Natuurlijk kan het Amerikaanse Sun City-concept niet zomaar in Nederland worden overgenomen. Wij hebben hier immers onze eigen cultuur en identiteit. Maar de basisgedachte - een stad vóór en dóór senioren - vormt ook in ons land een goed uitgangspunt.

Wij pleiten ervoor om de senior serieus te nemen als woon-consument. Hedendaagse senioren hebben andere wensen dan de generaties hiervoor. En zij kunnen en willen best betalen voor een aantrekkelijk woon- en leefmilieu. Dit, en het feit dat de potentiële doelgroep nu al enorm is en de komende jaren alleen nog maar toeneemt, maakt de 55-plussers een interessante doelgroep.

Kernwaarden - Seniorenstad is een doordacht concept. We gaan uit van vijf kernwaarden: ontmoetingen, verbondenheid, regie voeren over het eigen bestaan, zinvol leven en veel beleven. 55-Plussers hebben zelf aangegeven dat zij deze aspecten het belangrijkste vinden binnen hun woon- en leefomgeving. Seniorenstad betekent wonen, werken en recreëren met leeftijdgenoten. 55-Plussers vinden hier een unieke combinatie tussen vakantiegevoel en zinvol leven. Het woonmilieu richt zich op contacten, ontmoetingen en belevenissen.

Onderscheidende kenmerken - Seniorenstad onderscheidt zich zowel inhoudelijk als organisatorisch duidelijk van andere woonmilieus en vormen van dienstverlening.

Seniorenstad is:

- 1 wonen, werken en recreëren met leeftijdsgenoten;
- 2 combinatie van vakantiegevoel en zinvol leven;
- 3 ontmoeten;
- 4 keuzevrijheid en diversiteit;
- 5 een keuze uit voorzieningen afgestemd op de doelgroep;
- 6 kansen voor innovatie en economische ontwikkeling;
- 7 professioneel en vrijwillig beheer;
- 8 blijvend.

Voor ieder wat wils - Seniorenstad is er voor mensen tussen de 55 en 110. Dit is een gevarieerde doelgroep. Niet iedereen heeft dezelfde leeftijd, achtergrond of leefstijl. En niet iedereen heeft dus dezelfde behoeften. In Seniorenstad komen verschillende woonmilieus en zijn uiteenlopende woningtypen te huur en te koop in diverse prijssegmenten. Er is dus voor ieder wat wils.

Niet zorg, maar wonen is de oplossing - Seniorenstad richt zich primair op een prettige leefomgeving. Niet zorg staat centraal maar wonen! Oud zijn wordt nog te vaak geassocieerd met zorg. En 55-plussers willen wel oud worden maar voelen zich niet oud. Ze vinden het een fijn idee dat zorg op de achtergrond aanwezig is - mocht het ineens of later nodig zijn - maar ze kiezen vooral voor Seniorenstad vanwege het actieve karakter.

Netwerkstad - Seniorenstad is een stad ingebed in en open naar de maatschappij: een netwerkstad. Geen afgesloten of geïsoleerd gebied, maar een stad waarin mensen een actieve rol spelen. De bewoners treden gemakkelijk naar buiten en staan open voor ontmoetingen met mensen van buiten de stad. De locatie is goed bereikbaar en biedt ook bezoekers een veelheid aan voorzieningen.

Gevarieerde woonmilieus - We hebben een denkbeeldige Seniorenstad ontworpen voor de locatie Vliegveld Valkenburg. Hier ontwikkelen we een woonomgeving met vijf woonmilieus: wonen in de duinen, in het dorp, aan het water, in hofjes en in het centrum. Mensen kunnen zelf kiezen uit talrijke woningtypen en architectuurbeelden en we stimuleren particulier opdrachtgeverschap, de uitgifte van vrije kavels en groepsinitiatieven. Er is veel ruimte voor ontmoetingen en recreatieve voorzieningen. De locatie is goed bereikbaar en heeft een speciaal op senioren afgestemd vervoers- en parkeerbeleid. Verder zijn er collectieve groenvoorzieningen die door de gemeenschap worden beheerd.

Organisatie - De (toekomstige) bewoners bepalen zelf welke woningen en voorzieningen er komen en hoe het beheer en de exploitatie worden uitgevoerd. Als initiatiefnemers van het concept zullen wij de bewoners faciliteren bij het verwezenlijken van hun stad. Centraal in het concept staat het voorzieningencentrum waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar ruimte is voor recreatie. De Stichting Voorzieningencentrum zorgt voor de ontwikkeling en het beheer van de stad. Alle inwoners betalen een maandelijks bedrag aan contributie. De stichting kent een combinatie van professioneel en vrijwillig management.

Haalbaarheid - In ons concept gaan we er van uit dat Seniorenstad 2.000 - 4.000 woningen krijgt. Per woning is er ruimte voor 1,5 m² horeca-, recreatie- en winkels. Deze voorzieningen beslaan in totaal een oppervlakte van 3.000 – 6.000 m². Een variant van Seniorenstad met 2.000 woningen is haalbaar wanneer de Stichting Voorzieningencentrum een bijdrage levert van circa € 3.000,- per woning en alle bewoners een maandelijkse contributie betalen van circa € 50. Als we uitgaan van een Seniorenstad met zo'n 4.000 woningen zullen deze bedragen lager zijn.

Conclusie - Nederland is rijp voor de eerste Seniorenstad. Ons land heeft verschillende geschikte locaties. Denk bijvoorbeeld aan Amsterdam-Noord of Rijnenburg in Utrecht, of aan gebieden in Drenthe en Zeeland. Senioren van alle leeftijden hebben interesse in de plannen. Dat blijkt wel uit de discussies die we de afgelopen jaren voerden. Het is tijd om dit vernieuwende concept ook in de praktijk te gaan toepassen en Seniorenstad, in samenwerking met de toekomstige bewoners, daadwerkelijk van de grond te krijgen.

- 1 Verbondenheid
- 2 Ontmoeten
- 3 Regie
- 4 Zinvol leven
- 5 Veel beleven

veel beleven

Proef de wereld. Ontdek, geniet en beleef. Herinneringen zijn mooi, maar ook de toekomst is de moeite waard.

De tijd vliegt. Een gezellig etentje, een mooi boek, een goed gesprek of een indrukwekkende reis. Wie zegt dat senioren achter de geraniums zitten? Jong of oud, iedereen wil actief op pad. Inspiratie opdoen. Sferen, kleuren en geuren opsnuiven. En af en toe een kleine droom laten uitkomen.



genieten van het
leven, daar ben
ik heel goed in
geworden

ik pluk de dag

Literatuur

AgeWise (2006), *Kwalitatief onderzoek paneldiscussies met leeftijdsgroepen*.

Brown, S. (2003), in *Psychological Science, Givers Live Longer than Receivers*, Institute for Social Research, University of Michigan.

Collins, J.C. en J.I. Porras (1994), *Built to Last*.

Leeuw, J. van der (2004), *Handreiking domotica, personenalarmering en ICT voor ouderen*, IWZ.

Linneman, M. et al. (2001), *EENZAAM OP LEEFTIJD*, NIZW.

Müller, T. (2002), *De Warme stad*, Arkel.

Schrijver, J. (2004), *Forever young, 55+ in Nederland*, Expositie Fotografiemuseum Amsterdam, van 8 november 2003 t/m 8 februari 2004.

SCP (2004), *Met zorg gekozen*, Publicatie VROM, Den Haag.

Sievers, A. en A. Bogers (2004), *Ik ben al heel lang bij de tijd – Seniorenstad in Nederland*, Inbo i.s.m. de stuurgroep Seniorenstad.

Sikkel, D. en E. Keehnen (2004), *Ervaren maar veranderlijk*, MarketingWatch.

VROM-raad (2005), *Oude Bomen? Oude bomen moet je niet verplanten*, Advies 046, Den Haag.

Weening. H. et al. (2004), *Nieuwe vormen van samenwerking in wonen, zorg en dienstverlening*, VROM/VWS, Den Haag.

Internet

www.kenniscentrumwonenenzorg.nl

www.seniorenstad.nl

www.sev.nl

www.minvrom.nl

www.minvws.nl

Deelnemers Initiatiefgroep Seniorenstad

www.inbo.com

www.bam.nl

www.heijmans.nl

www.ingrealestate.com

www.rochdale.nl

www.sev.nl

www.tcnpp.com

Inbo



ROCHDALE



Het concept Seniorenstad is ontwikkeld door de Initiatiefgroep:

Inbo Adviseurs Stedenbouwkundigen Architecten Alex Sievers, Hans Toornstra, Aron Bogers, Saskia Simon, Sabine Loke, Mark van der Poll **BAM Vastgoed** Maarten Kool, Arie Willem Stek **Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling** Adri Dorrestein **ING Real Estate Investment Management** Evelien van der Plaat, Wim Wensing **Rochdale / AWV** Rob Maas **TCN Property Projects** Wouter van de Braak, Rob de Jong, Tom Weghorst

Het initiatief wordt gesteund door: **Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting**

Procesbegeleiding Strateon | Samantha van Rooij

Concept en realisatie viervier

Redactie Initiatiefgroep Seniorenstad

Eindredactie Linda Peeters

Fotografie Janine Schrijver, Plaatwerk fotografen, Inbo en viervier

Illustraties Loek Meenhorst en Inbo

‘Seniorenstad een eigenzinnig dorp’ is een uitgave van de Initiatiefgroep Seniorenstad.

februari 2006



colofon