

WONINGMARKT Nog één keer verhuizen, maar waarheen?

Oud worden op een plek naar keuze

De gebrekkige doorstroming op de woningmarkt wordt regelmatig toegeschreven aan de senioren, zij blijven namelijk vaak in hun eengezinswoning wonen. Maar hoe vind je, als je ouder wordt, in deze gespannen woningmarkt, een goede woning die bij je past? De vraag naar betaalbare woningen is groot, ook onder senioren.

Anika van de Wijngaard

Henny Vermeijs (68) en haar partner Sonja Dover (76) wonen in Katwijk aan Zee. Ze huren een bovenwoning in een winkelstraat achter de boulevard. In de gang ruikt het naar wierook en in de woonkamer staan Aziatische meubels en beeldjes. Ze hebben allebei kantoor aan huis. Dover, die ooit in het welzijnswerk actief was en nu met pensioen is, ontvangt als medium cliënten in een kamer op de tweede etage. Daarnaast is de kamer waar Vermeijs werkt aan haar muziek, ze is dj en sound designer.

In hun leven verhuisden ze regelmatig. Elf jaar geleden kwamen ze vanuit Noord-Brabant naar Katwijk om in de buurt van de dochter van Dover te wonen. Zo konden ze een beetje helpen bij het opvangen van de kleinkinderen. Nu zijn de kleinkinderen groter en is dat niet meer nodig, vertellen ze. Ze willen nog één keer verhuizen: naar een betaalbare huurwoning die past bij hun leefstijl.

Ze zitten tegenover elkaar aan de eettafel in de keuken. Naast Vermeijs ligt een dikke blauwe multimap waarin ze sinds 2014 krantenknipsels verzamelt over woonprojecten die haar aandacht trekken. In hedendaagse woonprojecten voor senioren zien ze hun woonwensen niet verwezenlijkt, daarom zijn ze geïnteresseerd geraakt in de alternatieven die er zijn. De map is gevuld met artikelen over ondernemers en woningzoekenden die zelf het initiatief hebben genomen om een nieuwe woonvorm te realiseren.

Behalve dat ze willen wonen op een plek die bij hen past, ligt financiële onzekerheid ook ten grondslag aan deze zoektocht. Vermeijs en Dover vrezen dat ze de hoge huurprijzen van een seniorenwoning in de particuliere sector niet kunnen opbrengen als een van de twee ooit komt te overlijden. De huur van hun huidige woning zouden ze ook niet in hun eentje kunnen betalen. Een overlijdensrisicoverzekering hebben ze nooit afgesloten.

Kunnen ze dan niet beter iets in de sociale huursector zoeken? Omdat ze allebei nog werken,

komen ze daar nu niet voor in aanmerking, leggen de vrouwen uit. Stoppen met werken vinden ze geen optie, ze halen nog te veel plezier uit hun werk. Bovendien vinden ze het aanbod in de sociale huursector ook niet aansluiten bij hun woonwensen. Ze willen graag op een plek wonen waar ze mensen om zich heen hebben die, zoals zij, een passie hebben voor muziek, kunst en spiritualiteit. En ze willen de ruimte hebben om hun werk te blijven doen, zolang ze er plezier in hebben en het mogelijk is.

Seniorenflat

Een inspiratiebron voor Vermeijs is het werk van conceptontwikkelaar en procesbegeleider Alex Sievers. In 2014 schoof ze aan bij een lezing van hem in het Katwijks cultureel centrum Tripodia. Met zijn adviesbureau Beyond Now ontwikkelt Sievers al twintig jaar vastgoedconcepten voor de seniorenmarkt in heel Nederland. Volgens Sievers bestaat 'de senior' eigenlijk niet. „Als je bedenkt dat meer dan de helft van de Nederlanders 55 jaar of ouder is, dan begrijp je wel dat het een heel diverse markt is”, vertelt hij. Iemand van 55 heeft andere woonwensen dan iemand die 80 is. Er moet meer gebouwd worden voor senioren, maar er moet vooral ook iets te kiezen zijn als we ouder worden, vindt hij. „Mensen verschillen van elkaar, om die reden moeten we zorgen voor meer aantrekkelijke woonvormen.”

Hij merkt op dat bij bouwprojecten en ruimtelijk beleid vaak nog vooral naar de directe kosten en opbrengsten worden gekeken. In een seniorenwoning moet veel gelijkvloers zijn, dat vraagt om een grotere kavel. Voor projectontwikkelaars leveren dit soort woningen minder op dan de bouw van eengezinswoningen, aldus Sievers. Hij vindt dat er juist meer moet worden gekeken naar de indirecte maatschappelijke opbrengsten die er zijn als ouderen prettig wonen en veel sociaal contact hebben; hij doet onder meer op besparingen in de kosten voor welzijn en zorg. Eenzaamheid kan mogelijk worden voorkomen en senioren met een zorgvraag hebben wellicht minder snel professionele onder-



Ouderen krijgen nogal eens een verwijtende blik omdat ze te lang in een **te groot huis** zouden blijven zitten, maar wat moeten ze dan?

steuning of zorg nodig als ze informatie kunnen krijgen vanuit hun woonomgeving.

De seniorenflat, een woonvorm waar Vermeijs en Dover naar eigen zeggen weinig affiniteit mee hebben, wijst Sievers niet af. „Een seniorenflat kan een goede oplossing zijn, omdat daarin mensen samenkomen die een beetje hetzelfde dagritme hebben”, zegt hij. Dat kan gezelliger zijn, maar er zijn ook senioren die niet alleen met mensen van hun eigen leeftijd willen wonen. Zij willen juist buurtgenoten om zich heen hebben die in een andere levensfase zitten.

Knarrenhof

In de gemeente Katwijk worden diverse bouwprojecten gerealiseerd waarbij alle woningen specifiek bedoeld zijn voor senioren, maar daarnaast zijn er ook projecten waarbij senioren naast starters en gezinnen wonen. Wethouder Wonen Gerard Mostert (CU) merkt evenals Sievers op dat veel senioren juist graag in een gemêleerde gemeenschap willen wonen. „Het stimuleert ook de sociale cohesie zodat mensen kunnen omzien naar elkaar.”

De vraag op de woningmarkt is groot, stelt Mostert. Daarom is hij er voorstander van dat er woningen worden gerealiseerd die voor

iedereen geschikt zijn. Het is duurzamer om huizen te bouwen voor diverse doelgroepen op de woningmarkt, dan alleen voor senioren of starters. De wethouder ziet daarbij ook dat het merendeel van de senioren dat wil verhuizen gewoon op zoek is naar een passende woning binnen het bestaande aanbod of nieuwbouw. Al heeft de gemeente inmiddels ook te maken met particuliere initiatiefnemers en collectieven die een nieuwe woonvorm willen stichten.

Mostert noemt als voorbeeld het initiatief van de Katwijkse Knarren die een Knarrenhof aan het realiseren zijn. Dit is een woonvorm waarin de sociale cohesie een grote rol speelt en bewoners elkaar helpen. Het is bestemd voor senioren, maar ook jongere woningzoekenden kunnen er een sociale huurwoning toegewezen krijgen. De lokale initiatiefnemers werken samen met de landelijke stichting Knarrenhof, de Katwijkse woningbouwvereniging Dunavie en de gemeente Katwijk.

Yvonne Witter van ZorgSaam-Wonen, een landelijk kenniscentrum op gebied van wonen, zorg en welzijn, ziet dat nieuwe woonvormen regelmatig succesvol worden gerealiseerd. „Gemeenten hebben hier meer ervaring mee dan vroeger en er zijn ook professionals die ingeschakeld kunnen

Henny Vermeijs en partner in hun Katwijkse woning.

worden om te helpen bij het opstellen van een bestemmingsplan”, vertelt ze. „Ook zijn er inmiddels subsidieregelingen zodat mensen die een plan hebben ook professionals kunnen inschakelen.” Een voorbeeld van een subsidie is de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ) van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Daarnaast stelt ook de provincie Zuid-Holland dit jaar in totaal 250.000 euro beschikbaar voor de planvorming voor (innovatieve) collectieve wooninitiatieven. Hiermee wil de provincie tegemoetkomen aan de behoefte van mensen die met een groep gelijkgestemden willen wonen of die afhankelijk zijn van zorg. Verenigingen, wooncoöperaties en stichtingen kunnen van de subsidie gebruikmaken; elk collectief kan maximaal één aanvraag doen voor een eenmalige bijdrage van 15.000 euro.

Landgoed

Vermeijs en Dover hebben inmiddels ook het plan opgevat zelf een woonproject te op te zetten. Ze zoeken naar mensen die kunnen helpen om dit te realiseren of die zich erbij willen aansluiten als bewoners. Vermeijs heeft inmiddels contact hierover opgenomen met Sievers. Hij werkt met Beyond

„Mensen verschillen van elkaar, om die reden moeten we zorgen voor meer aantrekkelijke woonvormen

Now in opdracht van diverse Nederlandse gemeenten, maar begeleidt ook regelmatig bewonersorganisaties bij het realiseren van hun woonproject.

Een landgoed waarop woningen gebouwd kunnen worden voor meerdere huishoudens, dat is wat Vermeijs en Dover voor ogen hebben. De bewoners hebben dan allemaal hun eigen woning, maar onderling contact is er ook, leggen ze uit. Of de woonwensen van Vermeijs en Dover ooit in Katwijk verwezenlijkt kan worden, is de vraag. De Katwijkse wethouder ziet dat het in zijn gemeente al behoorlijk volgebouwd is. En er zijn meer ruimtevragen, voegt hij eraan toe. Er moet ook ruimte zijn voor het verkeer en er moet voldoende groen zijn in de gemeente. En dan is er ook nog het vraagstuk rondom stikstof. Katwijk is een gemeente tussen duingebied, met de natuur moet ook rekening worden gehouden.

Vermeijs en Dover zijn inmiddels bereid om te verhuizen naar een andere plek in Nederland om hun woonwensen te realiseren. Volgens Witter van ZorgSaamWonen is het vinden van de goede locatie vaak de grootste uitdaging bij dit soort projecten. Initiatiefnemers kunnen uiteindelijk op een andere plek in

Nederland uitkomen dan ze zich bij aanvang van hun zoektocht hadden voorgesteld, legt ze uit. „Je moet doorzettingsvermogen hebben en een gemeente vinden die wil meedelen. Soms moet je ook de eisen bijstellen.”

Toch ziet ze wel mogelijkheden voor mensen zoals Vermeijs en Dover en ze zegt erbij dat het ook belangrijk is dat mensen, naarmate ze ouder worden, gaan nadenken over hoe ze willen wonen. Ze benadrukt erbij dat niet alle senioren uiteindelijk moeten verhuizen. „Niet iedereen wil kleiner gaan wonen naarmate ze ouder worden. Sommige mensen op leeftijd gebruiken de ruimte van hun eengezinswoning, omdat ze willen blijven werken, hobby's hebben die ruimte vragen of omdat de kleinkinderen regelmatig komen logeren.”

Witter ziet ook dat op de huidige woningmarkt weinig keuze is voor de senioren die wel willen verhuizen. Ze hoopt dat dit gaat veranderen. „Senioren krijgen er nu soms ook de schuld van dat de woningmarkt op slot zit, omdat ze in hun eengezinswoning blijven en er daardoor weinig doorstroom is. Dat vind ik niet eerlijk, want er moeten wel betaalbare alternatieven zijn.”