

Bouw van woningen voor ouderen ingestort

Pieter van Erven Dorens

AMSTERDAM De afgesproken bouw van seniorenwoningen komt totaal niet van de grond. Tot 2030 zouden er 290.000 bij moeten komen, maar vorig jaar stakte de productie op 4.000 (1,4 procent). Dat komt vooral door de nadruk op betaalbare woningen, stelt vastgoedadviesbureau CBRE.

„De meeste ouderen zitten er financieel goed bij en komen voor zulke betaalbare woningen niet eens in aanmerking. Laat staan dat ze geïnteresseerd zijn”, zegt Frank Verwoerd, hoofd onderzoek bij CBRE.

CBRE onderzocht waarom het zo mis gaat, hoewel Nederland in hoog tempo vergrijsst en de behoefte aan geschikte ouderenwoningen groot is. Er zijn nu al ongeveer 1,7 miljoen Nederlanders van 75 jaar of ouder en dat zullen er in 2030 naar schatting 2,1 miljoen zijn.

De oplossing

Behoefte

„Dan moet je wel woningen bouwen waar behoefte aan is”, zegt Verwoerd. „Meer dan de helft van de ouderen woont nu in een koopwoning en heeft best een vermogen kunnen opbouwen. Als je doorstroming wil bieden naar seniorenwoningen, moet je wel een bepaalde kwaliteit bieden ten opzichte van de woning die ouderen nu hebben. Voor die doelgroep wordt nu bijna niet gebouwd.”

;

i

Landelijk is de eis dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar is. Dat houdt in: sociale huur, middenhuur (tot 1.185 euro) en betaalbare koop (tot 405.000 euro), met bijbehorende inkomensgrenzen.

Verwoerd: „Dan krijg je ouderen dus niet uit hun penthouse, twee-onder-een-kapper of vrijstaande woning.”

Terwijl dat juist grote voordelen heeft, zegt expert zorgwoningen Aileen Kleemans. „Bij een clustering van seniorenwoningen kun je efficiënter ondersteuning leveren. Er hoeven minder auto's rond te rijden met zorgpersoneel.”

Het uitblijven van passende nieuwbouw voor ouderen, raakt volgens Verwoerd de hele Nederlandse woningmarkt. „Senioren blijven in hun huidige koop- en huurwoningen zitten. Hierdoor stopt de doorstroming. Gezinswoningen komen hierdoor minder vaak vrij voor nieuwe huishoudens.”

De nieuwbouw blijft volgens Verwoerd ook achter doordat de vraag per locatie sterk verschilt, waarbij de betaalbaarheidseis nog meer roet in het eten gooit. „In Bloemendaal is de vermogenssituatie van ouderen totaal anders dan in Joure. Daar moet je dus andere seniorenwoningen voor bouwen.”

CBRE onderzocht bijvoorbeeld de behoefte aan ouderenwoningen in Leiden en Zwolle. „Leiden heeft veel behoefte aan stedelijke appartementen en woningen met allure, passend bij het hoge aandeel vermogende ouderen daar. In Zwolle is de vraag vooral naar middenhuur en betaalbare zorgappartementen.”

Malaise

Eindhoven wordt genoemd als voorbeeld van de huidige malaise. Verwoerd: „Daar zie je wat er gebeurt wanneer beleid volledig afwijkt van lokale vraag. In Eindhoven valt 40 procent van de seniorenbehoefte in duurdere segmenten, terwijl gemeentelijk beleid vooral op betaalbaarheid stuurt.”

Vaak wordt gezegd dat Nederlandse ouderen zich sowieso niet uit hun ruime woning met tuin laten lokken, ook omdat ze daar vaak lage maandlasten hebben. Volgens Verwoerd kan het toch lukken. „Rijkdom zit niet alleen in geld en vermogen. Op sociaal gebied gaan ouderen er ook op vooruit, vaak wonen ze alleen.”

CBRE adviseert de politiek het roer om te gooien als men de doelstelling van 290.000 ouderenwoningen wil halen. De vastgoedadviseurs raden gemeenten aan te onderzoeken wat lokaal de vraag onder senioren is. Ook roepen ze op om flexibeler om te gaan met betaalbaarheidseisen, zodat ook de grote doelgroep met meer financiële mogelijkheden bediend wordt.

