

A photograph of an elderly woman with short, curly grey hair, wearing dark sunglasses, a patterned sleeveless dress, and dark sandals. She is walking from left to right, carrying a dark bag. The background is a light-colored, textured wall with large, faint letters 'A', 'C', and 'E' visible. The ground is green grass.

# TIJDLOOS LEVEN

ATTRACTIEF WONEN  
VOOR EN DOOR SENIOREN

IR. ALEX SIEVERS  
MCD 2005



# TIJDLOOS LEVEN

ATTRACTIEF WONEN  
VOOR EN DOOR SENIOREN

IR. ALEX SIEVERS

ERASMUS UNIVERSITEIT ROTTERDAM / TECHNISCHE UNIVERSITEIT DELFT /  
ONTWIKKELINGSBEDRIJF ROTTERDAM

MASTER CITY DEVELOPER

16 AUGUSTUS 2005



## INHOUD

<i>Voorwoord</i>	5
<b>0</b> <i>Tijdloos leven</i>	<b>9</b>
0.1 <i>Vergrijzing en de stad</i>	10
0.2 <i>Woonwensen</i>	11
0.3 <i>Extramuralisering en decentralisatie</i>	13
0.4 <i>Vrijheid en ontplooiing</i>	14
0.5 <i>De meerwaarde</i>	14
0.6 <i>Organisatie</i>	16
0.7 <i>Vlieger Valkenburg</i>	17
<b>1</b> <i>Inleiding</i>	<b>21</b>
1.1 <i>Achtergrond</i>	21
1.2 <i>Probleemstelling</i>	22
1.3 <i>Doelstelling</i>	24
1.4 <i>Vraagstelling</i>	24
1.5 <i>Aanpak</i>	24
1.6 <i>Leeswijzer</i>	26
<b>2</b> <i>Veranderend land</i>	<b>31</b>
2.1 <i>Nieuwe vormen van samenwerken in wonen, zorg en dienstverlening</i>	31
2.2 <i>Vergrijzing, de stad, identiteit en het land</i>	31
2.3 <i>Woonwensen</i>	42
2.4 <i>Extramuralisering</i>	49
2.5 <i>Decentralisatie</i>	51
<i>intermezzo: Inspiratie uit de VS Canada</i>	53

<b>3</b>	<b><i>Vrijheid en ontplooiing</i></b>	<b>57</b>
3.1	<i>Kernwaarden</i>	57
3.2	<i>Verbondenheid en gemeenschapszin</i>	58
3.3	<i>Ontmoetingen</i>	59
3.4	<i>Regie, sturing van eigen vrijheid</i>	61
3.5	<i>Zinvol leven en zelfontplooiing</i>	62
3.6	<i>Veel beleven</i>	62
3.7	<i>Conclusie</i>	63
	<i>intermezzo: Sun City</i>	65
<b>4</b>	<b><i>De meerwaarde</i></b>	<b>67</b>
4.1	<i>Wonen en recreëren met leeftijdgenoten</i>	68
4.2	<i>Onderscheidende identiteit</i>	68
4.3	<i>Diversiteit</i>	71
4.4	<i>Uniek stedenbouwkundig concept</i>	76
4.5	<i>Veel voorzieningen</i>	76
4.6	<i>Hart voor Ontmoetingen</i>	80
4.7	<i>Eerst voorzieningen dan woningen</i>	80
4.8	<i>Innovaties</i>	80
<b>5</b>	<b><i>Meedenken en meedoen</i></b>	<b>85</b>
5.1	<i>Maatschappelijke inzet</i>	85
5.2	<i>Organisatiemodel</i>	86
5.3	<i>Stuurgroep tijdloos leven en Procesmanager</i>	87
5.4	<i>Netwerk Tijdloos Leven</i>	88
5.5	<i>Seniorenstad conceptontwikkeling</i>	89
5.6	<i>Vlieger Valkenburg Ontwikkelingsmaatschappij</i>	90
5.7	<i>Civic Center</i>	90
5.8	<i>Inspraak, informatie en communicatie</i>	91
5.9	<i>Financiële en woonarrangementen voor het activeren van vermogen</i>	92
5.10	<i>Conclusie</i>	95

Tijdloos Leven – Attractief wonen voor en door senioren	5
<i>intermezzo: Allemaal blije mensen</i>	96
<b>6 Ruimtelijk concept</b>	<b>101</b>
6.1 <i>Geen geïsoleerde vesting</i>	101
6.2 <i>Vijf typen woonmilieus</i>	103
<b>Bronnen</b>	<b>101</b>
<i>Geïnterviewde personen en instanties</i>	101
<i>Deelnemers workshops Initiatiefgroep Seniorenstad</i>	102
<i>Intrenetpagina's</i>	102
<i>Beeldmateriaal</i>	102
<i>Literatuur</i>	103



# VOORWOORD



## VOORWOORD

Ik weet nog goed dat ik met een studie naar specifieke woonmilieus voor senioren wilde beginnen. “Vreselijk, maar buitengewoon interessant” was de reactie van de programmacoördinator wonen en zorg bij de SEV die ik als eerste benaderde om te participeren in de studie. Na de SEV volgden Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling, BAM Vastgoed, ING Real Estate en Woningstichting Rochdale om samen met Inbo, mijn bureau, de mogelijkheden na te gaan om een seniorenstad in Nederland te realiseren. Het allereerste “vreselijk” verdween al snel van tafel. Het interessante bleef, en werd steeds interessanter, verder uitgediept, integraler en verder doordacht.

De gebiedsontwikkeling waaraan we in de Initiatiefgroep Seniorenstad gezamenlijk werken, spreekt mij bijzonder aan, al was het maar om de integraliteit en de combinatie van verschillende doelen en belangen van adviseur, architect, projectontwikkelaar, vastgoedbelegger, woningcorporatie en kennisinstelling. Het proces tijdloos leven / seniorenstad waar we nu al twee jaar intensief aan werken is overigens nog niet afgerond. Deze MCD-scriptie geeft een stand in de ontwikkeling weer op een interessant moment door de rijping van de argumentatie, organisatievorm en ruimtelijke planvorming. Alles op basis van mijn eerdere stappen gericht op de thema's visie, strategie, netwerk en maatschappelijk draagvlak. De publicatie van mijn onderzoeksrapport ‘Ik ben al heel lang bij de tijd - Seniorenstad in Nederland’ heeft daar in belangrijke mate aan bijgedragen. In alle landelijke en veel regionale dagbladen, in zo'n 60 tijdschriften variërend van Vrij Nederland tot Real Estate Magazine, in circa 15 radioprogramma's en op televisie is vervolgens aandacht besteed aan seniorenstad. Op internet zijn verschillende discussieforums ontwikkeld en op de Technische Universiteit in Eindhoven werkt een groep jonge architectuurstudenten aan het thema. Ik weet het, aandacht is nog geen gebiedsontwikkeling, maar het zorgt wel voor het maatschappelijk en politieke draagvlak dat noodzakelijk is om een sterk op identiteit gerichte ontwikkeling mogelijk te maken.

Processen als dit organiseer je niet alleen. Ik dank daarom Paul Rodrigues voor alle ruimte die hij mij heeft gegeven om dit complexe thema op te pakken. Ik dank Aron Bogers, Tom Weghorst, Wouter van de Braak, Maarten Kool, Rob de Jong, Evelien van der Plaat, Rob Maas, Hans Toornstra en Saskia Simon voor alle inspiratie gedurende een intensief traject. Ik dank Michèle de Rooter en Arja van den Ham voor het kritisch lezen van dit scriptierapport. Ik dank de deelnemers aan de studiereis naar New England voor hun bijdragen in onze vele gesprekken. Ik dank Hans de Jonge voor zijn begeleiding van dit scriptierapport en alle MCD studenten en begeleiders voor alle discussies en ideevorming rond seniorenstad. Ik dank Ingrid, Cas en Yara voor alle tijd en ruimte die ze mij hebben gegend in een intensief tweejarig MCD-studietraject.



O TIJDLOOS LEVEN

## O TIJDLOOS LEVEN - SAMENVATTING

Met het oog op de vergrijzing zijn nieuwe, op sociaal-culturele kernwaarden gebaseerde woonmilieus noodzakelijk. Dat is de belangrijkste probleemstelling in mijn scriptie Tijdloos leven. De insteek in mijn studie gaat daarmee verder dan wat in de Nederlandse vastgoedpraktijk gebruikelijk is. De geconstateerde discrepanties in woningvraag en aanbod voor senioren wordt veelal eerst te lijf gegaan met technische oplossingen en aanpassingen voor woningen. Of de oplossingen worden gericht op zorg. In mijn optiek zijn de oplossingen veelal sectoraal ingestoken, terwijl de primaire kansen liggen in een integrale aanpak. In die integrale aanpak is aandacht voor een groter schaalniveau, dat van het leefmilieu, een vereiste. Kijkend naar senioren en woonmilieus die georganiseerd zijn met het specifieke oog op attractiviteit voor die doelgroep dan constateer ik dat op dit gebied nog niet heel veel keus is.

In mijn optiek zijn dergelijke attractieve woonmilieus wel nodig om de senior van straks meer keuzemogelijkheden te bieden, en om de senior van straks te stimuleren zichzelf te blijven ontplooien voor onze maatschappij. Daarbij wil de senior wel oud worden, maar niet oud zijn. De term 'Tijdloos leven' verbeeldt dit als een combinatie van 'bij de tijd zijn en eigentijds' en je tegelijkertijd niet met leeftijden bezig willen houden.

### *Elementen in de probleemstelling en vraagstelling*

Om vat te krijgen op mijn hiervoor genoemde probleemstelling verdeel ik deze in vijf elementen:

1. Wat is de context voor de ontwikkeling van attractieve woonmilieus voor senioren?
2. Wat zijn de door de doelgroep gewenste kernwaarden?
3. Is een op senioren gericht woonmilieu haalbaar in de Nederlandse vastgoedmarkt?
4. Wat betekent het centraal stellen van sociaal-culturele waarden in de gebiedsontwikkeling voor de kwaliteit?
5. Wat betekent het centraal stellen van sociaal-culturele waarden in de gebiedsontwikkeling voor de organisatie?

Mijn onderzoeksvragen komen voort uit de probleemstelling:

1. Welke positie neemt de stad in in de vergrijzing?
2. Is er onder de Nederlandse senioren vraag naar nieuwe concepten, niet alleen gericht op woningen maar vooral ook op gebieden?
3. Is mijn veronderstelling dat centrale aandacht in gebiedsontwikkeling voor sociaal-culturele waarden direct gerelateerd is aan identiteit juist?
4. Zo ja, wat betekent dat dan voor de inhoudelijke kwaliteit?
5. Zo ja, wat betekent dat dan voor de organisatie?

### *Attractieve woonmilieus*

De attractieve woonmilieus waar ik naar streef zijn er voor en door actieve senioren. Wars van betutteling en verplichtingen richt zo'n woonmilieu zich op de kernwaarden vrijheid, veel beleven, ontmoeten, verbondenheid en zinvol leven. Een woonomgeving waarop de bewoners trots zijn. Een gezellige en veilige omgeving dus, die inspireert tot het ontplooiën van activiteiten en waar zorg op de achtergrond aanwezig is. Een plek waar mensen elkaar ontmoeten. Waar mensen zelf de regie over hun leven blijven voeren, ook al zijn ze de 55 gepasseerd. Een plek ook waar onder senioren minder eenzaamheid voortkomt dan in de wijken zoals wij die kennen. Ik denk met de attractieve woonmilieus die Tijdloos Leven voorstaat een bijdrage te kunnen leveren opdat er een afname te zien is van het aantal eenzame senioren dat nu tussen 200.000 en 1 miljoen wordt geraamd. De onderlinge aandacht van senioren voor elkaar door verbondenheid, als belangrijke kernwaarde binnen Tijdloos leven, biedt in het tegengaan van eenzaamheid openingen.

Een specifiek op senioren gericht woonmilieu is in mijn opvatting een vanzelfsprekend en identiteitsrijk element in een netwerk van steden en dorpen. Geen van de rest van de wereld afgescheiden en geïsoleerd woongebied. Met de omliggende gebieden zal er een natuurlijke uitwisseling van mensen, goederen en kennis plaatsvinden. Daarbij gaat het om meer dan wonen alleen. Vanuit het specifieke karakter is een positie in een economisch cluster kansrijk, en een mogelijke basis voor innovaties op het gebied van hulpmiddelen in en om het huis, recreatie, medische aspecten, speciale vervoersmiddelen, transport, parkeren of milieu. Zo'n specifiek woonmilieu zie ik daarbij vooral als aanvulling op het huidige woningaanbod, niet in plaats hiervan.

De noodzaak om creatief en inventief op zoek te gaan naar nieuwe typen woonmilieus komt ook voort uit de veranderingen in ons land. 'Nieuwe vormen van samenwerken in wonen, zorg en dienstverlening' noemt vier ontwikkelingen die de toekomstige opgave bepalen: vergrijzing, woonwensen, extramuralisering en decentralisatie. Op deze aspecten ga ik in de navolgende paragrafen globaal in. De inhoud van de paragrafen 0.1 tot en met 0.3 is nader uitgewerkt in hoofdstuk 2, Veranderend land.

## **0.1 VERGRIJZING EN DE STAD**

Inzicht in de rol die woonmilieus gericht op sociaal-culturele kernwaarden van senioren kunnen spelen, vereist inzicht in de omvang van de vergrijzing, in de mate van identiteit die wij als samenleving wensen opdat wij niet spreken van enclaves maar van oases.

Nederland vergrijs: in de laatste vijf jaar is het aandeel 55-plussers met 2,5% gegroeid tot bijna 26% en deze groep van zo'n 4,2 miljoen mensen groeit in de komende decennia tot bijna 6 miljoen. Het woningaanbod voor senioren blijft hierbij ver achter. Dat geldt het hele land, maar met name ook de grote steden. Gemiddeld genomen is het aandeel 55-plussers in de grote steden de laatste vijf jaar juist

gedaald. Nog steeds verlaten relatief veel 55-plussers de grote steden, ondanks het feit dat hier ruime keus bestaat in voorzieningen in combinatie met een diverse keuze in vervoer en transportmogelijkheden. Mijn conclusie is dat de grote steden juist op het gebied van attractieve woonmilieus tekort schieten, waardoor de 55-plussers de door hen gewenste kwaliteiten elders zoeken.

Dat is jammer voor de grote steden, omdat met de uitstroom (of niet-instroom) van senioren er geen beroep kan worden gedaan op veel kennis en ervaring. Ik denk dat senioren wel degelijk een rol kunnen spelen in steden, ook in een andere rol dan als werkende, en dat steden er goed aan doen de senior op verschillende manieren te accommoderen, rekening houdend met de gewenste leefwerelden en eigen gewenste omgevingen. Vanuit het gezichtspunt van de steden biedt dat ook een oplossing tegen de vlucht van kapitaal naar de randgemeenten of de landelijker gebieden, en bovendien biedt het niet-uitstromen van senioren meer bindmiddel in sociale cohesie.

Wanneer wij het in Nederland hebben over gebieden die specifiek aantrekkelijk zijn voor één doelgroep, dan ontstaat er vrijwel gelijk de discussie waarom niet alle doelgroepen worden bediend. De in mijn ogen positieve insteek door via identiteiten een basis te leggen voor thuisvoelen en ontplooiing wordt meteen geattaqueerd met de beladen term segregatie. Niettemin is met de ontstane discussie al wel een eerste doel van mijn studie Seniorenstad gerealiseerd. De VROM-raad concludeert in het kader van de discussie ook dat "In de discussie niet de vraag van wel of geen segregatie voorop moet staan, maar de aandacht uit zou moeten gaan naar het schaalniveau en naar de vrijwillige dan wel gedwongen kant ervan. Er zijn voldoende aanwijzingen dat vrijwillige concentratie op een laag schaalniveau tot de reële mogelijkheden behoort vanuit een behoefte aan veiligheid en geborgenheid. De raad meent, dat dit niet als probleem gezien hoeft te worden. Diversiteit van het aanbod is ook in ruimtelijk opzicht gewenst".

De VROM-raad formuleert het naar mijn mening nog wel wat voorzichtig, maar niettemin concludeer ik dat er recent ook op politiek en maatschappelijk niveau aanknopingspunten zijn ontstaan om serieus verder te gaan in de ontwikkeling van op specifieke doelgroepen toegesneden woonmilieus. Kansen liggen dan zowel in de grote steden als in de kleinere gemeenten.

## 0.2 WOONWENSEN

Inzicht in de haalbaarheid van specifiek op senioren gerichte woonmilieus vergt allereerst inzicht in de huidige vraag en aanbodsituatie. Hier ligt een direct verband met het aantal verhuizingen van senioren en de argumentatie daarvoor. Zowel push- als pull-factoren zijn hierbij van belang.

Er wordt door ouderen pas verhuisd wanneer dit noodzaak is, en met name vanwege lichamelijke beperkingen. Een belangrijke reden voor dit relatief late tijdstip van verhuizing ligt in de beperkte

diversiteit van het huidige aanbod. Er is nauwelijks variatie tussen woonmilieus in min of meer vergelijkbare prijssegmenten. De zich duidelijk van het gemiddelde onderscheidende milieus zijn of veel duurder – de villawijk – of veel goedkoper – de achterstandswijk. Het aantal pull-factoren voor verhuizingen van senioren is daarmee relatief beperkt, en liggen vooral in omgevingsfactoren zoals de concentratie van voorzieningen.

Primair om daarmee de senior van dienst te zijn, maar ook om de doorstroming meer gestalte te geven, liggen er kansen in het vergroten van het aantal pull-factoren voor verhuizingen van senioren. Daarbij komt dat een groot deel van de ouderen ook in de financiële positie verkeert om kritisch te zijn en zelfstandig te willen wonen, zolang dat mogelijk is. Ze zijn daarmee een interessante speler in de vastgoedmarkt.

Uit verschillende adviezen en studies komt naar voren dat er vraag is naar specifieke woonmilieus voor senioren. Argumenten daarvoor variëren van onder meer in de zekerheid die mensen zoeken in veilige woonomgevingen tot het verwezenlijken van dromen, of het zoeken van ontplooiingsruimte. Van belang in het zoeken van nieuwe wegen voor senioren is daarbij de wetenschap dat de kwaliteit van de locatie, zeker voor de jongere senior, primair is waar het gaat om woongenot. Het belang hiervan overstijgt het belang van een niet al te hoge prijsstelling.

De enquête Seniorenstad 2004 van Inbo en de enquête van het tijdschrift Plus in 2004 laten allebei een grote vraag zien naar seniorensteden of –wijken waar gewoond kan worden met leeftijdsgenoten. De enquête Seniorenstad 2004 laat zien dat 42,9% van de groep 50-70 wel in zo'n milieu zou willen wonen, terwijl nog eens 30,9% hierin misschien geïnteresseerd is. Omgerekend naar de 5,25 miljoen 50-plussers die momenteel in ons land wonen (en die de 55-plussers van straks zijn), betekent dat een vraag van 2,25 miljoen plus 1,62 miljoen potentiële bewoners. Een enorme groep die de komende jaren nog sterk in aantal zal toenemen.

De doelgroep voor specifieke attractieve woonmilieus voor senioren is gevarieerd, en ligt min of meer tussen de mensen die (semi-)permanent naar Spanje of Portugal verhuizen en de mensen die de Nederlandse zomer doorbrengen in een caravan in een vakantiepark. Zuid Europa is voor hen te ver van de bestaande sociale netwerken, en campings bieden niet het gewenste comfort. De doelgroep hecht aan gezelligheid, is actief en maatschappelijk betrokken, zoals onder meer uit de Inbo enquête blijkt: 69% van de respondenten voor een seniorenstad hecht aan gezelligheid, 63% is actief en 57% betrokken. Slechts 26% vindt zichzelf individualistisch vindt, waar dat onder de andere respondenten twee maal hoger is. Dit is een bijzonder aanknopingspunt: vrijheid bieden zonder daarin door te slaan in het prediken van individualisme.

Uit voorgaande concludeer ik dat er grote vraag naar andere dan de huidige woon- en woonmilieuconcepten voor senioren. Niet ter vervanging maar als aanvulling op de huidige keuzemogelijkheden.

### O.3 EXTRAMURALISERING EN DECENTRALISATIE

Nadenken over senioren leidt al snel tot nadenken over zorg. Dat heeft een positieve kant omdat daarmee aandacht ontstaat voor een mogelijke vraag van de senior naar zorg. Dat kan ook een minder positieve kant hebben als het denken over zorg te sectoraal gebeurt en niet gelieerd wordt aan denken aan de andere wensen van senioren: wensen omtrent wonen, recreatie, ontplooiing en dergelijke. Vanuit die context is het van belang om, wanneer we een beeld proberen te krijgen van de mogelijkheden voor attractieve woonmilieus, na te gaan in hoeverre er aanknopingspunten liggen bij bestaand beleid.

Een interessant concept dat momenteel vanuit de extramuraliseringsgedachte in zwang is, is de woonzorgzone of de woonservicezone. Een woonzorgzone is (een deel van) een wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg, tot en met niet-planbare 24-uurs zorg en waar bewoners tot in lengte van dagen zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als men minder mobiel is of zorg nodig heeft. De woonzorgzone gaat uit van een integrale aanpak, met sociale, economische en ruimtelijke aspecten. Er is sprake van een sterke "uitruil" van functies die enerzijds voortkomen uit de zorg, en anderzijds uit functies rond wonen. Ik denk dat een woonzorgzone een interessant concept is dat echter vaak nog primair op de oudere senior, zorg en verzorging gericht is. Deze insteek zal grote groepen senioren aanspreken, maar niet alle.

Een woonzorgzone waar al enige ervaringen zijn opgedaan is het Haagse Moerwijk. Veel ouderen die er wonen kijken nostalgisch terug op het Moerwijk van vroeger. Zij vinden het moeilijk te accepteren dat het allemaal anders is of wordt en zijn niet gemakkelijk te bewegen tot meedenken over opwaardering en vernieuwing van Moerwijk. De conclusie die daaruit wordt getrokken is dat het nodig is dat de bewoners elkaar beter moeten leren kennen, en weer afspraken maken over zaken als vuilnis, schoonmaak en geluid. Dat lijkt mij een goed streven, met een echter ook groot afbreukrisico, zoals de reacties van de senioren in Moerwijk aangeven. Voor een deel, denk ik, heeft de afstand die de ouderen in Moerwijk creëren inderdaad te maken met nostalgie, maar daarnaast met verschillen in leefwerelden en het kunnen en willen verplaatsen in de waarden van andere generaties. Bovendien liggen raakvlakken voor de verschillende generaties eerder op het vlak van zorg dan dat dat voortkomt uit de kracht iets te betekenen in het leven.

In het kader van de Vermaatschappelijking van de zorg krijgen gemeenten met de introductie van de wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) in 2006 een nieuwe uitdaging en een nieuw takenpakket.

Deze WMO biedt ook voor specifieke woonmilieus voor senioren een belangrijk aanknopingspunt waar het gaat om beleving, gezelligheid, welzijn, zorg en zorg voor elkaar. Vanuit de gedachte van het WMO ligt er een logica een en ander neer te leggen bij de bewoner van seniorenstad, waar informele hulpstructuren veel kansrijker zijn dan in gemiddelde buurten. Een basis van seniorenstad ligt dan in de onderlinge zorg en redzaamheid. Dit is een rode lijn voor opvolgende levensfasen: samen leuke dingen doen en daarna samen zorgen voor elkaar.

Ik concludeer dat er interessante stappen worden genomen in verbreding van het aanbod voor de Nederlandse senior, maar dat we als samenleving meer rekening zouden moeten houden met verschillen in leefwerelden. Niet om ons van elkaar af te sluiten, maar om vanuit de eigen trots en verantwoordelijkheid elkaar te laten proeven van onze smaken.

#### 0.4 VRIJHEID EN ONTPLOOIING

Vanuit mijn probleemstelling die woonmilieuontwikkelingen koppelt aan sociaal-culturele kernwaarden is het vanzelfsprekend van belang zicht te krijgen op de kernwaarden die de doelgroep aanspreken. Uit mijn studie komt een vijftal waarden naar voren waaraan door de senior meer belang wordt gehecht dan aan andere. Denkend aan nieuwe attractieve woonmilieus voor senioren zijn dan de kernwaarden verbondenheid/gemeenschapszin, ontmoetingen, regie/vrijheid, zinvol leven/ontplooiingsruimte en veel beleven. In de gebiedsontwikkelingen verdienen deze aandacht om vertaald te worden in de concrete planontwikkelingen. Niet achteraf, als toets, maar al in de initiatieffasen als input. Hier snijdt het mes aan twee kanten: kwaliteit en draagvlak. Het serieus nemen van de kernwaarden kan in mijn optiek het best door ook in de organisatie van het proces ruimte te bieden aan de woonconsument – in dit geval de senior.

De kernwaarden die de senioren belangrijk vinden hebben een overlap met bijvoorbeeld met kernwaarden die onder de bewoners in de herstructureringswijken een rol spelen. Maar er zijn ook verschillen die zorgen voor verschillen in na te streven identiteit. Ik geef een voorbeeld: in een herstructureringswijk met een hoge werkloosheid is de kernwaarde geld verdienen van doorslaggevend belang, en zorgt voor een andere positionering van de bewoner in de samenleving. Functies in de wijk en de manier waarop de samenleving zich vormt verschillen wezenlijk van elkaar.

#### 0.5 DE MEERWAARDE

Mijn vierde en vijfde elementen in de probleemstelling spreken zich uit over de inhoudelijke en procesmatige kwaliteiten die gekoppeld zijn aan het serieus nemen van de kernwaarden in de gebiedsontwikkeling. Ik denk dat hieruit een aantal aspecten volgt, omdat een attractief woonmilieu voor senioren niet een doorsnee wijk is, maar speerpunten legt vanuit de integrale benadering van



kernwaarden voor de doelgroep, organisatie, financiering, exploitatie, beheer, ruimte en communicatie. De acht meest karakteristieke vanuit de inhoud, en uitgewerkt in hoofdstuk 4, zijn:

1. Wonen, recreëren en genieten van het leven met leeftijdsgenoten.
2. Onderscheidende identiteit door een combinatie van vakantiegevoel en zinvol leven.
3. Diversiteit, seniorenstad biedt keuzevrijheid en variatie als concept, maar ook in bewoner, sfeer en typologie van woning en woonmilieu.
4. Uniek en vernieuwend stedenbouwkundig concept.
5. De voorzieningen zijn rijk in aantal, comfortabel, gericht op de wensen van de actieve senior, hebben kwaliteit en een luxe uitstraling.
6. Seniorenstad heeft een verblijfshart gericht op ontmoetingen.
7. De voorzieningen zijn gerealiseerd op het moment dat de eerste woningen worden opgeleverd.
8. Seniorenstad biedt kansen voor innovaties op divers terrein, door onder meer het schaalvoordeel en efficiency.

De twee meest karakteristieke vanuit het proces zijn:

9. Ontwikkelingsorganisatie en financiering.
10. De organisatie van de combinatie van professioneel en vrijwillig beheer.

In het bredere kader van het proces op weg naar een seniorenstad gaat het daarbij om zowel de conceptontwikkeling die tot stand is gekomen door een integrale en intensieve samenwerking tussen adviseur, architect, projectontwikkelaar, vastgoedbelegger, woningcorporatie en kennisinstelling als om de ontwikkelingsorganisatie en het beheer. Op de meerwaarde vanuit de ontwikkelingsorganisatie, financiering en beheerorganisatie ga ik in hoofdstuk 5 in.

### *Programma voor seniorenstad*

Het woningprogramma voor een seniorenstad bestaat uit 60% huur en/of lease (zoals bijvoorbeeld lifetime lease) en 40% koop. Dit programma heb ik afgestemd op de bewonerswensen, mogelijke schaal, de haalbare fasering en de omvang en diversiteit van het pakket voorzieningen, in combinatie met een partiële exclusiviteit van die voorzieningen voor de bewoners, bezoekers en recreanten. Ten aanzien van de optie huur of lease zie ik goede kansen voor lease vanuit de optiek dat lease ook als een verkapte levensverzekering kan worden gezien, omdat het de bewoner zoveel zekerheid biedt zodat hij precies weet waar hij aan toe is, en omdat dit mogelijkheden biedt om prijsdifferentiatie naar leeftijd toe te passen.

Op basis van voorbeelden uit het buitenland denk ik een zeer gevarieerd aantrekkelijk woonmilieu te kunnen realiseren wanneer we uitgaan van een wijk van 4.000 woningen of van een kleinere variant met 2.000 woningen en een kleiner areaal aan voorzieningen. Om bovendien te voorkomen dat

seniorenstad op termijn een te eenzijdige bevolkingsopbouw krijgt, zijn uiteenlopende woningtypologieën, gericht op een differentiatie in mobiliteit van de bewoners, van belang.

Mijn programma gaat uit van een verdeling naar prijssegmenten van 30% duur, 40% midden, 15% betaalbaar en 15% sociaal, waarmee ik aan de wens van de vrager tegemoet kom. Ongeveer 5% van de woningen krijgt een bestemming als recreatiewoning voor de tijdelijke huur. Dat heeft een aantal redenen. Het vergroot de levendigheid in seniorenstad, het vergroot de haalbaarheid van de voorzieningen, het biedt de mogelijkheid mensen de kwaliteit van seniorenstad te laten ervaren zonder er zelf al te wonen en kan, tot slot, een positieve rol spelen in de marketing.

## 0.6 ORGANISATIE

Om in een gebiedsontwikkeling ruimte te bieden voor realisatie van sociaal-culturele kernwaarden is het noodzakelijk een specifieke opzet te kiezen in de organisatie van ontwikkeling en beheer. In dit geval kies ik voor drie schaalniveaus, Tijdloos Leven als visie, netwerk en merk, Seniorenstad als strategie en concept en het project Vlieger Valkenburg. De keuze om zowel in de gebiedsontwikkeling als in de beheerfasen initiatieven vanuit de maatschappij of vanuit bewoners en ondernemers een plek te geven, leidt tot een tweetal stichtingen Netwerk Tijdloos Leven en Civic Center alwaar inspiratie en concrete haalbaarheid elkaar vinden. Belangrijke organen naast deze twee stichtingen zijn de Stuurgroep Tijdloos Leven, een voortzetting van de Initiatiefgroep Seniorenstad, de productontwikkelaar Seniorenstad Conceptontwikkeling die onder meer zorgt voor draagvlak en de Vlieger Valkenburg Ontwikkelingsmaatschappij die zorgdraagt voor de gebiedsontwikkeling op een concrete locatie.

Ik organiseer het proces in een mix van top-down én bottom-up initiatieven. De top-down benadering biedt daarbij een procesmatig en inhoudelijk kader voor wat betreft de ruimtelijk-economische component. Van onderaf bestaat er ruimte voor een eveneens organisatorische en inhoudelijke component die meer gericht zal zijn op sociaal-culturele vraagstukken, persoonlijke én collectieve wensen met betrekking tot de ruimtelijke mogelijkheden en daar waar het om leisure en vrije tijdbesteding gaat. In experimentele vorm denk ik dat het daarnaast goed is om op kleinere schaal projecten te ontwikkelen waarbij de bewoners opdrachtgever of mede-opdrachtgever zijn en in combinatie met de Vlieger Valkenburg Ontwikkelingsmaatschappij, die als service-organisatie ondersteunt en adviseert, woningen tot stand brengt.

In meer algemene zijn zal de bottom-up drive vooral de actieve burgers aanspreken; zij die een beïnvloedende en vormende betrokkenheid hebben op de eigen leefomgeving, vanuit eigen belangstelling en interesses. Vrijwillige inzet en verenigingsleven spelen hierin een rol. In hoofdstuk 5 ga ik nader in op de organisatie van het traject.

Vanuit de financiering liggen er goede mogelijkheden bij een combinatie van lifetime lease, verzekering en aandelenpakket. De productontwikkeling in dit kader is nog niet afgerond. Hieraan werken de specialisten.

In de communicatie komen de drie schaalniveaus andermaal naar voren met eigen boodschappen, doelgroepen en instrumenten gebaseerd op de kernwaarden. Zo zal op het niveau Tijdloos Leven de boodschap liggen in het attractief wonen voor en door senioren, terwijl ik voor het niveau Vlieger Valkenburg inzet op het credo “Stuur je vrijheid in Vlieger”.

## 0.7 VLIENER VALKENBURG

Om zicht te bieden op de kwaliteiten die voortvloeien uit het centraal stellen van de sociaal-culturele kernwaarden in gebiedsontwikkeling, heb ik een concrete locatie centraal gesteld als focus voor de projectontwikkeling. De planvorming geldt een ruimtelijke verbeelding van de inhoudelijke en procesmatige insteek. Onder meer de keuze om relatief veel openbare en collectief beheerde ruimte in het plan op te nemen volgt voort uit een combinatie van inhoud en organisatie. Onder meer de keuze om een deel van de voorzieningen als exclusief te beschouwen en andere als open voor iedereen komt voort uit de kernwaarden als verbondenheid en ontmoetingen. De collages die ik in hoofdstuk 6 heb opgenomen zijn in deze scriptie overigens niet bedoeld als een limitatieve uitleg van alle integraal ruimtelijke keuzen. Ze dienen vooral ter ondersteuning van het feit dat ik zoek naar variatie en op de consument toegesneden woningen en buurten.

Vlieger is gesitueerd op het voormalige Vliegveld Valkenburg, een locatie die alle kwaliteiten heeft om aantrekkelijk te zijn voor grote groepen senioren. Passend bij de wensen van de doelgroep resulteert de planvorming in een vijftal verschillende woonmilieus met verschil in nabijheid van voorzieningen, dichtheid, sfeer, woningtype en mogelijk ook doelgroep. Van ruim naar dicht bebouwd zijn de leefmilieus voor Vlieger wonen in de duinen, wonen op of aan het water, wonen in het dorp, wonen aan het hof en wonen in het centrum. Hoofdstuk 6 gaat in hoofdlijnen in op de specifieke en onderscheidende kwaliteiten van deze milieus die elk gebaseerd zijn op de sociaal-cultureel getinte kernwaarden.

De hoofdlijnen in het plan en de argumentatie voor verschillende keuzen zijn echter breder te interpreteren dan voor de locatie Vliegveld Valkenburg alleen. Zij kunnen ook model staan voor andere voor het concept Vlieger interessante locaties zoals onder meer de polder Rijnenburg in Utrecht, Purmerend-Oost, de Beemster, Drenthe, Zeeland of de Achterhoek, waarvan de laatste in de regionale economische structuurvisie de ambitie aangeeft het Florida van Nederland te willen worden [Regio Achterhoek, 2003].

Het concept is daarnaast ook kansrijk in bestaande wijken. Bijvoorbeeld in gebieden die vanuit de leefbaarheid worden geherstructureerd of waar door functieveranderingen een nieuwe identiteit gewenst is, kan het concept Vlieger een belangrijke bijdrage leveren aan een nieuwe attractiviteit of nieuwe doelgroep. Te denken valt aan de Haagse vergrijsde grote stadswijken Moerwijk of Morgenstond, aan Overvecht in Utrecht of aan Koers West in Nijmegen. Ook is het kansrijk om na te gaan hoe het concept Vlieger nieuw leven kan brengen in dorpen die te maken hebben met een afnemend voorzieningenniveau. Tot slot zijn er wellicht mogelijkheden om de ontwikkeling van een seniorenstad een kleinschalig karakter te geven door specifiek voor senioren ontwikkelde locaties verder van elkaar te situeren en tegelijkertijd optimaal in te zetten op vervoer en transport.

In alle concrete planontwikkelingen is het van belang dicht bij de onderscheidende kernwaarden te blijven en in ruimtelijke zin inhoud te geven aan waar het thuisgevoel van de bewoner begint. Waar ze trots op zijn en waar ze tijdloos kunnen leven.



A photograph of a man relaxing on a lounge chair by a swimming pool. The man is shirtless, wearing blue shorts and sunglasses, and is lying on his back with his hands behind his head. The pool is filled with clear blue water, and the pool deck is made of light-colored tiles. Two blue handrails are visible on the pool deck. The text "1 INLEIDING" is overlaid on the image in white, sans-serif font.

1 INLEIDING

# 1 INLEIDING

## 1.1 ACHTERGROND

In toenemende mate denkt Nederland na over de rol van doelgroepen en leefstijlen in ruimtelijke ontwikkelingen. Enerzijds komt deze belangstelling voort uit de noodzaak van verruimende markten. Anderzijds bevindt deze aandacht zich ook in het spanningsveld van globalisering, onthechting en de zoektocht naar de eigen identiteit – van zowel individuen als groepen. Vanuit deze context zal de gebiedsontwikkeling de komende jaren steeds meer gebaseerd worden op waarden voortkomend uit sociaal-culturele aspecten. De relaties tussen de ruimtelijke dimensie en de functionele zullen niet meer los te zien zijn van de waardendimensie.

### *Vergrijzing*

De doelgroep die de komende decennia het meest van zich zal doen spreken zijn de senioren. Nu nog kent Nederland circa 4 miljoen 55-plussers, waar dat er over circa 15 tot 20 jaar 6 miljoen zullen zijn [Ruimtelijk Planbureau, 2004]. De doelgroep senioren is overigens sterk gevarieerd. Onder de 55-plussers zijn er mensen die nog volop deelnemen aan het arbeidsproces, mensen die genieten van hun oude dag maar ook mensen met een verminderde mobiliteit die noodzakelijkerwijs gebruik maken van zorg. Overeenkomsten zijn er ook: allereerst de gemiddeld hogere leeftijd, maar daarnaast ook de houding ten opzichte van leven. De 55-plusser staat minder competitief in het leven dan de 55-minner en heeft relatief veel vrije tijd. Bovendien wil de senior een gewaardeerde plek in de samenleving, zo lang mogelijk de regie zelf in handen houden en genieten van het leven. Deze laatste aspecten kennen we ook van de jongeren. Die willen dat ook, maar aan hen kennen wij deze kwaliteiten als vanzelfsprekend al toe. Voor senioren ligt dat anders.

Uit deze globale eerste schets van verschillen en overeenkomsten van senioren trek ik een eerste conclusie, als basis voor mijn hierna te formuleren vraagstelling: senioren zijn niet synoniem met zorg. Attractieve woonmilieus voor senioren zijn dan ook niet per definitie gericht op zorg.

De uitgave Spreekende Cijfers van Dynamis koppelt het toekomstige aandeel van 40% seniorenhuishoudens aan het aandeel van 7% seniorenwoningen en concludeert dat er tot 2015 zeker 400.000 woningen voor senioren bij komen. De explosieve groeiemarkt ligt nog vrijwel braak. Volgens Spreekende Cijfers is het opmerkelijk dat ontwikkelaars, beleggers, corporaties en overheden nog niet, of te laat zijn begonnen om woningen voor senioren op de markt te brengen. Aan de ene kant zijn er de intramurale plaatsen, waarop door de overheid sterk wordt bezuinigd en aan de andere kant is er de 'gewone' woningmarkt. Daar zit sinds decennia maar weinig tussen aan aangepaste,

levensloopbestendige woningen voor ouderen. Vandaar dat de huidige senior al wordt geconfronteerd met een kwalitatief of kwantitatief tekort op het gebied van huisvesting. Een probleem dat, gezien de snel voortschrijdende vergrijzing, op korte termijn alleen maar groter zal worden.

Ontwikkelaars, beleggers, corporaties, makelaars en zorgaanbieders spelen op zeer diverse wijze in op de toenemende vraag. Dat varieert van specifiek op ouderen toegesneden nieuwbouwconcepten tot een Nederlandse seniorenstad geïnspireerd op Sun City in de Verenigde Staten. En van concepten waarbij ouderen het 'stenen' vermogen om kunnen zetten in klinkende munt tot (luxe) huur- of koopwoonzorgprojecten. Toch komen volgens Spreekende Cijfers aanbieders en financiers nog onvoldoende tot elkaar om nieuwe woonvormen te ontwikkelen. Meer marktwerking zou de geneigdheid om nieuwe producten te ontwikkelen, kunnen stimuleren. Het feit dat het besteedbaar inkomen van ouderen in de loop der jaren sterk is gestegen, maakt het voor woon-, zorg- en dienstenaanbieders extra interessant om ouderen te voorzien in de woonbehoeften [Dynamis, 2005].

### *Het initiatief*

In de ruimte tussen wonen en zorg en de wens naar meer keuzemogelijkheden ligt de basis voor het initiatief dat ik bij Inbo heb genomen door het starten van een studie naar de kansen en haalbaarheid van een stad voor senioren in Nederland. Naast Inbo participeren in de studie de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling, BAM Vastgoed, ING Real Estate en Woningstichting Rochdale. Gezamenlijk vormen de participanten de Initiatiefgroep Seniorenstad.

### *Drie schaalniveaus*

Seniorenstad is een element in mijn bredere visie op wonen, welzijn, zorg en recreatie, dat de naam Tijdloos Leven draagt. Seniorenstad is binnen Tijdloos Leven een concept dat uitgaat van een in mijn optiek gevarieerd woongebied met tussen circa 2.000 en 4.000 woningen specifiek bedoeld voor senioren en gebaseerd op de kernwaarden waaraan onder senioren prioriteit wordt gegeven. Deze kernwaarden ontmoetingen, verbondenheid, zinvol leven, regie en veel beleven vormen de basis en worden hierna in hoofdstuk 3 nader uitgewerkt. Op een derde, lager, schaalniveau vertaal ik Tijdloos Leven en de na te streven waarden in Seniorenstad naar het niveau van de specifieke locatie Vliegveld Valkenburg. Dat is het project Vlieger, waarbij Vlieger staat voor leven, vrolijkheid, kleur, plezier, een frisse bries en een open vizier. Vlieger danst in de lucht en geniet van de vrijheid, maar de senior heeft daarbij de touwtjes in handen.

## **1.2 PROBLEEMSTELLING**

In het verlengde van de hiervoor geschetste achtergrond veronderstel ik dat senioren in hun derde levensfase actief en betrokken willen zijn evenals op jongere leeftijd. En dat die houding het meest



gebaat is bij woningen en vooral woonmilieus waar mensen zich thuis voelen. Met het oog op de verscheidenheid onder senioren denk ik dan ook dat een diverser aanbod van woonmilieus noodzakelijk is om in te spelen op de behoefte. Daarbij veronderstel ik dat de kwaliteit van woonmilieus in hoge mate wordt bepaald door de sociaal-culturele waarden die mensen (willen) toekennen aan zo'n omgeving alsmede aan de identiteit hiervan. Hierbij gaat het om zowel de inhoudelijke als procesmatige kant van het vraagstuk, waarbij ik tevens veronderstel dat de bovengemiddelde aandacht voor sociaal-culturele kwaliteit zal leiden tot een eigen specifieke procesorganisatie.

De probleemstelling die ik aldus voor deze studie destilleer is:

*Met het oog op de vergrijzing zijn voor senioren nieuwe, op sociaal-culturele kernwaarden gebaseerde woonmilieus noodzakelijk.*

Om vat te krijgen op mijn probleemstelling onderscheid ik deze in vijf elementen:

1. Wat is de context voor de ontwikkeling van attractieve woonmilieus voor senioren?
2. Wat zijn de door de doelgroep gewenste kernwaarden?
3. Is een op senioren gericht woonmilieu haalbaar in de Nederlandse vastgoedmarkt?
4. Wat betekent het centraal stellen van sociaal-culturele waarden in de gebiedsontwikkeling voor de kwaliteit?
5. Wat betekent het centraal stellen van sociaal-culturele waarden in de gebiedsontwikkeling voor de organisatie?

Deze probleemstelling kan in mijn optiek op zowel stedelijke gebieden alsook de meer landelijke worden toegepast. Waar het om gaat is de integrale benadering van de samenleving, de doelgroep, de andere actoren, de kansen op economisch, sociaal, cultureel en ruimtelijk vlak. Ik heb daaraan gevolg willen geven door de oprichting van een multidisciplinaire werkgroep met adviseurs, architecten, woningcorporatie, projectontwikkelaars, belegger en kennisinstelling die werkt aan de ontwikkeling en beheer van een seniorenstad in Nederland. En die daar ook vernieuwend in wil zijn. Niet alleen in visie of concept is Tijdloos Leven / Seniorenstad innovatief, maar ook in de organisatie van ontwikkeling en beheer en in de uitgangspunten van de concrete planvorming.

Mijn keuze om de ontwikkelingen vorm te geven aan de hand van een niet-stedelijke locatie, de locatie Vliegveld Valkenburg, komt voort uit de wens die vaak door senioren wordt geuit dat zij eerder op zoek zijn naar een lokale en regionale identiteit en architectuur, boven een internationale en hoogstedelijke. Vanzelfsprekend kan een dergelijke identiteit ook in stedelijke setting worden gerealiseerd. De aanpak in een stedelijke setting is voor mij in hoofdlijnen van eenzelfde integrale aard.

### 1.3 DOELSTELLING

Het doel van de studie is het bieden van inzicht in visie, strategie en netwerk om een nieuw woonmilieuconcept te ontwikkelen in de Nederlandse woningmarkt. Een aantal elementen krijgt daarbij extra aandacht:

1. De mogelijke toegevoegde waarde van de sociaal-culturele invalshoek (de waardendimensie) in gebiedsontwikkeling.
2. Het businessmodel dat zich kenmerkt door de combinatie van top-down sturing en bottom-up initiatieven.
3. Stad en land.

Een afgeleid doel, maar in mijn optiek niet minder belangrijk, is de bijdrage die ik met de studie wil leveren in de kennisontwikkeling en in de discussie en brainstorm naar de waarden in onze samenleving. In die discussie is een eerste stap overigens al gezet na de publicatie van 'Ik ben al heel lang bij de tijd – Seniorenstad in Nederland' [Sievers en Bogers, 2004]. Meer dan 125 verschillende media in binnen- en buitenland hebben aandacht besteed aan het thema seniorenstad, terwijl de afgelopen twaalf maanden vanuit de Initiatiefgroep Seniorenstad op minimaal 25 symposia, congressen en colleges is gesproken. Inmiddels is de term seniorenstad ook opgenomen in de lijst trendwoorden op de trendwoordensite van forum.nl in april 2005 [forum.nl]. Zeker in het verkrijgen van het voor gebiedsontwikkeling zeer belangrijke maatschappelijk en politiek draagvlak is een dergelijke vermelding de moeite meer dan waard.

### 1.4 VRAAGSTELLING

Mijn onderzoeksvragen komen voort uit de probleemstelling en de veronderstelling dat gebiedsontwikkeling gebaseerd op de waardendimensie leiden tot een specifieke procesorganisatie:

1. Welke positie neemt de stad in in de vergrijzing?
2. Is er onder de Nederlandse senioren vraag naar nieuwe concepten, niet alleen gericht op woningen maar vooral ook op gebieden?
3. Is mijn veronderstelling dat centrale aandacht in gebiedsontwikkeling voor sociaal-culturele waarden direct gerelateerd is aan identiteit juist?
4. Zo ja, wat betekent dat dan voor de inhoudelijke kwaliteit?
5. Zo ja, wat betekent dat dan voor de organisatie?

### 1.5 AANPAK

De studie is verricht door de literatuur onder de loep te nemen, te spreken met een groot aantal partijen in het veld van senioren, wonen, welzijn en zorg, het ondervragen van de doelgroep in een

enquête en in een bewonerspanel, door bezoeken aan circa tien verschillende “communities” voor senioren in de Verenigde Staten, Canada en Spanje en door verschillende workshops met de leden van de Initiatiefgroep Seniorenstad. Bovendien levert de eerder genoemde discussie en brainstorm in de media en op symposia input. De argumentatie voor de combinatie van literatuur, interviews, enquête, studiereizen en workshops ligt in het integrale en complexe karakter van de studie. Zo toont het overzicht van gesprekspartners het brede veld van wonen, welzijn, zorg, innovatie, wetenschap, maatschappij, politiek en doelgroep en sluit daarmee goed aan op mijn probleemstelling van de noodzaak van op sociaal-culturele kernwaarden gebaseerde woonmilieus.

Kijkend naar de vijf elementen in mijn probleemstelling gebruik ik de literatuur en interviews vooral om de context voor de ontwikkeling van woonmilieus te duiden (element 1). De kernwaarden (element 2) komen voort uit een combinatie van literatuur, enquête en panels met senioren. De haalbaarheid (element 3) beantwoord ik vanuit de enquête, literatuur, de workshops en de studiereizen. De plek van sociaal-culturele kernwaarden in gebiedsontwikkeling (elementen 4 en 5) komen vooral aan bod in de workshops en de interviews.

Enkele voor mij waardevolle bronnen, voor wat betreft literatuur, zijn onder meer de recente studie ‘Met zorg gekozen’ van het Sociaal Cultureel Planbureau, het advies ‘Oude bomen? Oude bomen moet je niet verplanten’ van de VROM-Raad, ‘Ervaren maar veranderlijk’ van Sikkel en Keehnen, ‘Nieuwe vormen van samenwerking in wonen, zorg en dienstverlening’ het verslag van de Ontmoetingsdag wonen-zorg georganiseerd door de Ministeries van VROM en VWS en ‘De wereld in lagen, sociaal-ruimtelijke analyse nader verklaard’ van professor Lengkeek. Tot slot heb ik gebruik gemaakt van mijn eerder bij Inbo Adviseurs Stedenbouwkundigen Architecten gemaakte boekwerkje uit 2004 ‘Ik ben al heel lang bij de tijd – Seniorenstad in Nederland’.

In Nederland heb ik interviews afgenomen met onder meer Aedes, Arcares, Kenniscentrum Wonen en Zorg, Ouderenbond Anbo, NIZW, Nirov, Provincie Zeeland, Provincie Utrecht, Seniorweb, Plus Magazine, Universiteit Utrecht, Civiq, Tweede Kamer fractie CDA, Futurecheck, Kulturhus, NOC\*NSF en projectbureau Valkenburg.

Opvallend in de interviews in Nederland is dat steeds meer enthousiasme lijkt te ontstaan voor woonvormen die activiteit en gezelligheid centraal hebben staan, en zich in onze huidige globaliserende maatschappij richten op sociale cohesie, betrokkenheid, oog voor verschil en het lokale.

In de Verenigde Staten heb ik een viertal communities binnen het concept Sun City bezocht: Sun City, Sun City West, Sun City Grand en Huntley. De drie eerstgenoemde liggen in Arizona, Huntley in het noordelijke Illinois. In het noordoostelijke New England hebben we vier kleinschalige communities voor senioren bezocht: Villages at Great Hill, Turner Hill, The Ridge at Riverwoods en Quarry Hill. In de

Canadese provincie Ontario is een bezoek gebracht aan St. Elisabeth Village, de community met de laagste prijsniveaus en tevens de enige gated community onder onze Amerikaanse voorbeelden. Gesprekspartners in New England waren telkenmale de ontwikkelende en beherende zorg- of welzijnsinstelling in combinatie met een vertegenwoordiging van bewoners. In The Ridge werd deze afvaardiging aangevuld met het architectenbureau JSA.

In Sun City heb ik gesproken met de Home Owners Association (vrijwillig gemeentebestuur), Recreation Centers of Sun City, Visitor Center, Interfaith Community Care, Sunshine Services, Sheriff Posse en North West Chamber of Commerce en daarnaast met de naburige gemeente Youngtown. Aan de Spaanse costa's heb ik een bezoek gebracht aan Sports and Golf Ressorst Johan Cruyff, aan Campomar en aan de urbanizacion La Zenia.

De buitenlandse voorbeelden zijn niet zozeer bedoeld als origineel om naar de Nederlandse situatie te kopiëren. Wel denk ik te kunnen leren van de positieve en negatieve ervaringen in het buitenland. In deze studie probeer ik dus ook met nadruk de buitenlandse ervaringen te vertalen naar de Nederlandse situatie, rekening houdend met cultuurverschillen. Dat betekent ook dat ik er niet naar streef een concept als Sun City na te bouwen in Nederland, maar wel om waar mogelijk de lessen ter harte te nemen.

Om zicht te krijgen op de omvang van de vraag heb ik een tweetal enquêtes uitgezet onder de doelgroep senioren. De eerste enquête is gericht op een aselechte groep van duizend 50 tot 70-jarigen uit een bestand van KPN Telecom. De enquête kent een respons van ruim 200 stuks, 20%. Deze respons betekent dat de uitkomsten een nauwkeurigheid van 94% hebben. De tweede enquête, met dezelfde vragen, is op internet verspreid en kenbaar gemaakt via een nieuwsbrief aan de leden van seniorweb.nl. Hierop hebben 145 mensen gereageerd. Omdat de resultaten uit beide enquêtes nauwelijks verschilden worden in de navolgende tekst de twee enquêtes samengevoegd en gezamenlijk de Enquête Seniorenstad 2004 genoemd. Daarnaast heb ik in Friesland een seniorenpanel ingericht dat ingaat op de kernwaarden waaraan senioren prioriteit geven in combinatie met hun wensen en eisen ten aanzien van een nieuw te realiseren voorzieningencluster in een Vinexwijk.

## 1.6 LEESWIJZER

De opzet van mijn rapport is als volgt:

- Hoofdstuk 0 geeft de belangrijkste conclusies uit de studie;
- Hoofdstuk 1 schetst de probleem-, doel- en vraagstelling en daarmee de intenties van mijn studie;
- Hoofdstuk 2 geeft de context voor de ontwikkeling van attractieve woonmilieus voor senioren;
- Hoofdstuk 3 gaat over de waardendimensie in gebiedsontwikkeling in het algemeen en over de kernwaarden van attractieve woonmilieus voor senioren in het bijzonder;

- Hoofdstuk 4 geeft de meerwaarde van een attractief woonmilieu voor senioren door de concretisering van de wensen van de doelgroep en gaat daarmee in op de inhoudelijke kwaliteiten;
- Hoofdstuk 5 richt zich op de maatschappelijke betrokkenheid van de senioren en op de rollen die zij ambiëren in gebiedsontwikkeling en gaat daarmee in op de meerwaarde in organisatie van ontwikkeling en beheer en op financieringsmodellen
- Hoofdstuk 6 gaat in op het ruimtelijk plan als zijnde een vertaling van de inhoudelijke en organisatorische meerwaarden.

Refererend aan de drie schaalniveaus die ik eerder noemde, gaan de hoofdstukken 2 en 3 in grote lijnen vooral over Tijdloos Leven. Hoofdstuk 4 en 5 concretiseren de bevindingen in een seniorenstad, die vervolgens in hoofdstuk 6 aan de hand van het concept Vlieger wordt toegepast op de locatie Vliegveld Valkenburg.





A woman in a dark dress and shoes is walking on a platform, carrying a black handbag. The background is a bright, hazy sky. The text "2 VERANDEREND LAND" is overlaid at the bottom of the image.

2 VERANDEREND LAND



## 2 VERANDEREND LAND

Nederland verandert, vergrijst. Het huidige aandeel van circa 25% 55-plussers zal binnen 15 tot 20 jaar oplopen tot 40% om weer enkele jaren later te stabiliseren tot een aandeel van 35% van onze bevolking. Dit grotere aandeel senioren zal zich manifesteren in alle aspecten van onze samenleving, en zeker ook in de beleidssectoren wonen, leisure, dienstverlening en zorg. In dit hoofdstuk ga ik in op enkele van deze veranderingen als de context voor een nieuw attractief woonmilieuconcept voor senioren.

### 2.1 NIEUWE VORMEN VAN SAMENWERKEN IN WONEN, ZORG EN DIENSTVERLENING

'Nieuwe vormen van samenwerken in wonen, zorg en dienstverlening', dat verslag doet van een door de ministeries van VROM en VWS georganiseerde ontmoetingsdag, spreekt van een toekomstige opgave die bepaald wordt door minstens vier ontwikkelingen: vergrijzing, woonwensen, extramuralisering en decentralisatie. Hierop ga ik in de volgende paragrafen nader in, na eerst de globale conclusie uit het boek, gebaseerd op de kansen door deze vier ontwikkelingen te schetsen: "De oudere wil zelfstandig zijn, ook in het nemen van beslissingen over wonen en zorg. Men is ook bereid om te betalen voor vormen van wonen en zorg op (persoonlijke) maat. Er is aldus een vraag naar diversiteit; daarin kan waarschijnlijk niet alleen worden voorzien door de bewezen samenwerking van corporatie, zorginstelling en (gemeentelijke) welzijnsorganisatie. Hier ligt een kans, en gezien de omvang van de vraag in zeker opzicht ook een noodzaak, voor nieuwe partijen om tot deze markt toe te treden. Private partijen kunnen, al dan niet in samenwerking met publieke partijen, nieuwe arrangementen in de combinatie wonen-zorg-diensten aanbieden voor nieuwe doelgroepen van ouderen. Op deze manier kan aan de vraag naar diversiteit worden voldaan" [Weening et al, 2004].

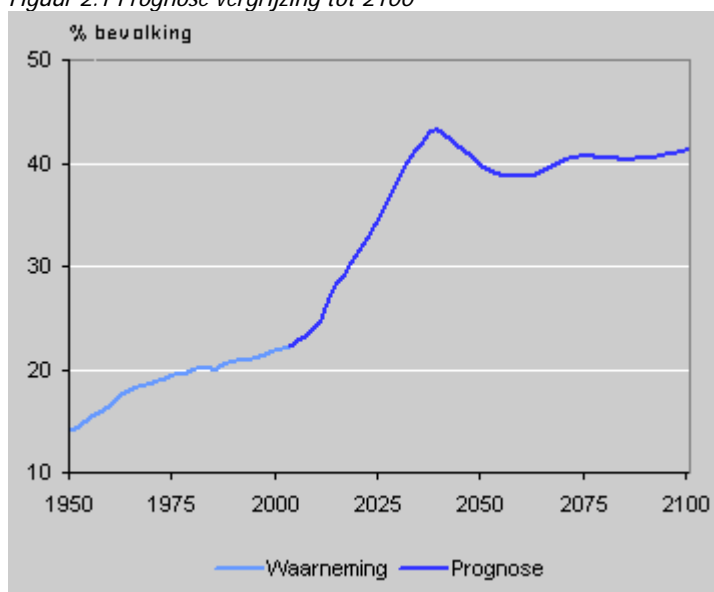
### 2.2 VERGRIJZING, DE STAD, IDENTITEIT EN HET LAND

#### *Vergrijzing*

Nederland vergrijst. Er is echter geen eenduidige begripsaanduiding wie die vergrijzende mens dan wel is. Is het de 55-plusser, de 65-plusser, de zorgbehoevende oudere, de niet-werkende mens? Veelal worden de termen ook door elkaar gebruikt. In het SCP-rapport 'Met zorg gekozen' worden de 55-plussers tot de ouderen gerekend. 'Ervaren maar veranderlijk' gaat in op de 50-plusser en 'Nieuwe vormen van samenwerken in wonen, zorg en dienstverlening' noemt specifiek de 65-plusser.

De keuze voor de afbakening van de doelgroep lijkt enigszins willekeurig, maar heeft effecten voor de benadering van de doelgroep. Naarmate er meer jongere ouderen onderdeel uitmaken van de doelgroep zal de focus op zorg minder groot zijn en die op werk en leisure daarentegen groter. Overeenkomsten zijn er ook in de doelgroepbenadering: ze nemen allemaal sterk toe, zijn kritischer in hun wensen en eisen en hebben meer financiële ruimte om de wensen te kunnen waarmaken.

Figuur 2.1 Prognose vergrijzing tot 2100



Bron: CBS 2005

De vergrijzing is natuurlijk niet iets dat pas in de toekomst zichtbaar wordt. We vergrijzen al een tijdje. In 2000 woonden er in Nederland ruim 3,7 miljoen 55-plussers, 23,5% van de bevolking. In 2005 zijn de aantallen en aandelen opgelopen tot respectievelijk 4,2 miljoen en bijna 26%, een groei die zich over de gehele breedte manifesteert, maar piekt in de groep 55-65. In de komende decennia loopt het aantal senioren op tot circa 6 miljoen, 40% van de bevolking.

*Figuur 2.2 Vergrijzing 2000-2005 in de grote steden*

1-1-2000	55-65	65-75	75-85	85-plus	55-plus
Amsterdam	8,00%	6,10%	4,51%	1,61%	20,22%
Den Haag	8,81%	7,30%	6,13%	2,36%	24,60%
Rotterdam	9,00%	7,66%	5,54%	2,05%	24,26%
Utrecht	7,70%	6,10%	4,47%	1,47%	19,75%
Nederland	9,98%	7,53%	4,61%	1,42%	23,55%

1-1-2005	55-65	65-75	75-85	85-plus	55-plus
Amsterdam	9,73%	5,73%	4,14%	1,48%	21,08%
Den Haag	10,19%	6,49%	5,09%	2,10%	23,87%
Rotterdam	10,07%	7,13%	5,31%	1,91%	24,42%
Utrecht	8,12%	5,63%	3,86%	1,30%	18,90%
Nederland	11,89%	7,71%	4,88%	1,46%	25,94%

Bron: CBS 2005

Opvallend in de vergrijzing in Nederland is dat de grote steden ver achterblijven bij de landelijke gemiddelden, en zeker waar het de jongere senioren betreft. Senioren boven 75 wonen wel vaker in de grote steden, waarbij vooral Den Haag en Rotterdam goed scoren. Een eerste conclusie daaruit kan zijn dat de grote steden relatief sterk zijn in het aanbod voor de oudere senior, met name door de koppeling van wonen met zorg. Onze laatste constatering is een wellicht wat snelle en overhaaste, maar ligt wel in de lijn van het beleid van de afgelopen decennia, de tijd van voor de extramuralisering.

Alhoewel de ontwikkelingen in de grote steden gezamenlijk verre van eenduidig zijn, en deels vertekenend door onder meer de annexatie van Vleuten-De Meern door Utrecht in de loop van 2000 valt wel een sterke toename waar te nemen van de groep 55-65 sinds 2000. Amsterdam, Den Haag en Utrecht kennen met 18,6%, 18,7% en 19,7% zelfs een iets grotere groei dan het landelijke cijfer van 18,3%. Niettemin blijven de aandelen 55-65 in de grote steden nog steeds achter bij het Nederlands gemiddelde en dat geldt ook voor de gehele groep 55-plussers. Ten behoeve van de beeldvorming ga ik na wat het verschil is tussen het aantal 55-plussers in de vier grote steden uitgaande van het gemiddelde Nederlandse aandeel van bijna 26% en het huidige inwonertal. Voor 2005 blijkt dan dat Rotterdam en Den Haag 6% tot 9% meer senioren als inwoner zouden hebben. Voor Amsterdam is het verschil groter: bijna 36.000 inwoners, 23% meer dan nu. Utrecht, dat in de woonmilieus op de Utrechtse Heuvelrug een geduchte concurrent heeft waar het om aantrekkelijkheid voor senioren gaat, zou bij dat Nederlandse gemiddelde 37% meer senioren als inwoner hebben.

*Figuur 2.3 Berekening vergrijzing 2005 in de grote steden naar Nederlands gemiddelde*

1-1-2005	25,94% 55-plus	huidig 55-plus	verschil	verschil (%)
Amsterdam	191.769	155.811	35.958	23%
Den Haag	121.506	111.821	9.685	9%
Rotterdam	154.616	145.570	9.046	6%
Utrecht	71.540	52.134	19.406	37%

Bron: CBS 2005, bewerking Inbo

De hiervoor geschetste gedachtesprong is wellicht niet een geheel realistische vanuit enkele specifieke functies van de stad, zoals de onderwijsinstellingen of de werkgelegenheid. Niettemin ontstaan er juist door de afwijkende inwonersprofielen wel verbanden met bijvoorbeeld de identiteit van de stad of de discussie rond thema's als de stad voor iedereen en de ongedeelde stad. Hierover later meer.

Bovendien zijn de verschillen tussen het aantal senioren in de vier grote steden en Nederland alleen maar toegenomen, ondanks specifieke woningproductie gericht op de doelgroep. Als we bovenstaande rekensessie herhalen voor het jaar 2000 dan zien we dat in Den Haag en Rotterdam meer 55-plussers wonen dan volgens het toenmalige Nederlandse gemiddelde van 23,55%. Ze hebben in 2000 respectievelijk 4% en 3% "teveel" senioren. Vijf jaar later, in 2005, zijn ze achterop geraakt bij Nederland. Er is derhalve sprake van uitstroom. In Amsterdam en Utrecht is de situatie niet anders. In 2000 kende Amsterdam 16% minder senioren als inwoner en in 2005 23%. Utrecht laat, ondanks de annexatie van Vleuten-De Meern, het grootste "verval" zien: 19% minder senioren in 2000 en 37% in 2005.

De hiervoor geschetste situatie gaat uit van het nu. En met de grootste vergrijzingsgolf nog op komst concludeer ik dat de grote steden nog heel veel moeten doen voor dé doelgroep van de toekomst. Een insteek gericht op de jongere senioren is daarbij het meest interessant en kansrijk. Juist deze jongere senior is aantrekkelijk gezien hun dynamiek, hun betekenis in onder meer het verenigingsleven en in vrijwilligerswerk. Bovendien hebben ze in financieel opzicht veel speelruimte, zoals onder meer ook het SCP constateerde in 'Met zorg gekozen' [SCP, 2004].

De financiële ruimte maakt de senior ook kritisch. Toespitsend op woonkeuzen betekent dat, dat een senior helemaal niet primair de geschikte woning zoekt die Nederland wil bouwen. De senior zoekt een aantrekkelijke woning in een attractieve woonomgeving. Als de grote steden, vanuit hun visie op de samenleving, iets willen betekenen voor de senioren van straks, dan is het raadzaam hier nu al op in te zetten. Niet met één type woning of één soort woonmilieu, maar, zoals ook aangegeven in de eerste conclusie in 'Nieuwe vormen van samenwerken in wonen, zorg en dienstverlening', door het bieden van variatie en keuzemogelijkheden.

### *De stad*

Zijn senioren interessant voor de steden van de toekomst, of kan de stad zich beter op andere doelgroepen richten? 'Cities in the knowledge economy' noemt een zevental aspecten dat van groot belang is wil een stad zich een positie kunnen verwerven in de kenniseconomie: kennispotentieel, economische potenties, quality of life, toegankelijkheid, stedelijke diversiteit, stedelijke schaal en sociale balans [Van de Berg et al, 2002]. In geen van de zeven punten komt de senior specifiek aan bod als zijnde belangrijk voor de stad in de kenniseconomie. De studie sluit de senior ook niet uit, maar richt zich wel primair op de werkende klasse. De langer werkende senior past er vanuit die context dus wel in, maar de senior die wil genieten van het leven na daarin jarenlang te hebben geïnvesteerd staat op zijn minst niet centraal in het blikveld. Met het oog op de vergrijzing in combinatie met de ambities van de steden lijkt mij dit interessante aanknopingspunten te bieden.

'Cities in the knowledge economy' noemt vervolgens een zestal typen van steden in de kenniseconomie: de political-economic capitals, financial centres, trend-setting cities, tourist stars, environmental paradises en technical hubs [Van de Berg et al, 2002]. Geen van de typen is specifiek gericht op de senior, al zie ik kansen in drie typen. Allereerst is dat het environmental paradise, waarin clusters rond welzijn meer dan gemiddeld belangrijk zijn, en vanuit die context ook kansen biedt voor nieuwe combinaties en een levendige cultuur. Voor de senior zijn in mijn optiek ook de tourist stars aantrekkelijk vanuit het gebruik van de culturele waarden en bronnen en quality of life. Het derde voor senioren interessante type lijkt mij de trendsetting city, vanuit de gewenste variëteit in bewoners om nieuwe wegen in te kunnen slaan. Mogelijk hoort daar ook een verschillende omgeving bij die past bij wat de doelgroep, of groepen binnen de omvangrijke doelgroep senioren wensen en eisen.

Lengkeek geeft hiervoor een handvat. In 'Wereld in lagen' gaat hij in op de sociale en fysieke omgeving die mensen zoeken en op waarden. Het noemt daarbij het begrip leefwereld, gedefinieerd als "het geheel aan waarden, kennis, voorstellingen en ervaringen, waarmee mensen de sociale en ruimtelijke wereld benaderen als vanzelfsprekend. Daarmee scheppen zij hun ruimtelijke omgeving. Mensen leven in betrekkelijk vaste dagelijkse leefpatronen. Wat ze waarnemen in hun omgeving is niet alles wat er mogelijkwijze is, maar betreft een selectie. Ze ervaren de omgeving door hun activiteiten en de begrippen die daarbij horen. Behalve een vanzelfsprekend beeld van het alledaagse leven bevat de leefwereld ook voorstellingen over wat er nog meer belangrijk is. De leefwereld is boordevol verbeelding. De leefwereld, met alle waarden en voorstellingen, is daarom een bron waaruit de verbeelding kan putten. En ze bepalen daarmee de horizon van hun relevante ruimte. Leefwereld gaat om waarden, betekenissen en begrippen die door uitwisselingen tussen mensen gezamenlijk geproduceerd worden en dus ook met elkaar gedeeld. Maar men deelt niet alles met iedereen. Daarom zijn er verschillende leefwerelden, gebonden aan sociale groepen. En dus, produceert elke sociale groep een eigen omgeving" [Lengkeek, 2002].

Kijkend naar de eigen omgevingen die de verschillende doelgroepen zelf waarderen, liggen er voor de stad wellicht mogelijkheden om met omgevingen met verschillende identiteiten een brede groep mensen, waaronder senioren, te interesseren. In 'Een samenloop van omstandigheden' raakt Reijndorp het thema van eigen omgevingen ook aan, waarbij hij refereert naar het boek *Defensible Space* van Oscar Newman. "Hij (Newman) gaf aan dat in de huidige steden de verschillende sociale werelden niet meer ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn zoals vroeger, maar juist door elkaar lopen. En dat levert een probleem op voor het vanzelfsprekende gebruik van en de controle over die ruimte. Dat leidt ertoe dat veel mensen op zoek gaan naar een homogener, naar hun idee beter controleerbare omgeving. Het is in dit licht niet voldoende deze tendens moreel af te wijzen en het ruimtelijk beleid te richten op menging. Wie streeft naar gemengde omgevingen zal moeten nadenken over de ruimtelijke en sociale voorwaarden waaronder deze kunnen functioneren. Er zijn extra (fysieke en sociale) inspanningen nodig om het gebruik te regelen en het gevoel van controle over de omgeving te herstellen. Anders dan men zou denken, zocht Newman de oplossing niet in een scherpere scheiding tussen het privé-domein van de eigen woning en de openbare ruimte van de stad, maar juist in het opnieuw vormgeven van het collectieve domein daartussen: een omgeving die weliswaar door de omwonenden gecontroleerd wordt, maar toch voor anderen toegankelijk is. Dat is zowel een kwestie van ontwerp en inrichting als van beheer" [Reijndorp, 2003].

Ik concludeer uit het voorgaande dat senioren wel degelijk een rol kunnen spelen in steden, ook in een andere rol dan als werkende, en dat steden er goed aan doen de senior op verschillende manieren te accommoderen, rekening houdend met de gewenste leefwerelden. Vanuit het gezichtspunt van de steden biedt dat ook een oplossing tegen de vlucht van kapitaal naar de randgemeenten of de landelijker gebieden, en bovendien biedt het niet-uitstromen van senioren meer bindmiddel in sociale cohesie.

Een woonmilieu dat in mijn ogen kansen biedt in zowel in als buiten de grote steden is specifiek gericht op de senior, maar is geen van de wereld afgescheiden woonmilieu. Het is open en toegankelijk voor niet-bewoners, maar beschikt ook over enkele voorzieningen die exclusief voor bewoners zijn gereserveerd als basis om een thuisgevoel te bieden. Een thuis van waaruit de bewoner zich ontplooit naar de andere werelden. Hier volg ik globaal de lijn van onder meer vastgoedbelegger Vesteda die met de 210 appartementen in de woontoren Hoge Heren een luxe enclave in het centrum van Rotterdam heeft gerealiseerd, compleet met eigen zwembad, sauna, fitness en meer. Vervang het woord enclave door oase en onze interpretaties worden gelijk bijgesteld. Dan komt niet meteen de gedachte aan gated communities bovendrijven. Een attractief nieuw woonmilieu is in onze optiek eerder een oase dan een enclave, en bovendien niet specifiek gericht op het topsegment zoals Hoge Heren dat wel is. Het is in mijn opvatting een vanzelfsprekend en identiteitsrijk element in een netwerk van steden en dorpen. Met de omliggende gebieden zal er een natuurlijke uitwisseling van mensen, goederen en

kennis plaatsvinden. Zo'n woonmilieu speelt in deze context in op de steeds diverser wordende en minder eenduidig te typeren groepen senioren.

Ook Wigmans noemt het inspelen op kwaliteitsverschillen als belangrijk voor de burger en voor de stad. In 'Netwerkmaatschappij en stad' gaat hij in op de veranderende samenleving en veranderende positie van het begrip identiteit daarin. De veranderingen vinden vooral plaats als gevolg van de verspreiding van kennis en technologie. Deze leidt in zekere zin tot eenwording en homogenisering, maar geeft tegelijkertijd voeding aan differentiatie en aandacht voor het specifieke, unieke en bijzondere. Bij een steeds meer op elkaar lijkende wereld wordt het benadrukken van kwaliteitsverschillen belangrijker. Als tijd en ruimte relatiever worden door de ontwikkelingen op het gebied van de informatietechnologie, distributie en organiseren, neemt het belang van plaats toe [Wigmans, 2001].

We zien ook om ons heen dat het werkt, dat, in de woorden van Wigmans, "voortdurend plaatsen, beelden en identiteiten worden gecreëerd". De Erasmusbrug is in die optiek een nieuw beeldmerk van Rotterdam. Tegelijkertijd ontstaan identiteiten soms ook vanzelf, zeker wanneer specifieke doelgroepen elkaar vinden in een gezamenlijke kwaliteit. Wittevrouwen is zo'n Utrechtse buurt die min of meer vanuit het niets hip werd onder de stedelijke georiënteerde burgers met beperkte wensen ten aanzien van het comfort van de woning. Camden Lock in Londen is een ander voorbeeld. Hier zorgde een door lokale kunstenaars geïnitieerde vlooiemarkt voor een toestroom van bezoekers en bewoners. In zowel Wittevrouwen als Camden Lock vertaalde de belangstelling zich in fors oplopende prijzen voor vastgoed.

Niettemin ontstaat door het denken in identiteiten als basis voor thuisvoelen en ontplooiing een spanningsveld met de beladen term segregatie. Dat laat de discussie rond seniorenstad ook zien. Ik ga daarom in de volgende paragrafen in op het thema identiteit, dat ik confronteer met de thema's segregatie, maakbare samenleving, architectuur en keuzevrijheid.

### *Identiteit of segregatie*

Seniorenstad richt zich op een sterke identiteit en zoekt vanuit die houding een combinatie tussen het lokale van de plek en het grenzeloze van de ruimte. Het lokale biedt de bewoners en bezoekers van Seniorenstad een thuis, het grenzeloze zorgt voor de positie in wijk- en gemeentegrenzen overschrijdende netwerken. Het thuis zorgt voor de kracht om jezelf te ontplooiën, het netwerk biedt de mogelijkheid dat ook daadwerkelijk te doen. Deze attitude raakt aan 'De stad, de toerist en de cultuur', waarin Massey stelt dat "de vormgeving van plaats vandaag de dag noodzakelijkerwijs dient te gebeuren in een context die permanent dwingt tot openheid, diversiteit, onvoorspelbaarheid en dialoog. In plaats van te denken over plaatsen als ruimten met grenzen dienen wij ze ons voor te stellen als zichtbare bewegingen in netwerken van sociale relaties en begrip" [Mommaas, 1997].

In de discussie rond seniorenstad, komt waar het gaat over het spanningsveld tussen identiteit en segregatie een viertal aspecten telkenmale aan de orde: (1) schaal, (2) contacten tussen jong en oud, (3) de gevolgen voor de stad van nu en (4) het vooronderstelde woonmilieu voor alleen rijke mensen. Ik ga hieronder kort in op deze aspecten, om vervolgens de stap te maken naar de maakbaarheid en sturing van de samenleving als focus in de discussie.

Allereerst de discussie over schaal. Waar in beginsel de term stad in seniorenstad vooral model staat voor dynamiek en veel voorzieningen en zonder mij over de schaal en maat van een seniorenstad te hebben uitgesproken, suggereert het woord stad in veel hoofden een omvang van misschien wel 100.000 mensen. Overigens komt in de discussie nauwelijks een eenduidige omvang naar voren waarbij het woord segregatie niet meer geldt. Zowel wijk, buurt als straat worden in dit verband, in onder meer interviews en tijdens symposia genoemd als logische schaalniveaus waarbinnen een leefwereld voor senioren wel plaats zou kunnen vinden. Onder meer Penninx heeft het in het GSB Blad in de rubriek Proefballon over een seniorenwijkje in plaats van een seniorenstad [GSB Blad, 2004].

Ten tweede zou Seniorenstad afbreuk doen aan de contacten tussen jong en oud, en in het verlengde daarvan aan de overdracht van kennis tussen deze groepen [Fooij, 2004]. In het derde geval wordt in een defensieve houding vooral gerefereerd naar het risico dat uitstroom van senioren in de context van drager van het vrijwilligerswerk en verenigingsleven voor de stad van vandaag zou kunnen betekenen. Ik denk overigens dat wat competitie niet verkeerd is voor de stad, en dat die stad er goed aan zou doen zich juist opnieuw en sterker te profileren. En tot slot, aspect 4, valt vooral ook de reactie op waarin, zoals ook Smeets dat doet, seniorenstad als woonmilieu voor alleen de welgestelde senior wordt gereserveerd [Ratingen, van, 2005].

### *Identiteit en een maakbare samenleving*

In meer algemene zin echter, zijn de kritische reacties sterk gebaseerd op een door de respondent gewenste sturing van de maatschappij. Het is dan niet de vrager die het primaat in de keuze krijgt, maar de overheid die bepaalt wat goed voor ons is. Maar is dat heden ten dage nog wel de manier waarop de overheid zich manifesteert? Onder meer Lengkeek en Total Identity gaan hierop in.

Total Identity doet dat op haar internetpagina, en ventileert een mening over de houding van de overheid. "De liberalisering van de overheid, het meer en meer vraaggericht werken bij de productie van woningen en kantoren; deze ontwikkelingen lijken te werken in de richting van doelgroepgericht denken. Een voorbeeld van een dergelijk concept is de seniorenstad. Hier wonen mensen ouder dan 55 jaar die gezamenlijke uitgangspunten als veiligheid en schoonheid belangrijk vinden. De overheid staat huiverig tegenover het idee van gated communities. Het zou segregatie in de hand werken. Maar zo hoeft het niet te gaan als bij de ontwikkeling van wijken of gemeenschappen 'sociale heilheid' centraal staat: al naargelang de levensfase waarin iemand zich bevindt, zal iemand voor een bepaalde wijk of



gemeenschap kiezen, op basis van natuurlijke voorkeuren, zonder inmenging van de overheid of het plaatsen van hekken" [totalidentity.nl, mei 2005].

Ook Lengkeek gaat in op de hiervoor genoemde maakbaarheid van de samenleving, waarbij hij echter constateert dat wij met elkaar steeds meer beseffen dat onze samenleving niet meer echt maakbaar is. "Het optimisme uit de jaren zestig en zeventig over de maakbaarheid van de samenleving is aanzienlijk getemperd. Men is gaan beseffen dat de toekomst niet meer aan de tekentafel kan worden ontworpen. Mensen moeten zeggenschap hebben over wat er met hun omgeving gebeurt, wil men veranderingen in de omgeving kunnen doorzetten. Dat maakt het proces moeilijk voorspelbaar. En daarmee verdwijnt de utopie als leidend ideaal naar de achtergrond. Tegenwoordig gebruikt men - vanuit de globalisering van de samenleving - hooguit denkmodellen, scenario's, waarin waarden en daarop gebaseerde keuzen in hun consequenties inzichtelijk worden gemaakt" [Lengkeek, 2002].

In het Advies 'Oude Bomen? Oude bomen moet je niet verplanten' gaat ook de VROM-raad in op het concept Seniorenstad, dat ze daarbij wel achter hekken plaatsen: "Als de vitale gepensioneerden zichzelf wegpromoveren naar zogenaamde 'gated communities' of 'sun city's', dan is men ze lokaal kwijt, terwijl binnen deze groep ouderen veel maatschappelijk vermogen zit. Er kunnen twee stromingen ontstaan. Als in de charter wordt gezegd dat iedereen behoort bij te dragen aan de sociale structuur ofwel de 'civil society', is dat een andere stelling, dan wanneer wat nu tijdens de bijeenkomst wordt gepropageerd 'vrijheid is blijheid'. Gezien het 'normen en waardendebat' van Balkenende II kan op beide basisideeën worden ingezet: ze sluiten elkaar niet onmiddellijk uit" [VROM-raad, 2005].

De VROM-raad concludeert ook dat "In de discussie niet de vraag van wel of geen segregatie voorop moet staan, maar de aandacht uit zou moeten gaan naar het schaalniveau en naar de vrijwillige dan wel gedwongen kant ervan. Er zijn voldoende aanwijzingen dat vrijwillige concentratie op een laag schaalniveau tot de reële mogelijkheden behoort vanuit een behoefte aan veiligheid en geborgenheid. De raad meent, dat dit niet als probleem gezien hoeft te worden. Diversiteit van het aanbod is ook in ruimtelijk opzicht gewenst" [VROM-raad, 2005].

Maakbaarheid van de samenleving en identiteit kennen in ieder geval in de discussie rond seniorenstad een gezamenlijk spanningsveld. Het is interessant hierbij te vermelden dat regelmatig de eigen interpretaties daarbij leidend zijn in een positiestelling, niet per se feiten. Zo verafschuwt de Utrechtse hoogleraar Knipscheer een eventuele seniorenstad in Nederland, omdat hij op televisie een documentaire heeft gezien over het Amerikaanse Sun City wat hem niet aansprak. Hij verwijst niet naar eventuele eigen ervaringen in buitenlandse communities of eigen gericht onderzoek hieromtrent als basis voor zijn stellingname [Plus, 2004]. Er is dus, helaas, ook sprake van een zekere vertroebeling in de discussie. Een vertroebeling die niet bijdraagt aan de gewenste kwaliteiten van wonen.

Terug naar Lengkeek. De utopie waarnaar hij verwijst, komt uit een studie van ruim 40 jaar geleden door toenmalig hoogleraar planologie in Amsterdam Steigenga. Deze gaat in 'Van sociale analyse naar sociaal-ruimtelijke constructie' in op de ruimtelijke problemen van die tijd, zoals de snel groeiende bevolking en de verstedelijking. Bij deze ingrijpende ruimtelijke veranderingen ging het volgens hem om maatschappelijke waarden, om in de opgave te zoeken naar de beste aanpassing tussen maatschappelijke waarden en fysieke ruimte [Steigenga, 1962]. "Hij pleitte daarom voor een sociaal-ruimtelijk onderbouwde utopie die de planners zou moeten helpen bij het duidelijk maken van ideale ruimtelijke oplossingen in nieuwe wijken, steden en metropolen. De utopie is een model van een samenleving in de ruimtelijke omgeving, die uitgaat van belangrijke maatschappelijke waarden en die daarvoor een ideale realisering zoekt. De utopie, zo erkende Steigenga, is een constructie, die echter nergens in die vorm een verwezenlijking vindt. Maar de utopie helpt om duidelijk te maken waar men naar zou moeten streven. Kennis van de maatschappelijke waarden dient een onverbreekelijk onderdeel te zijn van fantasievolle planning voor de toekomst en creatief ontwerp. De utopie geeft een richting aan" [Lengkeek, 2002].

### *Identiteit en architectuur*

Ook architectuur dient een doel binnen het realiseren van identiteit. Een mooi voorbeeld daarvan is de reactie van Castells in 1996 op het kort daarvoor opgeleverde luchthavengebouw van Barcelona. "The new Barcelona airport, designed by Bofill, simply combines a beautiful marble floor, dark glass facade, and transparent glass separating panels in an immense open space. No cover up of the fear and anxiety that people experience in an airport. No carpeting, no cosy rooms, no indirect lightning. In the middle of the cold beauty of this airport passengers have to face their terrible truth: they are alone, in the middle of the space of flows, they may lose their connection, they are suspended in the emptiness of transition. They are, literally, in the hands of Iberian Airlines. And there is no escape."

Het luchthavengebouw is met haar architectuur een typisch uithangbord van de kwaliteit van de stad geworden. Het luchthavengebouw is er niet primair voor de mensen, maar voor de stad. De global architecture die Bofill toepaste dient de identiteit in hoge mate. Voor concepten binnen Tijdloos Leven lijkt global architecture niet het meest voor de hand te liggen. Eerder zal de focus op local architecture liggen, waarbij de kwaliteiten uit het verleden en ankers vanuit de regio worden benut, zonder per se historiserend te zijn vanuit het gevelbeeld.

### *Identiteit en keuzevrijheid*

De identiteit van het concept seniorenstad is overigens niet primair op stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten beredeneerd, maar is integraal vormgegeven aan de hand van sociale, economische en culturele waarden. Keuzevrijheid van mensen is daarbij het motto. Iedere Nederlander

kan dan, binnen de eigen beperkingen, kiezen om te wonen in een wijk of buurt met de identiteit die past bij zijn of haar leefstijl.

Deze opvatting ligt in de lijn van het in 2002 door de VROM-raad gepubliceerde advies “Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering” waarin zij twee typen van herstructurering onderscheidt, een klassieke en een moderne variant. De klassieke variant behelst eigenlijk de manier van werken van de afgelopen jaren: het woningaanbod staat primair, de bevolking wordt gemengd met een stedelijk gemiddelde als resultaat. In deze variant worden wijken gewaardeerd op basis van inkomen. Het moderne type echter baseert zich op de woningvraag en het bieden van keuze aan bewoners. Deze variant werkt toe naar verschil en identiteit, en waardeert naar profiel en samenhang. De woningproductie biedt veel variatie alsmede ruimte voor ontwikkelingen in de marge [VROM-raad, 2002]. Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering is geschreven met het oog op de bestaande stad. Ik denk echter dat deze scope een veel bredere toepassing verdient en ook voor de uitleglocaties een nuttige denkrichting bevat.

Het bieden van keuzevrijheid biedt de mogelijkheid een keur aan woonmilieus en leefgemeenschappen te realiseren waar een keur aan mensen zich thuis voelt, ook al maakt niet iedereen daarin dezelfde keuzen. Belangrijk vind ik het in dat kader dan ook dat we ook in de keuzevrijheid de senioren de regie in eigen hand laten hebben, en niet vanuit onze persoonlijke drive de ander in een afhankelijke positie te manoeuvreren. Ambities en afhankelijkheid, dat gaat niet altijd goed samen.

### *Het land*

“De Franse filosoof Michel Foucault stelt in 1987 in ‘Des espaces autres’ dat in de middeleeuwen er een hiërarchisch systeem van plaatsen was, verbonden aan de kosmologie van heilige oorden, plaatsen van wereldlijke macht en plekken voor gewone, werkende mensen. Geleidelijk aan werd deze kosmologie opengemaakt door het Verlichte denken en het vroege kapitalisme. De sociale, politieke en economische verhoudingen creëerden een complexer geheel van ruimten die zich functioneel tot elkaar verhouden. De uitdaging van complexiteit riep het verlangen op naar de ideale ruimtelijke oplossing: de utopie. In de twintigste eeuw ontstaat volgens Foucault een obsessie met ruimte: het gelijktijdige hier en elders. De wereld wordt een wirwar van knooppunten en verbindingen. Binnen deze wirwar zoeken we specifieke relaties om een bepaald doel te bereiken, nu weer dit en dan weer iets anders. In deze wirwar dreigen onze oriëntaties en heilige plaatsen op te lossen. Waar het gewone te complex en te veranderlijk is, zoeken we naar ‘andere ruimten’, buiten het gewone, die ons een houvast moet geven” [Lengkeek, 2002].

Die andere ruimten bestaan in zowel fysieke als abstracte zin, in de organisatie van afstandelijkheid ten opzichte van de alledaagse werkelijkheid, in door mensen geproduceerde en georganiseerde verbeelding en ook in specifiek vormgegeven plekken. Een volgens Lengkeek voor de hand liggende

context voor die andere ruimten is de vrije tijdsector, met plekken als campings, attracties, recreatiegebieden, dierentuinen, dansfestijnen contrastrijk naast de dagelijkse praktijk. Seniorenstad biedt ook zo'n andere werkelijkheid, als basis voor een regelmatige terugkeer naar het gewone leven. Een noodzakelijk en gewenst woonmilieu voor senioren is niet zozeer één betere wereld, maar is een element in een veelvoud aan werelden waaruit de bewoners hun persoonlijke keuzen maken.

### 2.3 WOONWENSEN

De tweede in 'Nieuwe vormen van samenwerken in wonen, zorg en dienstverlening' genoemde ontwikkeling gaat in op de woonwensen van ouderen, die bij voorkeur zelfstandig wonen en niet collectief in verzorgingshuizen. Er wordt door ouderen pas verhuisd wanneer dit noodzaak is, en met name vanwege lichamelijke beperkingen. Daarbij komt dat een groot deel van de ouderen ook in de financiële positie verkeert om zelfstandig te wonen [Weening et al, 2004].

De VROM-raad gaat in 'Oude bomen?' in op de woningvraag van senioren en legt daarbij ook de relatie tussen woningen en omgevingen. "De consequentie van een meer diverse vraag van ouderen is ook dat er een grote bandbreedte moet zijn in het woningaanbod (kwaliteit, prijs). Ook een grotere flexibiliteit in de eigendomsvormen kan hiervoor dienstig zijn. Nu is de woningmarkt nog in tweeën gedeeld: in een huur- en een koopsector. Met arrangementen tussen koop en huur kunnen de ouderen veel beter gebruik maken van het vermogen dat in de woning is opgeslagen en zo ook aanpassingen aan de eigen woning financieren. Ook in ruimtelijk opzicht is een divers aanbod gewenst."

Vanuit de ruimtelijke optiek maakt de VROM-raad in 'Oude bomen?' ook melding van het begrip seniorenstad en stelt dat zij uit het beschikbare materiaal niet opmaakt, dat er een massieve behoefte is aan een seniorenstad. Er zijn geen aanwijzingen dat ouderen prijs stellen op grootschalige concentraties van ouderen. Ook uit de internetdiscussie, die de Themacommissie Ouderenbeleid heeft gevoerd, kwam naar voren, dat een meerderheid van de ouderen niet wenst oud te worden in een omgeving met alleen ouderen" [VROM-raad, 2005]. In een voetnoot in 'Oude bomen?' gaat de VROM-raad in op de resultaten van deze internetdiscussie "65% van de respondenten van de internetdiscussie van de Themacommissie was het eens met de stelling "Wonen in een seniorenstad? Mij niet gezien!" [VROM-raad, 2005]. Geredeneerd vanuit het bieden van meer en gewenste keuzevrijheid aan de senior, wil ik de resultaten van deze wellicht enigszins vooringenomen en negatieve vraagstelling graag omdraaien. 35% van de respondenten was het blijkaar niet eens met deze stelling.

De VROM-raad is in haar advies dan ook nogal terughoudend waar het gaat om woonmilieus voor senioren. Niettemin constateert zij wel dat "men verzekerd wil zijn van een veilige woonomgeving. Omdat veiligheid ook wel geassocieerd wordt met lot- en soortgenoten, kan dit leiden tot een voorkeur voor een zekere homogeniteit op een betrekkelijk laag schaalniveau (complex, woonblok). Een zekere

populariteit van kleine concentraties van ouderen mag daarom wel verwacht worden" [VROM-raad, 2005].

#### *Strijdbare senioren op zoek naar veraangenaming van het leven*

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

Een aantal Nederlanders zoekt vanuit diezelfde beleving verder van huis. Zij verhuizen naar een Spaanse costa om daar te genieten van het leven en van het aangename klimaat. Vaak doen ze dat in leefgemeenschappen met landgenoten, maar soms ook met andere nationaliteiten. Opvallend aan deze groep is dat ze Nederland bij een dergelijke verhuizing niet echt loslaten. Vrijwel allemaal hebben ze als pied-à-terre nog een appartementje in een Nederlandse binnenstad. Ik denk dat de bovengenoemde groepen geïnteresseerd zouden kunnen zijn in nieuwe woonmilieuconcepten in Nederland, al zal de voornaamste doelgroep bestaan uit die groepen oudere Nederlanders die niet aan comfort willen inboeten en toch met gelijkgestemden willen wonen. En bij voorkeur niet te ver van huis.

'Ervaren maar veranderlijk' laat in een marktsegmentatiemodel vier hoofdgroepen senioren zien, waarbij de senior gerelateerd wordt aan het al dan niet afhankelijk zijn en aan acceptatie versus angst met betrekking tot het ouder worden. De vier groepen die dan ontstaan typeren zij met de termen ontspannen, strijdbaar, wanhopig en fatalistisch. De ontspannen senior, stelt zich afhankelijk op en accepteert het ouder worden; de strijdbare senior accepteert het ouder worden ook maar zoekt daarin een sterk onafhankelijke positie; de wanhopige senior is eveneens sterk onafhankelijk maar accepteert het ouder worden niet; de fatalistische senior heeft ook angst voor het ouder worden maar stelt zich daarin nogal lijdzaam op [Sikkel en Keehnen, 2004]. Sikkel en Keehnen stellen dat de positie die een senior inneemt kan verschillen naar elementen. Zo kan iemand fatalistisch zijn op het thema vakantie, terwijl diezelfde persoon ontspannen is in het thema wonen.

In mijn optiek zullen vooral de strijdbare en de wanhopige senior doelgroep zijn voor nieuwe woonmilieuconcepten zoals een stad voor senioren vanuit de hiervoor genoemde karakterisering. De beide segmenten zijn, vanuit een overigens andere houding, op zoek naar producten (waaronder wonen) om het leven te veraangenamen. De wanhopige senior is dan de senior die bijvoorbeeld via

plastische chirurgie zal proberen er jonger uit te zien, terwijl de strijdbare veel meer de kwaliteit van het product als geheel in ogenschouw neemt. De ontspannen senior zal ook een doelgroep kunnen zijn vanuit relaxte houding en benadering van het ouder worden. Mijn verwachting is echter dat deze ontspannen senior veel minder bewust kiest voor een woning of woonomgeving dan de anderen. De ontspannen senioren zullen dus niet voorop lopen, maar wel na verloop van tijd kiezen voor een dan ingeburgerd concept. Zij zijn in de beginfase dus ook niet een prominente doelgroep in de marketing.

#### *Wilt u wonen in een seniorenstad?*

Anders dan wat de VROM-raad aangeeft in haar advies, komt uit de enquête Seniorenstad 2004 wel een grote belangstelling in een concept als seniorenstad naar voren. De enquête laat zien dat 42,9% van de respondenten tussen 50 en 70 wel in zo'n gebied wil wonen, terwijl nog eens 30,9% mogelijk geïnteresseerd is. Omgerekend naar de 5,25 miljoen 50-plussers die momenteel in ons land wonen (en die de 55-plussers van straks zijn), betekent dat een vraag van bijna 4 miljoen potentiële bewoners.

*Figuur 2.4 Interesse in wonen in een seniorenstad of -wijk*

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

*bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004*

In het kielzog van voornoemde enquête heeft een aantal andere organisaties ook enquêtes uitgezet. Ter indicatie noem ik er hier enkele, ook al zijn zaken als betrouwbaarheid en omvang van de steekproef niet altijd even duidelijk. Zo heeft het maandblad Plus, dat zich specifiek op de seniorenmarkt richt, in een telefonische enquête aan lezers gevraagd of zij in een seniorendorp zouden willen wonen. Meer dan 33% van de groep 50-70 zei ja. De internetsite lotgenoten.nl stelde de vraag "Een seniorenstad in Nederland lijkt mij een goed idee. Ik wil er (later) wel wonen". 30% van de respondenten, waaronder ook jongeren, zei ja, terwijl 27% geen mening had. En al eerder noemde ik het internetforum van het Ministerie van VROM dat een positieve respons van 35% opleverde.

De doelgroep voor wonen in een seniorenstad is in mijn ogen gevarieerd, en ligt min of meer tussen de mensen die (semi-)permanent naar Spanje of Portugal verhuizen en de mensen die de Nederlandse zomer doorbrengen in een caravan in een vakantiepark. Zuid Europa is voor hen te ver van de bestaande sociale netwerken, en campings bieden niet het gewenste comfort. De doelgroep hecht aan gezelligheid, is actief en maatschappelijk betrokken, zoals onder meer uit de Inbo-enquête blijkt: 69% van de respondenten voor een seniorenstad hecht aan gezelligheid, 63% is actief en 57% betrokken.

De andere senioren hechten veel minder aan gezelligheid en zijn tevens veel individualistischer ingesteld. Bijna 45% in deze groep respondenten typeert zich als zodanig, terwijl van de doelgroep voor seniorenstad slechts 26% zichzelf individualistisch vindt. Dit is een bijzonder aanknopingspunt: vrijheid bieden zonder daarin door te slaan in het prediken van individualisme.

#### *Attractief voor veel senioren*

Alhoewel niet aantrekkelijk voor alle Nederlanders, is een seniorenstad attractief voor een brede groep 55-plussers: hogere én lagere inkomens, pensioenen en uitkeringen, huurders en kopers. Als we in een ontwikkelingstraject de doelgroep serieus zouden nemen, zou dat resulteren in een globaal woningprogramma dat uitgaat van een verdeling van 30% duur, 40% midden, 15% betaalbaar en 15% sociaal. Een en ander past goed bij de grote breedte in geïnteresseerde inkomens in combinatie met een gewenste menging naar inkomens binnen seniorenstad.

*Figuur 2.5 Netto maandinkomen naar interesse in wonen in een seniorenstad of -wijk*

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

*bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004*

Voor de alleenstaanden onder de senioren – zowel zij die wel en zij die niet in een seniorenstad willen wonen – hebben netto maandinkomens lager dan € 1.500. Onder de groep tweepersoonshuishoudens (bijna 60% van alle respondenten) heeft een grote groep van 42% een maandinkomen dat ligt tussen € 1.500 en € 2.500. Zo'n 30% ontvangt per maand meer dan € 2.500 netto. De inkomens van de geïnteresseerden liggen daarmee iets lager dan van de groep die niets ziet in een dergelijk concept. In deze laatste groep heeft 50% een netto inkomen hoger dan € 2.500. Zoals al eerder aangegeven is seniorenstad dan ook niet een woonmilieu voor alleen mensen met de hoogste inkomens.

#### *Verhuizen vanuit je eigen identiteit*

Senioren verhuizen minder vaak dan jongeren. Het WBO 2002 stelt de verhuiscens binnen twee jaar van de jonge senior op 15%, waar dat bij de volwassenen beneden 55 circa 28% is. 10% van de groep 55-64 zegt echter ook geen passende woning te kunnen vinden om redenen die vooral te maken hebben met het ontbrekend aanbod in de buurt of woonplaats van hun voorkeur. De kwaliteit van de locatie is voor de jongere senior derhalve van primair belang waar het gaat om woongenot. De locatie

is zelfs belangrijker dan de prijsstelling (36% versus 28%). Onder de senioren boven 64 verschuift dat beeld, deels vanwege de andere generatie waarin deze senioren zich bevinden, deels vanwege afwijkende wensen. Zo is voor nog wel 33% van de groep 65-74 de locatie doorslaggevend, maar komt de wens een seniorenwoning te bewonen met 32% sterk op. Onder de groep 75+ staat de seniorenwoning met 54% fier bovenaan, terwijl de kwaliteit van de locatie toch nog 25% scoort [SCP, 2004]. Ik concludeer daaruit dat de aandacht in de toekomst specifiek uit zal moeten gaan naar de kwaliteit van de woonomgeving.

Opvallend is daarnaast dat de verhuiscandidate groep 55-74 zonder of met lichte lichamelijke beperkingen minder dan doorgaans in Nederland wordt aangenomen hecht aan de eigen wijk als plek om oud en ouder te worden. In percentages gezien wil slechts een fractie méér senioren tussen 55 en 74 in de eigen wijk blijven wonen in vergelijking met de groep 18-54 (21% versus 17%; een aandeel dat voor de groep 75+ toeneemt tot 35%). 27% van de groep 55-74 zoekt een woning in een andere dan de huidige woonplaats in Nederland, 26% zoekt een andere wijk in de huidige woonplaats en 2% verkiest het buitenland. Een geringe sociale kwaliteit van de buurt bevordert een verhuiscandidate in sterke mate [SCP, 2004].

Het bovenstaande in ogenschouw nemend, houdt dus ook in dat de jongere senior wel degelijk geïnteresseerd kan raken in aansprekende woonconcepten, ook als deze niet in de huidige wijk of buurt liggen. De jongere en de oudere senior manifesteren zich dan ook anders in de woningmarkt.

Meer nog dan anderen willen 55-plussers ook graag een eerlijk en open beeld van wat ze kunnen verwachten in een nieuwe omgeving. Pionieren willen ze tenslotte ook niet. Ze kijken daarbij naar hun eigen ontplooiingsruimte in de nieuwe omgeving en vooral hoe ze daar zelf actief in kunnen zijn. Het feit dat ze een nieuw sociaal netwerk moeten opbouwen, zien groeiende groepen senioren als niet heel problematisch.

In de huidige setting verhuizen senioren doorgaans uit noodzaak, vanwege hun gezondheidssituatie of vooruitlopend op de afname daarvan. We zien dat om ons heen gebeuren en lijken te accepteren dat het ons ook ooit zelf zal overkomen. Met nieuw vraaggestuurd aanbod, gericht op het genieten van de oude dag, is een toename te verwezenlijken in het aantal verhuizingen van senioren. Niet als doel op zich: verhuizen om te verhuizen. Maar om enerzijds mensen te laten wonen in toegesneden attractieve woonmilieus en anderzijds woningen vrij te maken in de bestaande voorraad. Het mes snijdt dus aan twee kanten wanneer wij voor de doelgroep aantrekkelijke woonomgevingen realiseren.

Ik pleit er daarom voor om woonmilieus te realiseren waarin senioren perspectieven zien, waar ontplooiingsruimte bestaat en waar ze graag wonen tussen gelijkgestemden. Milieus derhalve waarvan een positieve energie uitgaat en waar senioren mogen genieten. Sterker nog, waar ze zelf kiezen om te



genieten zonder betutteling en afhankelijkheid. Een dergelijk woonmilieu is niet gericht op zorg en begeleiding, maar op actieve deelname in de maatschappij, op respect en ontmoeting. In onze optiek, en gestaafd door de doelgroep zelf, is er grote vraag naar actieve woonmilieus voor senioren. Ik ben van mening dat veel ouderen met een ruime beurs én veel ouderen met minder geld graag naar zo'n actief dorp, wijk of stad verhuizen.

De rijkere senioren met een maandelijks besteedbaar inkomen boven € 2.400 zijn recent ondervraagd in een onderzoek van USP en DIA. 'Luxe wonen: de wens van senioren?' gaat onder meer in op de verhuiscens van deze groep, die aan de lage kant is. 5% van de groep 55-70 is verhuiscens en 7% van de 70-plussers. Provoost en Delfgouw stellen daarbij dat de verhuiscens wellicht toch iets hoger kan uitvallen als gevolg van de combinatie niet-geschikte woning en gezondheidstoestand. Van de verhuiscens geeft 90% de voorkeur aan de eigen omgeving. Van de rijkere verhuiscensde senior die in een Nederlandse binnenstad woont, geeft 33% aan naar een randgemeente te willen gaan [Provoost en Delfgouw, 2004].

Voor mijn studie biedt het onderzoek van USP en DIA ook aanknopingspunten vanuit de gestelde vraag: wat zijn concepten waar senioren van dromen. Overwinteren in Spanje is daarbij een verwachte droom. 18% van de jongere senioren voelt hier veel voor. Opvallender is echter dat 7% uit deze groep jongere senioren aangeeft dat zijn of haar droomconcept de Amerikaanse seniorenstad is. En nog eens 24% zou graag een seniorenstad naar Amerikaans model in Nederland zien. De vraag is of een dergelijk wenspatroon ook bestaat onder de minder vermogende senioren. Twee zaken spelen daarbij naar onze mening een rol. Allereerst schat ik in dat de wens om naar Spanje of de Verenigde Staten te verhuizen onder de minder vermogende senioren aanzienlijk lager zal liggen als gevolg van hun bestedingsruimte. Daarnaast zal het wenspatroon te maken hebben met de positionering van een naar Amerikaans model opgezette seniorenstad in Nederland. In mijn optiek is echter vooral een soort middenweg interessant: een community voor senioren naar Nederlands model maar gebruikmakend van buitenlandse ervaringen.

De beperkte verhuiscensheid onder senioren komt ook naar voren in de enquête Seniorenstad 2004. Minder dan een kwart van de respondenten in de groep 50-70 heeft verhuiscensplannen. Voor een deel heeft dat te maken met het feit dat er weinig tot geen aanbod is waar de respondenten zich in hun wooncarrière kunnen verbeteren. Verhuizen betekent in deze leeftijdsgroep vaak een stapje terug. Daarnaast is ook de locatie van nieuw aanbod, zoals een mogelijke seniorenstad, van belang voor het in de praktijk brengen van een concrete verhuizing. Van de 125 respondenten die wel hun argumentatie bij verhuizing heeft gegeven (vertaald naar het huidige aantal 50-plussers zijn er dat 1,1 miljoen) is de wens om meer van het leven te genieten de belangrijkste reden. Een doelgroep met een omvang van zo'n 350.000 mensen. Een wat negatievere verhuiscensreden is, niet geheel onverwacht, ook de afnemende gezondheid of de anticipatie daarop.

*Figuur 2.6 Verhuisredenen senioren*

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

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

Verhuizen om redenen van vereenzaming komt uit onze enquête niet specifiek naar voren, alhoewel de slechts 2,4% die meer sociale contacten zoekt daar onder zou kunnen vallen. Mogelijk dat eenzame mensen ook minder snel antwoorden op een enquête vanuit de vervlogen hoop dat hun situatie ooit nog zal veranderen. Niettemin is eenzaamheid onder ouderen een omvangrijk probleem in ons land. Alleen al voor deze groep is het aan te bevelen na te denken over nieuwe samenlevingsvormen. Niet in plaats van de huidige, maar als aanvulling. Ik ga hier in paragraaf 3.3 nader op in.

### *Aanpassen woningen*

Aan de basis van elke verhuizing staat een wens of een noodzaak, en telkenmale wordt het eventuele verhuizen afgewogen tegen een eventuele aanpassing van de huidige woning. Dat laatste biedt soelaas in vooral die wensen die specifiek op woningniveau bestaan of op de eigen kavel kunnen worden gerealiseerd. En dan nog alleen als beperkingen door een eigendomssituatie achterwege blijven. Voor wensen die spelen op het niveau van de woonomgeving zijn aanpassingen doorgaans onvoldoende. De kans om de hiervoor in hoofdstuk 2 genoemde kernwaarden, die vooral op het niveau van het woonmilieu spelen, te realiseren door aanpassingen is voor senioren dus relatief klein.

Bovendien komt uit een onderzoek van het CBS in 2000 naar de ouderdom van woningen naar voren dat senioren doorgaans in oudere woningen wonen dan de jongere Nederlanders. Zo woont slechts 30% van de groep 55-64 in een woning van na 1974, terwijl dat percentage onder de groep 35-44 maar liefst 45% is. In het verlengde van de ouderdom van de woningen zijn ook de technische kwaliteiten doorgaans wat lager in de woningen van senioren. In aanmerking nemend dat grondige aanpassingen in woningen evenals verhuizingen een groot beslag leggen op de eigen flexibiliteit en de agenda concludeer ik dat het niet ondenkbaar is dat veel senioren uiteindelijk minder aan hun huidige en oudere woningen gehecht zullen zijn dan in diverse verhuisingeneigheidsonderzoeken naar voren komt, als er nieuw op milieus gericht aanbod verschijnt. Voor de nieuwe woonmilieus betekent dat dan ook dat specifiek zal moeten worden gericht op de identiteiten die (groepen) senioren voorstaan. In dat geval kan dit ook positieve effecten hebben op de doorstroming in bestaande wijken.

## 2.4 EXTRAMURALISERING

De derde ontwikkeling genoemd in 'Nieuwe vormen van samenwerken in wonen, zorg en dienstverlening' is de extramuralisering, wat inhoudt dat het overheidsbeleid erop gericht is de zorg zoveel als mogelijk buiten de muren van de zorginstellingen aan te bieden. Dat betekent wel dat woningen geschikt moeten zijn om daar de zorg te kunnen ontvangen. Daarvan is nu nog nauwelijks sprake. Zeker ouderen wonen veelal in woningen die voor hun situatie ongeschikt zijn. Van de ernstig beperkte ouderen woont zelfs 33% in een ongeschikt huis.

### *Woonzorgzone*

Eén van de woonconcepten die momenteel vanuit de extramuraliseringsgedachte in zwang zijn is de woonzorgzone of de woonservicezone. Een woonzorgzone is (een deel van) een wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg, tot en met niet-planbare 24-uurs zorg en waar bewoners tot in lengte van dagen zelfstandig kunnen blijven wonen, ook als men minder mobiel is of zorg nodig heeft [Kenniscentrum wonen en zorg, 2005]. De woonzorgzone gaat uit van een integrale aanpak, met sociale, economische en ruimtelijke aspecten. Er is sprake van een sterke "uitruil" van functies die enerzijds voortkomen uit de zorg, en anderzijds uit functies rond wonen. Singelenberg noemt in dat kader tijdens het Elsevier college Innoveren in de Ouderenzorg ook het scheiden van wonen en zorg als doel vanuit efficiency overwegingen en het vergroten van de keuzemogelijkheden van de patiënt/consument [Singelenberg, 2005]. Ik denk dat een woonzorgzone een interessant concept is dat echter vaak nog primair op de oudere senior, zorg en verzorging gericht is. Deze insteek zal grote groepen senioren aanspreken, maar niet alle.

Anno 2005 zijn er circa 50 wijken of dorpen waar gewerkt wordt aan de realisering van een woonzorgzone. In enkele van deze wijken zijn ook al daadwerkelijk resultaten geboekt, zoals in het Haagse Moerwijk. Woonzorgzone.nl schrijft over Moerwijk, een wijk met zo'n 20.000 inwoners waarvan 36% 65-plus: "Er werden uiteindelijk zo'n 10.000 woningen gebouwd in Moerwijk, veelal in woonblokken van 3 of 4 etages hoog, op een onderbouw waarin zich de kelders voor de bewoners bevinden. Er kwamen veel jonge gezinnen te wonen in Moerwijk. Een genot voor de vele kinderen waren de gemeenschappelijke binnentuinen, die zich tussen de woonblokken bevonden. Na zeventig jaar, is het oude Moerwijk benoemd tot 'woonzorgzone' en worden er plannen gemaakt voor vernieuwing van de wijk. De kinderen van toen zijn de senioren van nu. De oorspronkelijke bewoners van Moerwijk hebben een grote binding aan de wijk en hebben in de wijk hun contacten, clubs, kerk en verenigingen. Zij zouden er graag willen blijven wonen, omdat zij dan het bestaande netwerk kunnen behouden. De programma's van de woonzorgzone zijn bedoeld om de wijk - de woningen en de voorzieningen - zodanig op te waarderen dat het ook echt mogelijk is om te blijven wonen. Ondertussen verandert de samenstelling van de wijkbevolking wel in rap tempo. Veel ouderen kijken nostalgisch terug op het Moerwijk van vroeger. Zij vinden het moeilijk te accepteren dat het allemaal

anders is of wordt en zijn niet gemakkelijk te bewegen tot meedenken over opwaardering en vernieuwing van Moerwijk" [woonzorgzone.nl, juli 2005].

Woonzorgzone.nl concludeert vervolgens dat het nodig is dat de bewoners elkaar beter moeten leren kennen, en weer afspraken maken over zaken als vuilnis, schoonmaak en geluid. Dat lijkt mij een goed streven, met een echter ook groot afbreukrisico, zoals de reacties van de senioren in Moerwijk aangeven. Voor een deel, denk ik, heeft de afstand die de ouderen in Moerwijk creëren inderdaad te maken met nostalgie, maar daarnaast met verschillen in leefwerelden en het kunnen en willen verplaatsen in de waarden van andere generaties. Bovendien liggen raakvlakken voor de verschillende generaties eerder op het vlak van zorg dan dat dat voortkomt uit de kracht iets te betekenen in het leven.

Het woonmilieu dat ik nastreef biedt meer dan de woonzorgzone kansen om je als senior ook zelf een positie te verwerven, mensen te ontmoeten met wie je iets wilt en kunt delen en die een vergelijkbare levenshouding hebben. Het is vanuit die optiek van belang kwaliteit te bieden voor mensen die nog lang niet zorgbehoevend zijn, maar vanuit hun leefpatroon graag genieten van het leven, met mensen met wie ze gemeenschappelijke interesses, hobby's of passies delen.

In de verschillende woonconcepten die gericht zijn op het langer zelfstandig thuis wonen van senioren, kunnen diensten aan huis van grote waarde zijn. Daaronder vallen diensten door professionele aanbieders en diensten die geleverd worden door mensen – al dan niet professioneel - in de nabije omgeving. Dienstenruil, zoals dat zeer in zwang is in Amerikaanse communities, past naadloos in deze gedachte.

Onderzoek in het kader van het IWZ naar nieuwe diensten voor zelfstandig wonende ouderen noemt enkele succesfactoren zoals een abonnement met voordelen, een breed dienstenpakket en het hebben van een betrouwbare aanbieder [IWZ, 2002]. In een specifiek woonmilieu voor senioren liggen juist door de hogere mate van gelijkgestemdheid van de bewoners, mogelijkheden om een en ander verder uit te bouwen op basis van doelmatigheid, logistiek, subsidievoorwaarden of klantenbinding. Ook het combineren van diensten is interessant. Alle combinaties die de IWZ-studie aanhaalt zijn aantrekkelijk om mee te nemen in de gebiedsontwikkeling:

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

Een succesfactor bij het realiseren van het concept seniorenstad in een bestaande stad kan het opwaarderen van bestaande voorraad zijn, uitgaande van het in de IWZ studie 'Opwaarderen' gestelde dat met nieuwbouw niet voldoende woningen kunnen worden gebouwd [Van der Leeuw et al, 2003]. Wonen verdient daarbij een hogere prioriteit dan welzijn, en welzijn een hogere dan zorg. Dit biedt interessante aanknopingspunten voor het attractieve woonmilieu dat ik nastreef.

### *Domotica*

Een ontwikkeling van groot belang voor het werkveld wonen, welzijn, zorg ligt ook in de techniek, de domotica. Nederland kent momenteel ongeveer 1.500 domoticawoningen. Woningen die zijn uitgerust met de "eerste" generatie domotica, waarin de focus vooral lag op persoonsalarmering, een elektronisch slot, video-deurtelefonie en huisautomatisering. Evaluatie van de eerste generatie domotica leidt tot een aantal verbeteringen in de tweede generatie. Verbeteringen zitten onder meer in de personenalarmering dat nu gebruik maakt van e-mail en sms, de detectie van noodsituaties, de brandalarmering en een controle van de woningstatus. Draadloos heeft de toekomst in de domotica, hetgeen voordelen in flexibiliteit en aanpassingen kent [Van der Leeuw, 2005].

De tweede generatie domotica zal in onze optiek de manier waarop zorg wordt geleverd in de toekomst sterk veranderen. Zorg hoeft in steeds minder gevallen ook fysiek nabij te zijn om kwaliteit te waarborgen. Voor seniorenstad biedt dat de mogelijkheid zorggarantie te leveren in een woonmilieu dat niet op zorg is ingericht. Dat ligt ook in de lijn van de opvatting van 'Senioren & wonen', dat stelt dat senioren ook weten dat daar waar lichamelijke gebreken een rol gaan spelen, er steeds betere technologische voorzieningen komen om hiervoor oplossingen te bieden [Knook, 2002].

## 2.5 DECENTRALISATIE

De vierde ontwikkeling die is genoemd in 'Nieuwe vormen van samenwerken in wonen, zorg en dienstverlening' betreft de decentralisatie, in het kader waarvan in toenemende mate taken van het rijk tot verantwoordelijkheden van lokale overheden worden gemaakt. In het kader van de Vermaatschappelijking van de zorg krijgen gemeenten met de introductie van de wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) in 2006 een nieuwe uitdaging en een nieuw takenpakket. Deze WMO biedt ook een seniorenstad een belangrijk aanknopingspunt waar het gaat om beleving, gezelligheid, welzijn, zorg en zorg voor elkaar. De WMO regelt een strikt onderscheid tussen 'zorg' en 'maatschappelijke ondersteuning'. Zorg valt na invoering van de WMO onder de AWBZ en behelst alleen nog de langdurige zorg voor chronisch zieken, gehandicapten, chronisch psychiatrische patiënten en ouderen. Maatschappelijke ondersteuning valt straks onder de nieuwe WMO en gaat over de ondersteuning en begeleiding die het mensen mogelijk moet maken om volwaardig aan de maatschappij deel te nemen. Met de nieuwe WMO kan de gemeente ondersteuning logischer, betaalbaar en lokaal regelen.

Vanuit de gedachte van het WMO ligt er een logica een en ander neer te leggen bij de bewoner van seniorenstad, waar informele hulpstructuren veel kansrijker zijn dan in gemiddelde buurten. Een basis van seniorenstad ligt dan in de onderlinge zorg en redzaamheid. Dit is een rode lijn voor opvolgende levensfasen: samen leuke dingen doen en daarna samen zorgen voor elkaar.

*OM TE LEREN VAN ANDEREN HEB IK MET EEN GROEP VAN 14 DESKUNDIGEN OP HET GEBIED VAN WONEN, WELZIJN EN ZORG EEN STUDIEREIS NAAR DE VERENIGDE STATEN EN CANADA GEMAAKT. DE PROJECTEN DIE WE BEZOCHTEN VARIËREN IN ONDER MEER SCHAAL, HET AANTAL GEMAKSVORZIENINGEN, DE MATE VAN ZORG EN DE MANIER VAN FINANCIERING. ZIE HIER EEN BREED PALET VAN ASPECTEN DIE IN MEER OF MINDERE MATE INTERESSANT ZIJN VOOR DE NEDERLANDSE SITUATIE EN EEN VERTALING NAAR DE NEDERLANDSE SFEER EN DE NEDERLANDSE SENIOR.*

## *INSPIRATIE UIT DE VS EN CANADA*

*Ons eerste project was the Villages at Great Hill, een community aan de rand van de agglomeratie van Boston, Massachusetts. De 75 woningen in Great Hill zijn vanaf 1994 ontwikkeld met de gedachte om een leefomgeving voor 55-plussers uit de regio te creëren. Deze senioren gaven aan actief te willen blijven in de samenleving en tegelijkertijd te willen down-sizen. Binnen de community kent iedereen elkaar, wat zorgt voor een 'goede' sociale controle. Er is in Great Hill nadrukkelijk gekozen om geen verzorging en verpleging op te nemen. De bewoners zullen dus moeten verhuizen als ze deze diensten wel zouden willen ontvangen, tenzij ze bijvoorbeeld de home-nurses zelf privaat financieren. Voor de financiering van de community is gekozen voor een corporatie/aandelen vorm, waarin iedereen 1/75 aandeel en stemrecht heeft.*

*Het middaguur brengen we door in de staat New Hampshire, waar in de omgeving van Exeter het project the Ridge at Riverwoods in aanbouw is, als een uitbreiding van het al bestaande Riverwoods project. Onder leiding van JSA Architects bezien we de nieuwbouw die onderdeel zal worden van de "not for profit" organisatie Riverwoods, maar daarbinnen een afzonderlijk management en personele bezetting krijgt. De uitbreiding bestaat uit 81 appartementen/rijenhuizen voor onafhankelijke bewoning, 11 appartementen voor assisted living, 35 verpleegbedden en 15 dementiekamers. Daarnaast zijn ook enkele cottages in aanbouw. Evenals in Great Hill is ook hier het terrein extensief bebouwd en mooi en kwalitatief hoogwaardig ingericht. Architectonisch kent de The Ridge een bekende vormtaal: de cottage-stijl, met veel dakverspringingen, leien en houten buitenwanden. De keuze voor deze architectuur is een bewuste, gericht op de bewoners die prijs stellen op een hen vertrouwd type huisvesting en inrichting.*

*Na een overnachting in Brunswick, Maine gaan we met de bus naar Quarry Hill in Camden. Een 1½ uur durende rit door een prachtig zonovergoten landschap. De weg loopt op enige kilometers afstand evenwijdig aan de kustlijn. Regelmatig passeren we in de richting van de kustlijn lopende krekken. Maine is aantrekkelijk vanwege het natuurschoon. Weinig industrie. Aantrekkelijk vanwege het tamelijk gematigde klimaat. Indian Summer. Quarry Hill is een community waar de seniorenindustrie van 55-plus tot het levenseinde in de praktijk wordt gebracht. Er zijn 45 geheel zelfstandige cottages rond een fraaie vijver, luxe independent living appartements, drie verzorgingsniveaus assisted living en*

*een afdeling voor dementerenden. De drie laatstgenoemde woonvormen zijn ondergebracht in het centrale gebouw The Inn, dat op enige afstand van de cottages staat. De bewoners in de cottages leven volledig zelfstandig met als enige bijzondere voorziening het alarmeringssysteem dat aangesloten is op zowel de lokale alarmdiensten als op het personeel in The Inn. Het personeel verleent overigens verder geen diensten aan de bewoners van de cottage. De cottages vormen een afzonderlijke onderneming. Bewoners hebben een aandeel in de corporatie. De prijs van hun woning ligt tussen \$ 300.000 en \$ 370.000 waarnaast een maandelijkse fee van \$ 900 à \$ 1.100 verplicht is voor groot onderhoud, parkmanagement en plaatselijke belastingen. Het eigendom van de cottage blijft bij de corporatie. Bij verkoop wordt de nieuwe waarde getaxeerd en met 8% gekort. De cottagebewoners genieten voorkeur als ze willen doorschuiven naar independent living. De kosten van zo'n appartement liggen tussen \$ 2.000 en \$ 3.000 per maand. De full service dining room en enkele diensten zijn inbegrepen. Bij assisted living levert de bewoner weer iets in op de eigen vrijheden, maar wordt wel in de individuele behoeften voorzien. Waar de cottage en appartementen nog volledig uit eigen zak worden betaald, komen bij assisted living ook verschillende andere publieke financieringsbronnen om de hoek kijken. De verzorgingsniveaus variëren van supervisie en minimale hulp tot vrijwel volledige hulp. Te verwachten valt dat in de komende 10 à 15 jaar de druk op assisted living sterk zal toenemen. Als dat gebeurt, en het aantal demente bejaarden sterk zal toenemen, is het de vraag hoe aantrekkelijk het kleinschalige Quarry Hill nog zal zijn voor jonge gezonde ouderen.*



*We vliegen naar Chicago. Vanaf het vliegveld lacht Sun City Huntley ons al toe vanaf de reclameborden. Blijkbaar is het heel gewoon om op deze wijze woonconcepten voor senioren onder de aandacht te brengen. Het globale concept is nu nog simpel met ongeveer 3.000 bungalows en een centrale voorziening. Geen winkels en geen zorg. Wellicht komen deze later nog, gezien het doel tot minstens 6.000 woningen te groeien. We worden ontvangen in de Prairie Lodge, tevens Sales Center. Uit de rondleiding blijkt dat dit een prachtig geoutilleerd activiteitencentrum is waar de actieve oudere zich helemaal uit kan leven: keramiek, fitness, zwembad, een 18 holes golfbaan, kaartclubs, restaurant, dansen, filmclub, clubs voor mensen met een speciale belangstelling voor een bepaald*



*onderwerp. Je kunt het zo gek niet bedenken of het is er. Al deze clubs worden door de bewoners zelf gerund. De centrale organisatie heeft hiervoor niet meer dan 1,5 fte beschikbaar. De woningprijzen variëren tussen \$ 150.000 voor een woning met 120 m2 woonoppervlak tot \$ 380.000 voor 400 m2. Volgens de technici onder ons valt de kwaliteit wel tegen: het meeste is wel duurzaam, maar vooral omdat het van kunststof is gemaakt. Desalniettemin is het concept nog steeds behoorlijk succesvol, ontwikkelaar Del Webb verkoopt wekelijks 20 woningen in Sun City Huntley. Wat vinden de bewoners ervan? Voor zover we die gezien hebben, zijn die vooral actief in de Prairie Lodge, maken ze een vrolijke indruk en genieten van het leven. Hun keuze voor Sun City was hiervan nadrukkelijk een onderdeel.*

*Ons laatste project ligt in Ontario, Canada. In de nabijheid van Toronto is St. Elisabeth Village de enige gated community van de reis, en tevens de community met de goedkoopste woningen. Hekken en woningprijzen zijn blijkbaar niet onlosmakelijk met elkaar verbonden. St. Elisabeth Village kent ongeveer 530 rijtjeswoningen van verschillende grootte: de meeste gelijkvloers met 2 of 3 slaapkamers, gelegen aan bochtige straten met veel groen. Op het terrein een kerk (de society is opgericht en wordt geleid door de katholieke Hongaarse suster Elisabeth), the Caring Retirement Residence (een soort verpleeghuis) met 145 bedden, een restaurant, algemene voorzieningen als een bank en apotheek en verspreid over het terrein twee clubhuizen voor recreatie, een overdekt zwembad, een vogeltuin en midgetgolfbaan. Een normale lijnbus naar de stad rijdt elk half uur over het terrein. De woningen zijn voor een periode van 14 jaar te leasen op basis van een life-lease contract. De prijs ligt op gemiddeld \$ 100.000 en is mede afhankelijk van de leeftijd van de jongste bewoner: de jongere senior betaalt meer. Na die 14 jaar mag je wonen voor \$ 1 per jaar. Vertrek je binnen 14 jaar, dan krijg je een deel van het leasebedrag teruggestort. Voor zorg zijn de bewoners aangewezen op de instellingen in de stad. De zorg wordt niet geboden vanuit de Caring Retirement Residence, wel kunnen de bewoners na bijvoorbeeld een ziekenhuisopname tijdelijk en als overbrugging (en tegen betaling) in dit zorgcentrum terecht.*

*Résumerend heb ik op deze studiereis verschillende voorbeelden gezien van communities voor 55-plussers waar de bewoners het erg naar hun zin hadden. De verschillende typen communities, groot en klein, hebben zo hun eigen doelgroepen. Wat allen aanspreekt is de rustige en veilige omgeving waarin ze niet worden weggestopt maar waar ze zich blijven ontplooien, ook al zijn ze de 55 gepasseerd. Ik denk tot slot, dat we met deze reis voldoende inspiratie hebben opgedaan om enthousiast te willen werken aan op Nederlandse leest geschoeide seniorencommunities.*

*(Onder de titel Active senior communities in the US and Canada ook in Engelstalige versie geplaatst in The Exchange, de nieuwsbrief van APEP – Atlantic & Pacific Exchange Program, maart 2005)*



3 VRIJHEID  
EN ONTPLOOIING

## 3 VRIJHEID EN ONTPLOOIING

Met inzicht in de context voor nieuwe woon- en woonmilieuconcepten voor senioren en inzicht in de kansen vanuit identiteitsrijkheid is het interessant na te gaan welke kernwaarden bijdragen aan de specifieke identiteit. Deze kernwaarden vormen de basis in de verdere planontwikkeling, zowel wat betreft het proces alsook het daadwerkelijke ruimtelijke plan.

De input voor dit hoofdstuk komt uit de literatuur, uit de enquête Seniorenstad 2004 en uit de panels met senioren die ik recent in Friesland heb gehouden.

### 3.1 KERNWAARDEN

Traditionele gebiedsontwikkelingen zijn te typeren volgens veranderingen langs twee dimensies, de functionele en de fysieke [Bruil et al 2004: 397]. In het kader van Tijdloos Leven richt ik mij ook op deze twee, maar voeg daar een derde aan toe, de waardendimensie. Door een verandering in deze waardendimensie te realiseren, kan een woonmilieu tot stand komen met een nieuwe eigen identiteit. Uitgangspunt daarbij is gebruik te maken van de inzet en ervaring van toekomstige bewoners en ondernemers en de aanwezige kansen te benutten. Het onderkennen van de waarden op vooral het sociaal-culturele en het sociaal-economische vlak, biedt ook ruimte voor perspectief en participatie.

De relaties tussen de ruimtelijke dimensie en de functionele zullen niet meer los te zien zijn van de waardendimensie. Dat ligt in de lijn van onder meer Castells die in 1992 in zijn boek *European Cities, The informal society and global economy* al stelde dat de belangrijkste uitdaging in steden rond de wereld ligt in de combinatie van de globaal georiënteerde economische functies van een stad met de lokaal verankerde samenleving.

Redeneren vanuit kernwaarden is een gebruikelijke strategie binnen ondernemingen. Steeds meer ondernemingen profileren zich met een missie bestaande uit enkele kernwaarden. In hun baanbrekende managementboek 'Built to Last' onderzochten Collins en Porras waarin visionaire en langdurig financieel succesvolle ondernemingen zich nu precies onderscheiden van andere ondernemingen. Uit hun onderzoek blijkt dat al deze ondernemingen sterk waardengedreven zijn: ze slagen erin voortdurend de kern van hun activiteiten voor ogen te houden door middel van een krachtige, waardengedreven organisatiecultuur en een visie die gekenmerkt wordt door een voortdurende sterke gedrevenheid naar vernieuwing en verbetering. Een waardengedreven organisatiecultuur kenmerkt zich door een duidelijk wereldmodel rondom de kernwaarden [Collins en Porras, 1994].

Sindsdien is in de organisatiekunde veel over dit onderwerp geschreven. In de introductie van zijn boek *The HeartHunter* stelt Egbert Kinds dat het belang van kernwaarden voor bedrijven alleen maar toeneemt: "Steeds meer mensen kiezen voor een bedrijf dat aansluit bij wat zij zelf persoonlijk belangrijk vinden. Dat zet bedrijven ertoe aan hun waarden te expliciteren zodat mensen worden aangetrokken die ook positief voor die waarden kiezen" [Kinds 2004]

Ik denk dat in de realisatie van woonmilieus bij voorkeur uit moet worden gegaan van eenzelfde strategie in het expliciteren van de kernwaarden van de bewoners. Bij woonmilieus die meer specifiek zijn gericht op een doelgroep liggen de mogelijkheden nog meer binnen handbereik. De kernwaarden die de senioren belangrijk vinden zullen gedeeltelijk overlappen met kernwaarden die onder jongeren spelen of onder de bewoners in bijvoorbeeld een herstructureringswijk. Maar er zijn ook verschillen die zorgen voor verschillen in na te streven identiteit. Ik geef een voorbeeld: in een herstructureringswijk met een hoge werkloosheid is de kernwaarde geld verdienen van doorslaggevend belang, en zorgt voor een andere positionering van de bewoner in de samenleving [De Tarwemannen, 2004]. Functies in de wijk en de manier waarop de samenleving zich vormt verschillen wezenlijk van elkaar.

De waarden vormen de drijvende krachten achter de duurzame kwaliteit die ik nastreef. De bewoners stellen bij voorkeur zelf hun eigen kernwaarden vast. Op basis van de Enquête Seniorenstad 2004 [Sievers en Bogers, 2004] en panels met senioren benoem ik als kernwaarden voor Tijdloos Leven: verbondenheid, ontmoetingen, regie, zinvol leven en veel beleven. De kernwaarden bieden de basis voor de eigenlijke planvorming. Door de jaren heen kunnen de kernwaarden overigens veranderen, bijvoorbeeld als gevolg van afwijkende wensen van nieuw instromende generaties. Flexibiliteit is daarom ook gewenst. De vijf kernwaarden komen achtereenvolgens aan bod in de vijf navolgende paragrafen.

### 3.2 VERBONDENHEID EN GEMEENSCHAPSZIN

Verbondenheid en gemeenschapszin hebben alles te maken met sociale relaties. Deze sociale relaties zijn belangrijk voor het fysieke en mentale welzijn van ouderen. Veel studies wijzen namelijk uit dat oudere volwassenen die ingebed zijn in sociale netwerken een betere fysieke en mentale gezondheid hebben dan andere oudere volwassenen die geen betekenisvolle banden onderhouden met anderen [Krause, 2001; Jerome, 1993]. Andere studies tonen aan dat sociale steun de kansen op een langer leven significant verhoogt [Liang et al., 1999]. Eenzaamheid en isolatie zijn potentiële bedreigingen voor het fysieke en emotionele welzijn van ouderen [Williams, Wilson, 2001]. Daarnaast heeft de aanwezigheid van sociale netwerken een positieve invloed op de gehechtheid van een persoon aan een buurt [Bonaiuto et al., 1999]. Kortom, sociale relaties zijn belangrijk, zeker voor senioren.

In een recent panel in Friesland kozen senioren gemeenschapszin als de belangrijkste uit 154 verschillende waarden. De argumentatie ligt vooral ook in het overkoepelende karakter van gemeenschapszin. De impact van andere hoog scorende waarden zoals samenwerking, zelfstandigheid, loyaliteit of verantwoordelijkheid komen minder uit de verf als ze niet uitgedragen worden binnen een buurt met de wil iets voor elkaar te betekenen.

Voordeel van een woonmilieu met een sterke gemeenschapszin is dat slechts een beperkt aantal regels nodig is om de quality of life te waarborgen: niet meer en niet minder dan leefregels cq. normen en waarden. Zoals de kampeerder ze in de hand gedrukt krijgt als hij tijdens de vakantie een camping bezoekt. Hiervan is ook in Sun City sprake in een boekje van 5 pagina's. Het bijzondere is echter dat het werkt. Zelden houdt iemand zich niet aan de afspraken, en als het al gebeurt, valt het meestal in de categorie "niet aan gedacht".

Als één van de mogelijke concepten voor attractieve woonmilieus binnen Tijdloos Leven zal in Seniorenstad één van de leefregels zich richten op een minimum leeftijd van 55 voor in ieder geval één lid van ieder huishouden. Ik streef ernaar om deze beperking vooral logisch te laten zijn. Met andere woorden: het (sociale) woonmilieu is zó aantrekkelijk voor 55-plussers, dat anderen vanzelf een mindere interesse tonen.

### 3.3 ONTMOETINGEN

Ontmoetingen vinden plaats in allerlei soorten en maten. Grootschalig, kleinschalig, met veel mensen of met z'n tweeën, met bekenden of met onbekenden. Met elkaar hetzelfde beleven geeft een gevoel van verbondenheid. Onderling contact versterkt het gevoel van een leefbare en levendige buurt.

Een sociale relatie begint met het hebben van contact, een ontmoeting. Daarin bestaan variaties. Ontmoeten is belangrijk voor de individuele ontplooiing. Bij het ontmoeten vindt vaak een uitwisseling plaats van meningen en kennis en dit is van belang voor de eigen oordeelsvorming. Voor mensen is confrontatie een bron van kennis en inzicht. De intensiteit van het contact heeft verschillende vormen van sociale relaties tot gevolg. Van een passief contact, via toevallige contacten, kennissen en vrienden tot een hechte vriendschap.

Passieve contacten zoals visueel en auditief contact lijken in eerste instantie bescheiden en onaanzienlijk. Deze vormen bieden echter waardevolle mogelijkheden voor het ontstaan van meer diepgaande relaties. Ontmoetingen zonder vooropgezet doel kunnen de volgende mogelijkheden bieden [Gehl, 1978]:

- Vrij oppervlakkige vorm van contact
- Een mogelijk begin van meer diepgaand contact

- De mogelijkheid om reeds bestaande contacten bij te houden
- Een bron van informatie over de sociale omgeving
- Een bron van inspiratie

Het ontstaan van contact heeft ook te maken met de mogelijkheid om een tijdlang op een bepaalde plek te zijn. Gesprekken met vreemden kunnen op gang komen als de betrokkenen in rust zijn en in het bijzonder als ze dezelfde interesses en passies delen, vergelijkbare leefstijlen hebben. Deze conversaties ontstaan daarom ook meestal waar mensen dicht bij elkaar zitten of staan en waar mensen samen iets beleven of doen.

'Leven tussen huizen' van Jan Gehl en 'De Warme Stad' van Thaddeus Müller gaan uitgebreid in op het subtiele intermenselijk contact in de stad. 'De Warme Stad' laat het basisprincipe van 'beleefde onoplettendheid' in steden zien: laten merken dat je iemand waarneemt, maar kort genoeg om elkaar niet in verlegenheid te brengen. De stad is een kijkruimte, een plaats voor terloopse contacten en de plaats voor ontmoetingen met onbekenden of bekenden. En de stad is een belevenisruimte.

Al deze contacten hebben hun eigen spelregels, die heel vaak ook door de locatie bepaald worden. Vanaf een terras bij een café is het toegestaan mensen ongegeneerd te observeren, vanachter het gordijn wordt het als gluren ervaren. In een kroeg of discotheek mag oogcontact weer wel, maar heeft het een andere lading, en andere regels.

Müller beschrijft ook wat de activiteiten met mensen doen: observeren zet aan tot beschouwingen over de eigen identiteit, terloopse contacten zijn vaak aanleiding tot gevoelens. Er is ook voor nodig om open te staan voor ontmoetingen. Dat valt niet iedereen even gemakkelijk. Een citaat uit 'De Warme Stad': 'Ik hoorde vaak mensen tegen me zeggen: Ben je dubbeltjes aan het zoeken of zo? Omdat ik altijd naar de grond keek [...]. Toen dacht ik, wat een onzin en ben ik mensen op straat gaan aankijken. Ik kwam er achter dat dat helemaal niet eng was'.

Niettemin lukt het zelfs als mensen de vrees wordt ontnomen anderen aan te kijken, toch nog lang niet altijd om anderen te ontmoeten of zaken samen op te pakken. 'Eenzaam op leeftijd' laat zien dat in Nederland tussen 200.000 en 1 miljoen eenzame ouderen leven [Linneman, 2001]. Dat zijn in mijn optiek enorme aantallen mensen die zich in de huidige praktijk niet ontplooiën of deelnemen aan de samenleving op de manier zoals ze dat meestal graag zouden doen. Nadenken over andere concepten kan een belangrijke rol spelen in het verminderen van de eenzaamheid, juist door een andere positiebepaling van de senior zelf. Een beetje aandacht voor elkaars situaties en ambities werkt al drempelverlagend in het voorkomen van eenzaamheid.

### 3.4 REGIE, STURING VAN EIGEN VRIJHEID

Als senioren iets niet willen is het aangesproken worden op hun oud zijn. Oud willen zijn en oud willen worden zijn dan ook heel andere dingen. Van belang is het dan ook om woonsituaties te realiseren waarin mensen jong kunnen blijven in zelfs de hogere leeftijden. Het vertalen van de kernwaarden in stenen biedt daarvoor handvaten. Leeftijd is voor gelukkige en actieve mensen dan ook geen item meer. Ervaringen vanuit de communities 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.

Senioren willen natuurlijk wel ergens bijhoren. Dat lijkt ook een thema dat in de toekomst niet sterk zal veranderen. Want ook in onze individualiserende samenleving zoeken ook de senioren van straks bindingen en ankers. 'Ervaren maar veranderlijk' verwacht in dat kader dat het echte sterke groepsgevoel onder de jonge senioren wel iets minder zal zijn dan onder de vooroorlogse generaties [Sikkel en Keehnen, 2004].

De wens tot het sturen van de eigen vrijheid heeft dus ook relaties met onze achtergrond, opgedane ervaringen en de verschillende generaties. Sikkel en Keehnen stellen in 'Ervaren maar veranderlijk' dat iemand die in de jaren vijftig is opgegroeid een totaal andere persoonlijke geschiedenis heeft dan iemand die in de jaren tachtig is opgegroeid. En dat wij dat ook zo ervaren. Onze voorkeuren, waarden en levenshouding zijn daarmee beïnvloed door de periode waarin wij opgroeiden [Sikkel en Keehnen, 2004].

De protestgeneratie of wel de babyboomers die geboren zijn tussen 1946 en 1954 zal veel meer dan de voorgaande generaties gebruik willen maken van vrijheid. Deze groep met een omvang van bijna 2 miljoen hecht aan rechten in plaats van aan plichten, aan ontspanning, aan uitgeven in plaats van aan sparen en aan de individuele vrijheid vanuit de eigen identiteit. Bovendien leeft de protestgeneratie in het nu.

Interessant in het kader van het hebben van regie over het eigen leven is mogelijk (maar door mij hier niet te bewijzen) ook de recente studie van professor Zitman van de afdeling Psychiatrie van het Leidsch Universitair Medisch Centrum. In 'Optimisten leven langer' concludeert hij dat mensen die het leven positief ingaan en een optimistische toekomstblik hebben langer leven. Van een doelgroep optimistische oudere mannen was negen jaar later nog 65% in leven, van de pessimistische 40%. Voor de langerlevende, vrouwen lagen de cijfers op 70 en 50% [Van Strien, 2004]. Een studie naar optimisme of pessimisme in combinatie met de eigen zelfstandigheid en mogelijkheden in sturing van het eigen leven lijkt mij interessant.

### 3.5 ZINVOL LEVEN EN ZELFONTPLOOIING

Van belang is derhalve dat er in woonbuurten aandacht is voor zinvol leven en zelfontplooiing en dat van de woonmilieus een stimulans uitgaat om deel te blijven uitmaken van de maatschappij. Nuttig zijn voor die maatschappij biedt hiervoor al een eerste gelegenheid. Amerikaans en Nederlands onderzoek wijst uit dat actieve mensen, zoals vrijwilligers, langer leven vanwege het continue beroep dat op hen wordt gedaan, en het respect dat ze verdienen. Een studie van de Universiteit van Michigan legt dit directe verband aan de hand van het gedurende vijf jaar volgen van 423 stellen van 65 of ouder. De stellen die hulp verlenen aan anderen leven zelf langer [Brown, 2003]. Mooier gezegd: de vrijwilligers zelf hadden meer baat bij hun gegeven hulp dan diegenen die de hulp ontvingen. Geven is beter dan ontvangen. Brown stelt dat mensen langer leven naarmate zij zich meer gewaardeerd voelen door iemand anders, zoals een moeder zich verantwoordelijk voelt voor haar kind.

Naar de laatste peilingen telt Nederland zo'n zeven miljoen mensen die zich inzetten als vrijwilliger of informele hulp verlenen. Zo'n vier miljoen mensen verrichten vrijwilligerswerk. Onder hen is het aantal 65-plussers de laatste jaren sterk toegenomen. In 2003 was de totale participatie in vrijwilligerswerk (tabel 16) voor 55-64 jarigen 67%, 65-74 jarigen 58% en 75-84 jarigen 36 %. Vanaf 75 jaar is te zien dat het aandeel mensen van deze leeftijd dat aan vrijwilligerswerk doet in vergelijking met de jongere ouderen erg snel afneemt.

*Figuur 3.1 Participatie vrijwilligerswerk 2003*

participatie vrijwilligerswerk	55-64	65-74	75-84	> 85
Totale participatie	67%	58%	36%	?
Georganiseerd vrijwilligerswerk	45%	40%	21%	?
Informele hulp	44%	35%	20%	?

*bron: www.cbs.nl*

Een paneldiscussie onder senioren dat ik in Friesland leidt, laat zien dat vrijwillige inzet ook in de toekomst nog een basis heeft. Daarbij is het vooral van belang om vrijwilligerswerk in hapklare brokken aan te bieden voor een overzienbare tijd en een helder na te streven doel.

### 3.6 VEEL BELEVEN

Als vijfde kernwaarde geldt actief zijn en veel beleven. Senioren en geraniums gaan al veel minder goed samen dan enkele jaren geleden, en voor de toekomstige generaties senioren zal het blikveld alleen maar verder verruimen. 'Senioren & toerisme' snijdt ook het thema veel beleven aan en constateert dat ouderen aantrekkelijke consumenten geworden zijn omdat zij geld en tijd hebben en vanuit die positie investeren in recreatie en toerisme. Bovendien weten de senioren dat een actief leven de gezondheid bevordert; veel beleven is hieraan naadloos gekoppeld [Knook et al, 2004].



Binnen Vlieger, de concretisering van de seniorenstad voor de locatie Vliegveld Valkenburg, geef ik vorm aan veel beleven door de keuze van voorzieningen, de situering binnen Vlieger en de koppeling met de inzet van de bewoners in ontwikkeling en beheer. Recreatie, ontplooiing en genieten van het leven staan in de keuze voor de aard van de voorzieningen centraal. Bovendien kies ik er om redenen van veel beleven voor om in het woningprogramma voor Vlieger een percentage woningen voor de wisselende verhuur op te nemen.

In de realisatie van voorzieningen is het noodzakelijk dat deze aanwezig en bruikbaar zijn voordat woningen worden bewoond. Dat geldt vanzelfsprekend vooral voor een nieuwbouwsituatie, maar ook bij toepassing van de visie van Tijdloos Leven in de bestaande wijken is het van belang dat toegesneden voorzieningen opgeleverd zijn.

Van belang in de ontwikkeling van woonmilieus is dat aspecten als zorg – één van de belangrijkste zaken die maakt dat ouderen zich oud voelen – niet op de voorgrond treden. De promotie van attractieve woonmilieus moet gepaard gaan met het wijzen op de vele voordelen, de activiteiten, de voorzieningen en dergelijke. Pas bij navraag blijkt natuurlijk dat ook de zorgkant een goede invulling heeft. Wellicht kunnen we er zelfs naar streven om hieraan één of meer zorgvoorzieningen te koppelen waar geen wachtlijsten bestaan voor de inwoners. Dit laatste kan worden gezien in het licht van de maatschappelijke liberalisering.

Overigens leert de ervaring en wetenschappelijk onderzoek naar “healing environments” dat een goede omgeving wonderen doet en een bijdrage levert aan het voorkomen van kwalen, gedragsstoornissen etc. [Lawson, 2004] De goede omgeving wordt in die zin bepaald door zowel fysieke componenten alsook de emotionele, zoals betekenisvolle banden met anderen. Zeker op plekken waar de omgeving niet optimaal wordt geacht, hebben ouderen een sterke neiging zichzelf te isoleren van hun omgeving. Senioren verhuizen vaak te laat. Te laat om nog een netwerk op te bouwen of te genieten van de goede dingen des levens.

### 3.7 CONCLUSIE

Résumerend is het voor nieuwe attractieve woonmilieus voor senioren van belang de kernwaarden verbondenheid, ontmoetingen, regie, zinvol leven en veel beleven te vertalen en mee te nemen in de gebiedsontwikkeling. Niet achteraf, als toets, maar al in de initiatieffasen als input. Hier snijdt het mes aan twee kanten: kwaliteit en draagvlak. Het serieus nemen van de kernwaarden kan in mijn optiek het best door ook in de organisatie van het proces ruimte te bieden aan de woonconsument – in dit geval de senior. Hierop ga ik in hoofdstuk 5 nader in. Allereerst komt echter in hoofdstuk 4 de meerwaarde in kwalitatieve zin van de sociaal-culturele insteek aan de orde.



*ZOLANG DE GEEST HET ALLEMAAL MAAR BIJBENEN  
KAN IS HET EEN FEEST: DE GOUDEN HERFST*

*IS NET BEGONNEN. NIET ÉÉN MAAR DUIZEND ZONNEN  
KLETTEREN HUN BLIJE KRANS VAN NEONSTRALEN*

*DE OPGELEUKTE LANEN DOOR. AVONDROOD?  
– ME REET, EEN EEUWIGDUREND OCHTENDGLOREN.*

*DE SPOREN VAN EEN NADERENDE DOOD  
WORDEN VAKKUNDIG WEGGEKEKEN DOOR KOHLOMRANDE*

*OGEN. HET LEVEN WORDT GEZIEN ALS SPEL,  
EEN HALMA ZONDER OVERKANT. MEN JOGT,*

*– 'T IS SJOKKEN MEER – EN JOKT DAT VROEGER  
ALLES BETER WAS. MEN BLIJFT NOG ZEER ACTIEF,*

*DAT MOET. OP ZONDAG KAN ER ZELFS VISITE KOMEN;  
DE VRAAG ALLEEN IS OF ER IEMAND OPENDOET.*

*Ruben van Gogh, maart 2004*

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

*SUNCITY*



# 4 DE MEERWAARDE

## 4 DE MEERWAARDE

De combinatie van de ontwikkeling van noodzakelijke nieuwe woonmilieuconcepten op basis van de voorgestane kernwaarden levert concrete aanknopingspunten voor gebiedsontwikkeling. Deze hebben deels een inhoudelijk karakter en deels een procesmatig. In dit hoofdstuk ga ik in op deze concrete aanknopingspunten, die tegelijkertijd de specifieke waarde van een gebiedsontwikkeling op sociaal-culturele gronden aanduidt. Indien goed uitgevoerd is een dergelijke gebiedsontwikkeling onderscheidend en biedt de door senioren gewenste integrale kwaliteiten.

Een attractief woonmilieu voor senioren is tenslotte niet een doorsnee wijk, maar kent enkele specifieke kwaliteiten door mijn integrale benadering van kernwaarden voor de doelgroep, organisatie, financiering, exploitatie, beheer, ruimte en communicatie. De acht meest karakteristieke vanuit de inhoud werk ik in het navolgende hoofdstuk uit. De aspecten 9 en 10, die voortkomen uit de organisatie, komen in hoofdstuk 5 aan bod. Als input voor dit hoofdstuk dienen voornamelijk het viertal workshops dat de Initiatiefgroep Seniorenstad met elkaar heeft georganiseerd, de panels en gesprekken met senioren en de Enquête Seniorenstad 2004:

1. Wonen, recreëren en genieten van het leven met leeftijdgenoten.
2. Onderscheidende identiteit door een combinatie van vakantiegevoel en zinvol leven.
3. Diversiteit, seniorenstad biedt keuzevrijheid en variatie als concept, maar ook in bewoner, sfeer en typologie van woning en woonmilieu.
4. Uniek en vernieuwend stedenbouwkundig concept.
5. De voorzieningen zijn rijk in aantal, comfortabel, gericht op de wensen van de actieve senior, hebben kwaliteit en een luxe uitstraling.
6. Seniorenstad heeft een verblijfshart gericht op ontmoetingen.
7. De voorzieningen zijn gerealiseerd op het moment dat de eerste woningen worden opgeleverd.
8. Seniorenstad biedt kansen voor innovaties op divers terrein, door onder meer het schaalvoordeel en efficiency.
9. Ontwikkelingsorganisatie en financiering.
10. De organisatie van de combinatie van professioneel en vrijwillig beheer.

#### 4.1 WONEN EN RECREËREN MET LEEFTIJDGENOTEN

##### *Minimaal één 55-plusser per huishouden*

Om de gewenste kernwaarde verbondenheid te realiseren in combinatie met het bieden van ontplooiingsruimte geldt in seniorenstad een minimumleeftijd van 55 jaar voor minimaal één lid van een huishouden. Met een dergelijke lage minimumleeftijd ontstaat een gevarieerde bevolkingssamenstelling van senioren, waarin zowel de actieve senioren een plek krijgen maar ook ruimte bestaat voor zorgbehoevende senioren. Seniorenstad is er voor iedereen tussen 55 en 110. Om een regelmatige instroom van actieve senioren te genereren is het van belang om primair in te zetten op de kwaliteiten die de jongere senior aanspreken, op mensen die de spirit van seniorenstad uit zullen dragen, en zich er actief voor zullen inzetten.

De keuze voor de grens van 55 ligt in de lijn van de ervaringen in bijvoorbeeld Amerikaanse senior communities. Daarmee wordt ook al in het begin een gemengde samenstelling van de bevolking mogelijk, van mensen die nog een werkzaam leven hebben tot mensen die al jaren van hun pensioen genieten. Mijn verwachting is, mede gebaseerd op de Enquête Seniorenstad 2004 en de ervaringen uit communities in de Verenigde Staten en Canada, evenwel dat in de beginstadia vooral mensen in de leeftijdsgroep 55-65 en die niet meer werken, zich zullen melden. Om voor deze groep interessant te zijn is een positionering nodig als actieve en gezellige netwerkstad. De uitstraling die ik nastreef is daarom eerder jonger dan ouder van karakter. De naam Tijdloos Leven verbeeldt dit in optima forma.

Ik verwacht dat het gros van de toekomstige bewoners van seniorenstad niet fulltime deelneemt in het arbeidsproces. De Enquête Seniorenstad 2004 laat zien dat slechts 17% een werkweek van 30 uur of meer heeft en 13% een kortere. Ik ga ervan uit dat een groot deel van de overige bewoners zich op één of andere manier wil inzetten om samen een attractief woonmilieu op te zetten en daadwerkelijk iets te betekenen in de woonomgeving.

#### 4.2 ONDERSCHIEDENDE IDENTITEIT

De onderscheidende identiteit van seniorenstad ligt in de combinatie van vakantiegevoel en de zinvolle invulling van het eigen leven, zelfbepaald en niet opgelegd door anderen. De bewoners zullen hun tijd verdelen tussen het genieten van het leven op een recreatieve manier en het genieten van het leven op een voor de samenleving nuttige manier.

Ik denk dat het voor de ontwikkeling van seniorenstad van belang is dat waar mogelijk de bewoners gebruik maken van de ervaringen en kwaliteiten die zij zich in hun voorbije jaren eigen hebben gemaakt. Dat kan natuurlijk zijn in een betaalde werkkring in of buiten het eigen woonmilieu, maar het kan ook zijn in de vorm van vrijwilligerswerk, het opleiden van mensen of het adviseren over een of

ander. In feite hebben we het dan over een nieuwe toekomst met respect voor de voorbije jaren. Vanuit dat perspectief heb ik, in samenwerking, een businessmodel ontwikkeld dat al in de ontwikkelingsfase concrete aanknopingspunten biedt in de vorm van het realiseren van een netwerk met andere steden, bedrijven of instellingen.

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

Ook in de vorming van een economisch cluster liggen er mogelijkheden om seniorenstad als onderdeel in een netwerk te profileren. Zo is er in Sun City, de eerste community voor senioren in de Verenigde Staten een gerenommeerd instituut gevestigd met wereldfaam op het gebied van onderzoek naar Alzheimer en cardiologie. Andersom zijn bijzondere sterkten ook een pullfactor voor de bewoners, en kunnen de afzetrisico's van woningbouw inperken. Tot slot geldt de wetenschap dat elke gepensioneerde Nederlander een werkgelegenheid van 0,2 FTE genereert.

#### *Activeren van bewoners*

Seniorenstad activeert daarom de bewoners en bezoekers om iets voor elkaar en voor de samenleving te betekenen. Dat betekent dat ik in seniorenstad niet uitga van zelfredzaamheid, maar van regie. Seniorenstad kent geen steunpunten maar krachtcentrales. Seniorenstad stimuleert en faciliteert lokale initiatieven. Vanuit die insteek zie ik kansen om vrijwilligerswerk van de grond te krijgen, wat mede een basis legt voor sociale cohesie. Ongeveer de helft van het aantal respondenten op de Enquête Seniorenstad 2004 dat mogelijk geïnteresseerd is in wonen in seniorenstad, is ook van plan zich in te zetten als vrijwilliger. Verschillende vormen van vrijwillige inzet komen daarbij aan de orde, samen een mooie doorsnede van mogelijkheden. Het aandeel van zo'n 50% respondenten dat zich wel vrijwillig wil inzetten is significant hoger dan te zien is onder de niet in wonen in een seniorenstad geïnteresseerden. Hier is slechts 22% bereid zich vrijwillig in te zetten.

*Figuur 4.1 Bereidheid vrijwilligerswerk in seniorenstad naar interesse in wonen in seniorenstad*

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

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

In de tabel 4.1 is te zien dat vrijwillige inzet op vele vlakken door de bewoners van seniorenstad interessant wordt gevonden. Een deel van de respondenten geeft ook aan dat meer vormen van vrijwillige inzet hen aanspreekt. Mede daardoor komen de aantallen boven 100%. Een aspect dat ik zelf erg boeiend vind is, dat vertaald naar het huidige aantal 50-plussers, er zo'n 140.000 senioren zijn die graag meewerken aan het bestuur van een stad of wijk. Een deel van deze mensen heeft bovendien in mijn enquête aangegeven graag mee te willen praten over de mogelijke ontwikkeling. Daarvoor schep ik ruimte op regionale schaal.

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

Vrijwillige inzet in seniorenstad hoeft overigens niet te betekenen dat activiteiten alleen binnen de grenzen van seniorenstad of alleen voor leeftijdsgenoten plaatsvinden. Om de lijn van verschillende Amerikaanse voorbeelden door te trekken: veel vrijwilligers zijn actief in omliggende steden in onder meer intergenerationele projecten.



*Figuur 4.2 Zet u zich in als vrijwilliger?*

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

*bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004*

De belangstelling van mensen om iets te willen betekenen in het leven zal zich in seniorenstad vertalen in de vorm van een Civic Center, een beheerorganisatie die bestaat uit een combinatie van professionals en vrijwilligers. Dit Civic Center, waarop ik in hoofdstuk 5 nader inga, is de stimulator van de activiteiten en initiatieven in seniorenstad.

#### *Aanspreken op vooraf vastgestelde waarden*

In seniorenstad is één organisatie van vrijwilligers actief met een specifieke taak op het gebied van waarden en normen. Deze organisatie stelt leefregels op, beheert deze en legt sancties op als niet aan de regels wordt voldaan. Belangrijk daarbij is dat het pakket aan regels niet meer of minder hoeft te zijn dan de leefregels die je als kampeerder in de hand gedrukt krijgt als je tijdens een vakantie een camping bezoekt. Passend bij de wensen van de bewoners zullen zij elkaar ook aanspreken op het eventueel niet in acht nemen van wat algemeen gangbaar is.

### 4.3 DIVERSITEIT

Seniorenstad kent een grote diversiteit. Onder 4.1 ben ik al ingegaan op de variatie in leeftijden van de bewoners. Daarnaast zal de samenstelling van bewoners ook een variatie laten zien in leefstijl en inkomenssituatie. Om op deze gevarieerde wens in te spelen is een gevarieerd programma noodzakelijk. Gelukkig maar. Dit komt tenslotte tegemoet aan de wensen ten aanzien van de kernwaarden veel beleven en ontmoeten.

In algemene zin is er vanuit de wens van senioren behoefte aan andere woongebieden, aan alternatieven in woonmogelijkheden. Ik denk dat de vraag onder de doelgroep dusdanig hoog is dat elk

goed aanbod een eigen vraag zal kunnen scheppen. Niet voor niets geeft meer dan 70% van de respondenten in de Enquête Seniorenstad 2004 aan wel of misschien te willen wonen in een woonmilieu als seniorenstad. Inspelen op de wens van de oudere consument betekent dan ook aandacht voor aandacht en een zekere kleinschaligheid. In het geval van seniorenstad houdt dat dus in dat heel nadrukkelijk beschutte plekken of milieus te realiseren zijn binnen een flexibel vorm te geven totaalconcept dat baat heeft bij schaalgrootte, efficiency en effectiviteit.

### Contacten

De bewoners van seniorenstad verschillen van elkaar. Wat hen bindt zijn de contacten die ze zoeken in hun nabijheid. Daarin zijn hun eigen kinderen en kleinkinderen van groot belang, en vrienden en kennissen, met name leeftijdsgenoten of mensen met een enigszins vergelijkbare manier van leven. Veel minder belangrijk is een grote variatie aan mensen of het hebben van dezelfde hobby's. Tot slot valt op dat de senioren minder hechten aan mensen met eenzelfde inkomen. Er ligt vanuit die optiek een goede kans om binnen seniorenstad te komen tot gevarieerde woonmilieus voor verschillende mensen.

*Figuur 4.3 Personen in de nabijheid gewenst naar interesse in wonen in seniorenstad*

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

*bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004*

De bewoner is ook meer dan de anderen geïnteresseerd in andere mensen in hun omgeving. Zij doen niet alleen een beroep op hun directe burens, en stellen zich daar ook zelf voor open, maar ook willen zij vaker contact of samen activiteiten verrichten.

### Woningprogramma

Het woningprogramma voor een seniorenstad bestaat uit 60% huur en/of lease (zoals bijvoorbeeld lifetime lease) en 40% koop. Dit programma heb ik afgestemd op de mogelijke schaal, de haalbare fasering en de omvang en diversiteit van het pakket voorzieningen, in combinatie met een partiële

exclusiviteit van die voorzieningen voor de bewoners van seniorenstad, bezoekers en recreanten. Op basis van voorbeelden uit het buitenland denk ik een zeer gevarieerd aantrekkelijk woonmilieu te kunnen realiseren wanneer we uitgaan van een wijk van 4.000 woningen of van een kleinere variant met 2.000 woningen en een kleiner areaal aan voorzieningen.

De keuze van de schaalniveaus van 4.000 en 2.000 woningen zijn gebaseerd op een drietal aspecten:

1. Demografische cijfers: bevolkingsopbouw, hoeveel 55-plussers zijn er ten opzichte van de rest van de bevolking in een marktgebied?
2. Politieke realiteit: wat voor schaalgrootte van het project is in de ogen van de samenleving haalbaar en wenselijk? Vanuit deze invalshoek wordt veelal 'het gevoel van kleinschaligheid' benadrukt.
3. Reële en praktische schaalgrootte: wanneer "werkt het echt", wat is de kritische massa nodig voor de haalbaarheid van voorzieningen en diensten.

In de verhouding huur/koop zet ik aldus zwaarder in op het huursegment dan momenteel gebruikelijk in de Nederlandse woningproductie dat veelal uitgaat van 30% huur en 70% koop. Onze keuze heeft te maken met de specifieke wens van de doelgroep en de door de variatie betere afzet- en verhuurmogelijkheden. Bovendien volgt deze keuze de lijn van divers onderzoek naar seniorenhuisvesting, en is op 21 juni 2005 onder meer aangehaald door Westra op het door de TU Delft georganiseerde symposium Concept House [Eekhout, 2005]. Ten aanzien van de optie huur of lease zie ik goede kansen voor lease vanuit de optiek dat lease ook als een verkapte levensverzekering kan worden gezien, omdat het de bewoner zoveel zekerheid biedt zodat hij precies weet waar hij aan toe is, en omdat dit mogelijkheden biedt om prijsdifferentiatie naar leeftijd toe te passen.

Uitgaande van bovenstaand programma acht ik een productie van 500 woningen per fase van anderhalf jaar haalbaar voor een seniorenstad op een gemiddelde interessante locatie in Nederland. Om te voorkomen dat seniorenstad op termijn een te eenzijdige bevolkingsopbouw krijgt, zijn uiteenlopende woningtypologieën, gericht op een differentiatie in mobiliteit van de bewoners, van belang.

Mijn programma gaat uit van een verdeling naar prijssegmenten van 30% duur, 40% midden, 15% betaalbaar en 15% sociaal, uitgaande van de indeling die de Neprom maakt voor de verdeling in het koopsegment en de liberalisatiegrens voor de huurwoningen van € 604 in 2005 [VROM, 2005]. Met deze prijsstelling sluit ik in grote lijnen aan bij de wensen van de doelgroep zoals geuit in de Enquête Seniorenstad 2004 ten aanzien van huur- en koopwoningen en maakt het de eveneens gewenste variatie naar woningtype mogelijk.

*Figuur 4.4 Huurklasse naar interesse in wonen in seniorenstad*

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

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

*Figuur 4.5 Prijsklasse naar interesse in wonen in seniorenstad*

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

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

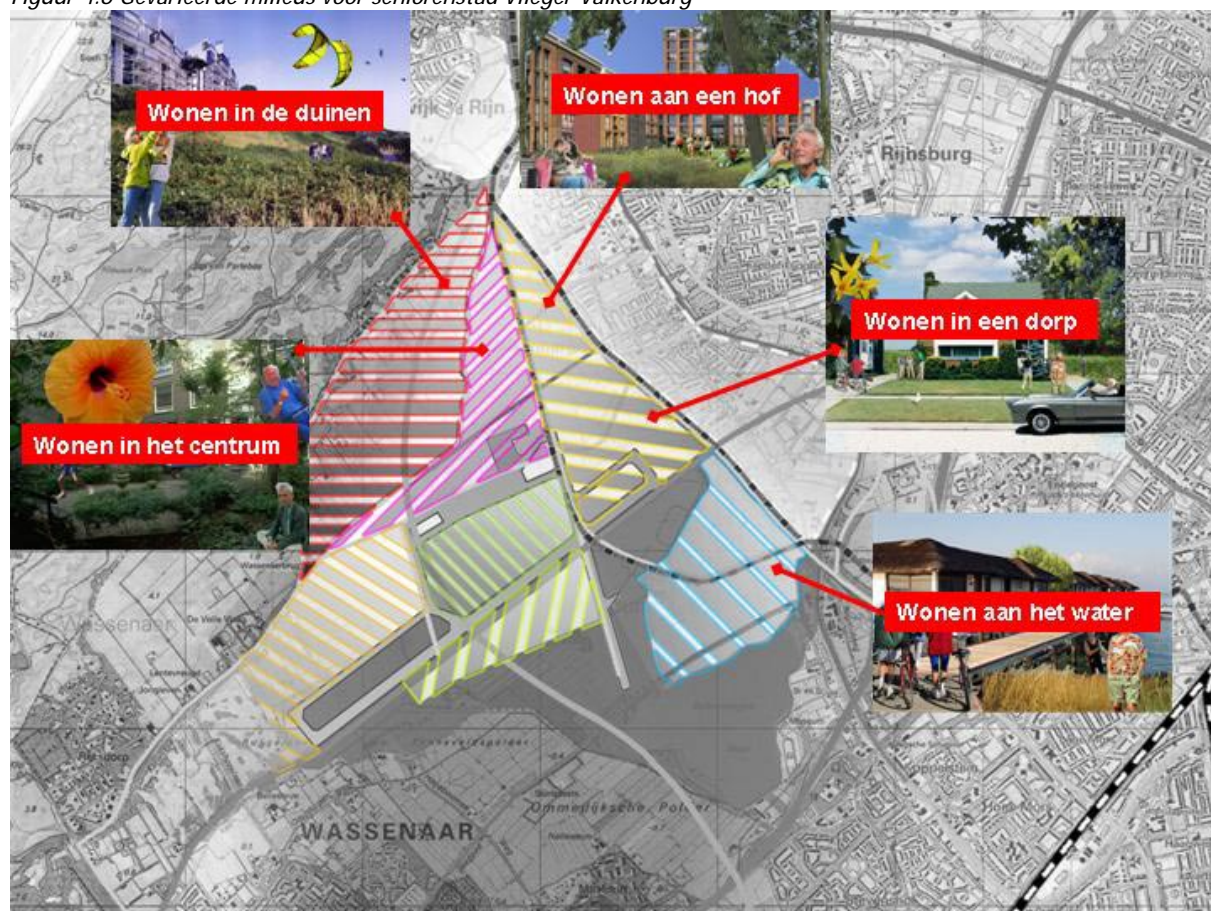
Stapelings vindt in de lijn van de Nederlandse keuzes vooral plaats rond de recreatiecentra. Van belang in de uitwerking is de herkenbaarheid en de menselijke schaal. Anonimiteit in schaal, maat en fasering zijn te vermijden. Voor de grondgebonden woningen in seniorenstad is het van belang te streven naar de mogelijkheid het totale woonprogramma op de begane grond te laten plaatsvinden.

Ongeveer 5% van de woningen krijgt een bestemming als recreatiewoning voor de tijdelijke huur – en eveneens bestemd voor 55-plussers. Dat heeft een aantal redenen. Het vergroot de levendigheid, het vergroot de haalbaarheid van de voorzieningen, het biedt de mogelijkheid mensen de kwaliteit te laten ervaren zonder er zelf al te wonen en kan, tot slot, via onder meer mond op mond reclame, een positieve rol spelen in de marketing.

Ook binnen de woonmilieus is differentiatie van belang. De keuze voor het type te realiseren milieus is daarbij sterk afhankelijk van de locatie van seniorenstad. In het geval van Vlieger, de seniorenstad op de locatie Vliegveld Valkenburg zijn in dat kader wonen in de duinen, in een dorp, aan het water, in een hof of in het centrum interessante mogelijkheden. Deze werk ik nader uit in hoofdstuk 6. Op andere, bijvoorbeeld meer stedelijke locaties, liggen andere woonmilieus wellicht meer voor de hand, bijvoorbeeld in een meer structuralistische stedenbouw en een combinatie en vervlechting van openbare en privé ruimten zoals Van Eijck en Blom die ooit introduceerden.

Ik pas veel differentiatie toe in zowel woningtype, concept alsook architectuur, waarin modern en klassiek een plek krijgen. Daarnaast stimuleer ik (collectief) particulier opdrachtgeverschap, uitgifte van vrije kavels en faciliteer groepsinitiatieven. Vanzelfsprekend hebben de verschillende woonmilieus andere sferen, bestaan ze uit wisselende dichtheden en zijn ze opgebouwd uit verschillende typologieën voor woning en woonmilieu. Ook hiervan geef ik in de gedachtengang rond Vlieger enkele voorbeelden in hoofdstuk 6.

*Figuur 4.6 Gevarieerde milieus voor seniorenstad Vlieger Valkenburg*



#### 4.4 UNIEK STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Seniorenstad zal zich moeten onderscheiden met een unieke stedenbouwkundige aanpak. Niet de architectuur zal de blikvanger zijn, maar de ruimtelijke invulling waar de verschillende buurten harmonisch passen als vertaling van de kernwaarden. Aspecten die daarbij een belangrijke rol spelen zijn de combinatie van de grotere schaal en efficiency met de gewenste kleinschaligheid, de mate van exclusiviteit van voorzieningen in combinatie met transparantie en openheid en de specifieke verkeersstromen en – afhandeling. In het laatste geval is bijvoorbeeld gebruik te maken van hippe elektrisch aangedreven auto's in combinatie met decentraal parkeren en een Green Wheels contract.

In meer algemene zin zal seniorenstad zich onderscheiden door zorgvuldigheid in het overgangsgedrag tussen privé en openbaar. Deze zones zijn van primair belang waar het gaat om het thuisgevoel, om de vraag waar nou eigenlijk de voordeur ligt van de bewoner. Mijn streven is om het thuisgevoel al te krijgen als een bewoner de "psychologische" grenzen van seniorenstad overschrijdt en niet pas bij het fysiek betreden van de eigen woning.

#### 4.5 VEEL VOORZIENINGEN

De voorzieningen bepalen voor een belangrijk deel het karakter van seniorenstad. In de Enquête Seniorenstad 2004 spreken de respondenten zich in hoge mate uit voor vooral de ontmoetingsplekken en de recreatieve voorzieningen als zijnde de in directe nabijheid gewenste functies. Deze wensen volg ik in de ruimtelijke opzet waar het Civic Center gericht op recreatie en horeca het hart van seniorenstad vormt. Winkels krijgen ook een goede plek, maar dat kan ook heel goed buiten de plangrenzen van seniorenstad in een aangrenzende wijk zijn.

*Figuur 4.7 Gewenste type voorzieningen naar interesse in wonen in seniorenstad*

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

bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004

Het moge duidelijk zijn dat de doelgroep de niet-zorgvoorzieningen van groot belang vindt. Niettemin verliest zij de realiteit van de middellange of kortere termijn niet uit het oog. Een huisarts, gezondheidscentrum en ziekenhuis zijn belangrijk. Niet prominent in de marketing, maar wel op de achtergrond aanwezig in of nabij seniorenstad als een veilig idee.

*Figuur 4.8 Gewenste type recreatieve voorzieningen naar interesse in wonen in seniorenstad*

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

*bron: Inbo, Enquête seniorenstad 2004*

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

Voor een seniorenstad op een uitleglocatie heb ik de wens aan voorzieningen geconcretiseerd, waarbij ik onderscheid maak naar noodzakelijke en wenselijke voorzieningen. Bovendien ga ik in op de voorzieningen die specifiek voor de bewoners en bezoekers zijn en de algemeen toegankelijke voorzieningen. Het merendeel van de specifiek voor seniorenstad bedoelde voorzieningen is gegroepeerd in het Civic Center, waarnaast een aantal verspreid aanwezig is op mogelijk bijzondere plekken in de verschillende buurten. De meer algemeen toegankelijke voorzieningen zijn gesitueerd buiten de plangrenzen van seniorenstad, maar wel op korte afstand liggend en goed bereikbaar.

Anders dan standaard in de Nederlandse situatie maak ik gebruik van gemeenschappelijk groen rond de grondgebonden woningen. Er is relatief weinig privé groen, aansluitend op de wens van de senior en om redenen van mogelijkheden voor collectief beheer – wel de lusten, niet de lasten. Inspiratie is onder meer in Scandinavische voorbeelden te vinden. Het groen is daarbij vaak gebruiksgroen, bijvoorbeeld door het opnemen van bijvoorbeeld een bowlsbaan of een golfvoorziening in een route door de wijk.

*Figuur 4.9 Clusters van voorzieningen en diensten in seniorenstad*

cluster	voorzieningen en diensten
groen	park
sport (buiten)	wandelgebied
	tennis
	zwembad
	watersport
	bowls
sport (binnen)	jeu de boules
	golfbaan (mogelijk niet nieuw aanleggen, maar alliantie bestaand zoeken)
	zwembad
	fitness
	sauna / solarium
horeca	wellness
	bowling
	restaurant groot
	restaurant klein
recreatie	café
	hotel
	wandelgebied
	watersport
cultuur	fietsen
	speeltuin
	grote zaal
service	verenigingsruimten
	zorgvoorzieningen 1e lijns
	dienstencentrum
	vrijwilligerswerk
	verhuur / makelaardij

Tweede-lijns zorgvoorzieningen en een supermarkt liggen niet per definitie binnen de plangrenzen van seniorenstad. Nabijheid hiervan is wel gewenst.

Voor de verschillende clusters van voorzieningen en diensten geef ik in figuur 4.10 aan of ze centraal in seniorenstad – in of nabij het Civic Center – of decentraal kunnen liggen, of het beheer professioneel of door vrijwilligers plaatsvindt en of de voorzieningen exclusief voor de bewoners en bezoekers van seniorenstad zijn. Op de aspecten rond beheer ga ik in hoofdstuk 5 nader in.



*Figuur 4.10 Clusters 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

Uitgaande van een wijk van 4.000 woningen en een maatstaf van 1,5 m<sup>2</sup> per woning voor retail en horeca raam ik dat voor seniorenstad de omvang van de centrale voorzieningen ongeveer 6.000 m<sup>2</sup> zal innemen inclusief detailhandel. Ik verwacht echter dat niet alle horeca in het centrale gebied komt, maar dat er ook verschillende horecagelegenheden verspreid op unieke plekken in het gebied zullen ontstaan. Daarentegen zal ik ook in de centrale voorzieningen ruimte opnemen voor ontmoeting, zorg en onderwijs, wat weer een extra ruimtebehoefte zal vragen.

#### *Flexibiliteit*

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

#### *Lid worden*

De bewoners van seniorenstad worden lid van Civic Center, de organisatie die belast is met het beheer van de voorzieningen, en die bestaat uit een mix van professionals en vrijwilligers. De jaarlijkse contributie die de leden betalen is te zien als een post servicekosten, en ligt op een relatief laag bedrag. Dit bedrag geeft toegang tot alle voorzieningen. Bezoekers (familie, vrienden) en recreanten hebben de mogelijkheid entreebewijzen met een kortlopende geldigheid aan te schaffen.

### *Haalbaarheid*

De haalbaarheid van de voorzieningen is nog niet helemaal duidelijk, en is vanzelfsprekend direct gerelateerd aan de specifieke locatie, de te kiezen omvang en diversiteit en de mate van exclusiviteit. Mocht de exploitatie eventueel niet haalbaar zijn door een mogelijk lager aantal gebruikers dan is er een variant mogelijk waarbij de voorzieningen ofwel minder exclusief zullen zijn, zodat bijvoorbeeld ook de in de omgeving woonachtige senioren er welkom zijn. Of, als tweede alternatief, er zal moeten worden nagegaan of er mogelijkheden zijn de schaal van seniorenstad uit te breiden.

## 4.6 HART VOOR ONTMOETINGEN

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

Buiten het centrum biedt het kansen de inrichting van de openbare ruimte heel sterk te koppelen aan de segmentering per woonmilieu. Juist hier ligt een mogelijkheid om specifiek op senioren gerichte kwaliteiten van groen en water bij de woningen te brengen. Dat kan bijvoorbeeld door de landschaping van een park als een groene long door de seniorenstad waarbij de tuinen bij de woningen zich openen naar het landschap. Het kan door de combinatie van water en watersport of door goede ondergrondse parkeeroplossingen die ruimte laten aan veilige benutting van de bovengrondse ruimte.

## 4.7 EERST VOORZIENINGEN DAN WONINGEN

Senioren willen niet pionieren. Van groot belang is dan ook dat de voorzieningen zijn gerealiseerd voordat de eerste woningen zijn opgeleverd. Kwaliteit en zorgvuldigheid zijn daarbij ook van belang, bijvoorbeeld in de mate van detaillering, kleur en materialisering. Het ligt voor seniorenstad niet voor de hand om te kiezen voor vooral een dure aankleding van de voorzieningen. Wel is het goed om te streven naar een luxe omgeving, zonder dat dat de interpretatie van woorden als poenerig in zich heeft. Het is wel van belang dat de bewoners een gevoel krijgen verwend te worden.

## 4.8 INNOVATIES

Nuttig is het om verder na te denken over de infrastructuur in seniorenstad in combinatie met bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Met het oog op de dynamiek van de te bedienen doelgroep acht ik het zeer kansrijk om te komen tot een sterk andere verhouding uitgeefbaar / verharding / groen. Mogelijk biedt dat ook kansen in financiële zin.

Een innovatie die ik kansrijk acht vanuit het ruimtegebruik en woningontwerp in combinatie met parkeren ligt in nieuwe vormen van intern transport binnen een woning. Vanuit de Initiatiefgroep Seniorenstad heb ik contact gelegd met een fabrikant van kleine en betaalbare liften die mogelijk de verbinding kunnen leggen tussen een ondergrondse parkeerruimte, een woonverdieping op begane grond niveau en een eerste verdieping. Deze oplossing die fraaier, flexibeler en gebruiksvriendelijker is dan een traplift biedt in mijn optiek goede kansen om in een seniorenstad ook verdiepingen in grondgebonden bouw nuttig te laten zijn. Toegepast in een grotere schaal zijn interessante prijsstellingen te halen.

Een innovatie vanuit de zorg ligt mogelijk in een contact dat zich richt op de organisatie van top-medisch-geriatrie zorg en behandeling, variërend van eenvoudige zorg aan huis tot en met specialistische zorg, behandeling en revalidatie. Interessant wordt het als een participerende zorgaanbieder gebruik kan maken van een geïntegreerd aanbod dat voorkomt dat verwijzingen naar een verpleeghuis nodig worden. Vanuit mijn contacten met innoverende zorgaanbieders lijkt een dergelijke altijd-thuisbehandeling vanuit een klein basiscentrum met een vast en gespecialiseerd team zeker kansrijk in woonmilieus als seniorenstad.





" IK VIND JE HEEL AARDIG ,DIRK  
MAAR JE BENT NOG ZO AKELIG JONG "

A photograph of two children, a boy and a girl, seen from behind as they look at a large, abstract painting. The boy on the left is wearing a red t-shirt with a small logo and the text '© amperem de' on the back. The girl on the right is wearing a white t-shirt and has her blonde hair tied in a ponytail with a pink hair tie. The painting they are looking at is a large-scale abstract work with a dark, textured background. It features a prominent, bright white and yellow shape in the center, which appears to be a stylized figure or a handprint. The colors transition from dark charcoal and black to bright white and yellow, with some reddish-brown tones. The brushstrokes are visible and expressive, giving the painting a sense of movement and depth. The children are standing in front of the painting, which is mounted on a light-colored wall.

5 MEEDENKEN  
EN MEEDOEN

## 5 MEEDENKEN EN MEEDOEN

Uit de voorgaande hoofdstukken concludeer ik dat seniorenstad voor een grote groep senioren een aantrekkelijk en attractief woonmilieu kan zijn. De vraag die dan opkomt is of een dergelijk woonmilieu haalbaar is en welke indicatoren in die haalbaarheid van doorslaggevende betekenis zullen zijn. In dit hoofdstuk benader ik deze vraag vanuit de organisatie van een ontwikkelingsproces en een beheersituatie die kenmerken hebben van zowel een top-down benadering als een bottom-up insteek. Daarna ga ik in op enkele mogelijke financieringsmodellen aan de hand waarvan een deel van de organisatie mogelijk meer vorm kan krijgen.

### 5.1 MAATSCHAPPELIJKE INZET

In oktober 2004 is door de Ministeries van VROM en VWS een ontmoetingsdag georganiseerd rond nieuwe vormen van samenwerken in wonen, zorg en dienstverlening. Onder de naam "Zilveren stad" hebben Inbo en Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling ook seniorenstad onder de aandacht gebracht als één van de innovaties op dit gebied. Tijdens deze bijeenkomst gaat Van der Grinten in een brede scope in zijn slotwoord van de bijeenkomst in op een viertal vormen van ondernemen voor de publieke zaak. Hij stelt dat er meerdere niveaus zijn waarop de publiek-private samenwerking en regie van het aanbod plaatsvindt. Hij zet er vier op een rij: (1) het laagste niveau waarop burgers en bewoners zelf sturen, (2) het niveau waarop particuliere organisaties en instanties samenwerken om het aanbod te faciliteren en te exploiteren, (3) het niveau waarop nieuwe arrangementen worden ontwikkeld en (4) het niveau waarop sturingsprincipes worden bedacht en ingevoerd [Weening et al, 2005].

Seniorenstad krijgt in de woorden van Van der Grinten een passende plek op het derde niveau vanuit het samenbrengen van partijen met verschillende disciplines en belangen. Waar regie meestal in één adem wordt genoemd met het woord gemeente, manifesteren zich vaker ook andere spelers om een creatieve rol te spelen in het brede aanbod van voorzieningen. Van der Grinten ziet de meerwaarde van publiek-private samenwerking in de ontwikkeling van nieuwe concepten zoals seniorenstad vooral in de zin van communicatie en kennis.

Tijdloos leven en seniorenstad (als één van de concepten binnen Tijdloos Leven) gaan uit van participatie, van het betrekken van bewoners, vrijwilligers en ondernemers in het ontwikkelings- en realisatietraject, maar ook bij het uiteindelijke beheer van een leefmilieu na het gereedkomen van projecten. De kernwaarden verbondenheid, ontmoeten, zinvol leven en veel beleven zijn bij uitstek van toepassing op beheer door de ondernemers en bewoners zelf. Juist ondernemers- en bewonersparticipatie in het beheer en de organisatie van activiteiten zorgt voor draagvlak,

saamhorigheid en sociale cohesie, en leidt tot minder onderhoud en herstel. Woonmilieumanagement zorgt ervoor dat wordt nagedacht over wonen en woongenot en over de financieel-economische waarden. Vanzelfsprekend stem ik het ontwerp en inrichting van het gebied af op de mogelijkheden en wensen van het beheer. Ook dit is een proces dat moet groeien.

Mijn doelen in het betrekken van bewoners en ondernemers in het management van een leefmilieu liggen derhalve in een combinatie van aspecten, en direct in het verlengde van de door senioren gewenste kernwaarden. Mijn doelen liggen onder meer in de kostenreductie door de vrijwillige inzet, in kwaliteitsverbetering door een grote betrokkenheid van de buurt en het eigenbelang, in de capaciteitsvergroting door samenwerking, in continuïteit door de clustering van collectieve taken en in duurzaamheid doordat goed woonmilieumanagement zorgt voor een goed imago en profilering.

#### *Civic Center*

Op een lager schaalniveau, dat van Vlieger Valkenburg, beheert Civic Center de openbare ruimte in een seniorenstad, niet een gemeente. Civic Center is daarbij een organisatie waarin bewoners/vrijwilligers participeren naast een professionele beheerorganisatie. Voordelen van deze keuze zijn de betrokkenheid van de organisatie en het feit dat door het gevoel van eigendom het ook beter verzorgd wordt. We willen hiervoor een speciale deal sluiten met de gemeente wat betreft de OZB. De gemeente kan nog steeds het onderhoud doen, maar dat is dan afhankelijk van de kwaliteit van de prestatie die zij leveren. Voorbeelden in dit kader zijn onder meer recreatieparken en de kastelen in Haverleij. In beide gevallen speelt ook de stedenbouwkundige en architectonische uitwerking van de overgangen tussen privé en openbaar een belangrijke rol.

In de Enquête Seniorenstad 2004 gaf zo'n 7,5% van de respondenten aan als vrijwilliger een rol te willen spelen in het beheer, terwijl een grotere groep van 21,6% aangaf actief te willen zijn in verschillende vormen van vrijwilligerswerk. Ook vanuit deze groep zal de eigen rol van bewoners in het beheer actief vorm te geven zijn.

## 5.2 ORGANISATIEMODEL

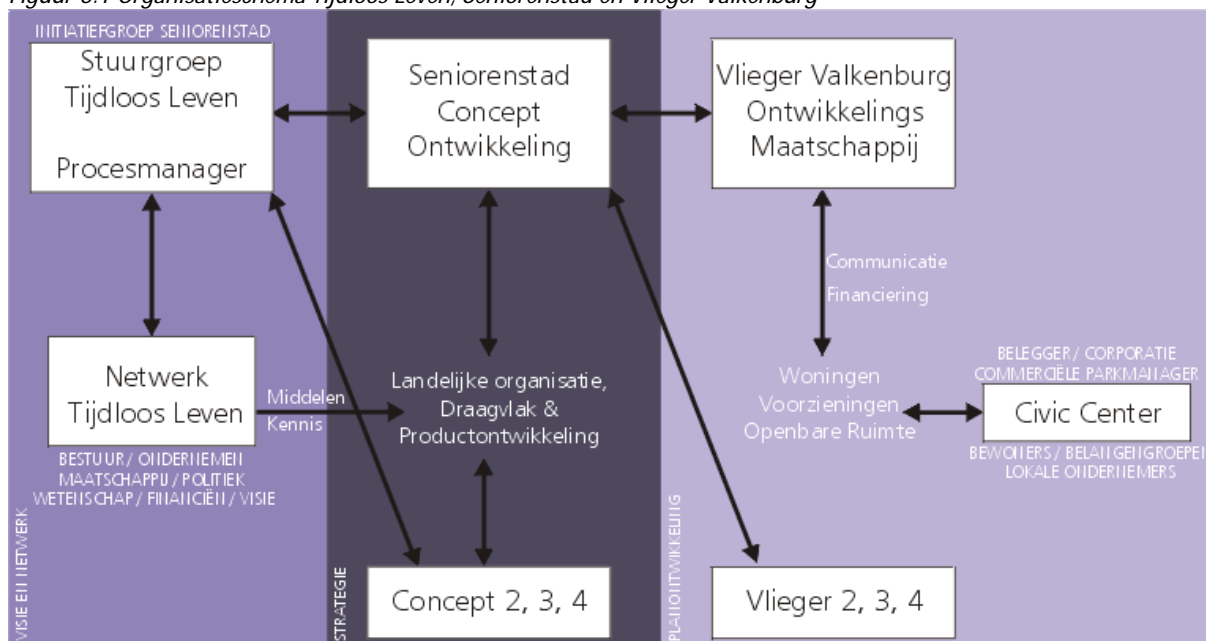
In de organisatie volg ik de lijn van Van de Berg, die het organiserend vermogen plaatst in een samenspel van visie en strategie, leiderschap, maatschappelijk en politiek draagvlak, ruimtelijk-economische omstandigheden en strategische publieke en private allianties [Van de Berg, 1996]. Binnen dit kader zijn enkele specifieke accenten gewenst, die ik weergeef in het schema in figuur 5.1. De participatie van een veelheid van betrokkenen maakt Tijdloos Leven, Seniorenstad en Vlieger, voor de locatie Valkenburg. Door middel van het kwaliteitsteam Netwerk Tijdloos Leven maak ik bewust gebruik van strategische netwerken tussen publieke en private partijen. Het kwaliteitsteam draagt bij aan de productontwikkeling rond wonen, welzijn, zorg en recreatie. Een deel van de kennis en



middelen die dit levert zal gebruikt kunnen worden in de ontwikkeling van het product seniorenstad en de concretisering daarvan met Vlieger Valkenburg of een andere planontwikkeling op een specifieke locatie.

Daarnaast organiseer ik samenwerking met marktpartijen, particulieren en bewoners. Tijdloos Leven is primair gericht op het activeren van bewoners, andere senioren en diegenen die zich in een brede context betrokken voelen met de doelgroep. Het gaat om het continu bereiken van overeenstemming van doel, bereidheid tot samenwerken, vertrouwen, flexibiliteit, de samenstelling en het functioneren van het netwerk. Voor Vlieger vertaalt deze ambitie zich naar een concrete locatie, en zal vanuit die optiek ook input genereren van diegenen met een locale en regionale scope.

Figuur 5.1 Organisatieschema Tijdloos Leven, Seniorenstad en Vlieger Valkenburg



### 5.3 STUURGROEP TIJDLOOS LEVEN EN PROCESMANAGER

Centraal in de organisatie staat de Stuurgroep Tijdloos Leven. Deze bestaat uit een combinatie van projectontwikkelaars, belegger, woningcorporatie en advies- en architectenbureau en is de voortzetting van de Initiatiefgroep Seniorenstad. Op termijn kan wellicht een wisseling van de samenstelling plaatsvinden, gekoppeld aan de ambities van partijen in het werkveld of afhankelijk van

posities. De Stuurgroep stuurt de procesmanager aan die de verbindende schakel is tussen de verschillende organen in de organisatie. Vanuit zijn positie in de Stuurgroep is de procesmanager de secretaris in het Netwerk Tijdloos Leven, de directeur van Seniorenstad Concept Ontwikkeling en directeur van de Vlieger Valkenburg Ontwikkelingsmaatschappij. Op deze wijze geeft de procesmanager vorm en inhoud aan de wensen van de Stuurgroep en het Netwerk en kan hier tegelijkertijd uitvoering aan geven in Vlieger Valkenburg OM. Dit werkt overigens ook vice versa; de procesmanager bewaakt de belangen en mogelijkheden van de partijen in de Stuurgroep en Vlieger Valkenburg OM in het Netwerk.

De procesmanager is ook de regisseur van één van de projecten, bijvoorbeeld Vlieger Valkenburg, waarbij zijn kerntaak ligt op het gebied van proces, programma, financieel management en communicatie. Daarnaast draagt hij (gezamenlijk met de directe betrokken partijen) zorg voor de ontwikkeling en realisatie van de voorzieningen als visitekaartje voor Vlieger. De voorzieningen in het Civic Center in combinatie met de achterliggende organisatiestructuur zijn in wezen het flagship voor Vlieger.

Gezien de complexiteit van de opgave in de ontwikkeling van Vlieger zal de procesmanager niet kunnen volstaan met een klassiek proces. Wigmans spreekt in deze van een sturing onder postmoderne condities en een interdependent proces waarbij de uiteindelijke doelbepaling een contingent karakter krijgt, dat wil zeggen: onberekenbaar en vooraf niet te bepalen. Contingentie, toevalligheid en onwaarschijnlijkheid worden fundamentele eigenschappen van sturing [Wigmans, 2001].

#### 5.4 NETWERK TIJDLOOS LEVEN

Het Netwerk Tijdloos Leven is een stichting met de functie van kwaliteitsteam, klankbord en overlegplatform. Netwerk Tijdloos Leven is zowel top-down als bottom-up samengesteld. Enerzijds nemen partijen deel die visie en strategie in een breed (ruimtelijk, economisch, sociaal en sociaal-cultureel) perspectief kunnen plaatsen. Het gaat hierbij om vertegenwoordigers van overheden, wetenschap, cultuur en private partijen (ontwikkelaars en ondernemers). Anderzijds nemen partijen deel die een directe betrokkenheid hebben bij de doelgroep senior of als belangenorganisatie optreedt. Vooralsnog denk ik dat partijen als het Ministerie van VROM, VNG, IPO, SCP, RPB, Anbo, een seniorenraad, een trendwatcher, SEV, Nirov, Aedes, Arcares, NIZW, Neprom en IVBN zitting zouden moeten nemen in het netwerk. Zoals hiervoor aangegeven is de Stuurgroep via de procesmanager vertegenwoordigd.

De voorzitter van het Netwerk Tijdloos Leven is een aansprekende persoonlijkheid, die zijn of haar sporen verdiend heeft in gecombineerd beleid rond senioren, wonen, welzijn, recreatie en zorg. Als secretaris van Tijdloos Leven treedt de procesmanager op. In het netwerk nemen zo'n twintig personen zitting. Het Netwerk Tijdloos Leven komt tenminste eenmaal per kwartaal voor overleg bijeen. Al dan

niet op verzoek van de procesmanager kan tussentijds overleg plaatsvinden. In het overleg gaat het enerzijds om een continue uitwisseling van wensbeelden, dromen, voorbeelden, strategieën en nieuwe kansen. Hierbij gaat het om ruimtelijke aspecten (ontwikkelen, bouwen en beheren) en niet ruimtelijke aspecten (stimulering vrijwillige inzet of ander ondernemen, recreatie, verenigingsleven en onderlinge afspraken). Anderzijds wordt concreet richting gegeven aan de ontwikkeling van verschillende concepten waaronder het product Seniorenstad. Dat kan onder meer via kennisoverdracht of het beschikbaar stellen van middelen. Indirect geeft het Netwerk Tijdloos Leven daarmee ook input aan de ruimtelijke ontwikkeling van projecten in de Vlieger Valkenburg OM.

Het Netwerk Tijdloos Leven heeft geen formele zeggenschap, maar geeft richting, initieert, adviseert gevraagd en ongevraagd, toetst en controleert. Daarbij kijkt het Netwerk Tijdloos Leven zowel naar binnen, naar de eigen organisatie en de kwaliteiten en de wensen voor de locatie, als naar buiten. Van 't Verlaat en Van de Berg gaan beide in op deze externe oriëntatie of het in de bredere ruimtelijk-economische context plaatsen van lokale ontwikkelingen. Voor Seniorenstad en Vlieger liggen hier extra kansen om over en weer gebruik te maken van regionale verschillen en identiteiten, en de wens om van elkaars ervaringen gebruik te kunnen maken in het geval het concept seniorenstad op meerdere locaties in Nederland wordt ontwikkeld. Van 't Verlaat [2003] noemt in dit kader en vanuit het blikveld van een publieke speler het risico dat zonder externe oriëntatie er waarschijnlijk geen echt integraal beleid van de grond komt. Het Netwerk Tijdloos Leven biedt juist in dit kader kansen, en maakt om die reden gebruik van open discussievormen als workshops. De procesmanager fungeert hierbij als de verbindende schakel tussen de verschillende organen in de organisatie

## 5.5 SENIORENSTAD CONCEPTONTWIKKELING

Seniorenstad Conceptontwikkeling heeft als taak het concept seniorenstad, als één van de mogelijke concepten binnen Tijdloos Leven, nader uit te werken en verder te verfijnen. Daarbij maakt Seniorenstad Conceptontwikkeling gebruik van de input door het Netwerk Tijdloos Leven en de ambities van de Stuurgroep Tijdloos Leven. Doelen liggen daarnaast in het verder verkrijgen van maatschappelijk en politiek draagvlak voor de ontwikkeling van seniorensteden in Nederland.

De procesmanager is de directeur van Seniorenstad Conceptontwikkeling, dat bestaat uit een vertegenwoordiging van de partijen in de Stuurgroep Tijdloos Leven. De procesmanager rapporteert aan de Stuurgroep.

## 5.6 VLIENER VALKENBURG ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ

Vlieger Valkenburg Ontwikkelingsmaatschappij is als leefmilieuontwikkelingsmaatschappij hét uitvoeringsorgaan van seniorenstad op de locatie Valkenburg. Binnen Vlieger Valkenburg OM is sprake van één regie, waarbij de dagelijkse leiding in handen is van de procesmanager. Vlieger Valkenburg OM is verantwoordelijk voor de en heeft de regie in handen van de grondexploitatie. Tevens regisseert zij de vastgoedexploitatie, hiertoe kan zij optreden als opdrachtgever of als samenwerkingspartner van de vastgoedexploitant. Vlieger Valkenburg OM kan zelfstandig deelnemen aan het rechtsverkeer en aldus zelfstandig rechten en plichten aangaan.

Hoofddoelstelling van Vlieger Valkenburg OM is het ontwikkelen van ruimtelijke en niet-ruimtelijke projecten, waaronder het voorzieningencluster en deze uit te voeren. Via verevening worden ook de in eerste instantie niet rendabele, maar wel noodzakelijke, projecten gefinancierd. Met de activiteiten geeft Vlieger Valkenburg OM uitvoering aan de realisatie van de kernwaarden. Via de hierna te noemen stichting Civic Center is er ruimte voor bottom-up initiatieven in de planontwikkeling.

Een mogelijk bottom-up initiatief ligt in de versterkte rol van toekomstige bewoners als opdrachtgever of mede-opdrachtgever voor deelprojecten. De ontwikkelende rol van Vlieger Valkenburg OM wordt in die projecten teruggebracht tot die van een service-organisatie die ondersteunt, adviseert en faciliteert en zorgt voor een continue betrokkenheid en daardoor duurzame kwaliteit. Een nauwe samenwerking met de stichting Civic Center is dan ook van groot belang.

## 5.7 CIVIC CENTER

De oprichting van een beheerorganisatie wordt geregeld in de vorm van de stichting Civic Center. Via deze stichting krijgt het permanente leefmilieumanagement vorm. De stichting is een combinatie van professioneel parkmanagement – onder meer vanuit Vlieger Valkenburg OM - en vrijwillige inzet door bewoners, lokale ondernemers, verenigingen, instellingen en andere belanghebbenden. Civic Center is verantwoordelijk voor het dagelijkse beheer en onderhoud van de voorzieningen, de tijdelijk te verhuren eenheden en de openbare ruimte. De gemeente is juridisch eigenaar van de openbare ruimte, Civic Center is economisch eigenaar voor het feitelijke beheer en onderhoud. De gemeente draagt het jaarlijkse budget voor beheer en onderhoud over naar Civic Center. Daarvoor zal tussen de gemeente en Civic Center een Beheerovereenkomst worden gesloten. Met dit beheerbudget kan Civic Center het feitelijke beheer en onderhoud uitvoeren of uitbesteden.

De bewoners van Vlieger worden lid van Civic Center, waarbij zij enerzijds gebruik kunnen maken van het voorzieningenaanbod en zij anderzijds een stem hebben in het beleid van Civic Center. De

procesmanager is bestuurslid in Civic Center en vertegenwoordigt enerzijds de Stuurgroep en anderzijds Seniorenstad Conceptontwikkeling alwaar de bevindingen teruggekoppeld worden.

Het lijkt interessant om voor Civic Center te komen tot een verzekeringsconstructie dat enerzijds een mogelijk risico door een tekort aan vrijwilligers afdekt en anderzijds de bewoners zekerheid geeft over de te maken kosten voor gebruik van de voorzieningen en het dagelijks management. De productontwikkeling in dit kader is pas sinds kort op gang gekomen. Hier wordt door specialisten nog aan gewerkt.

## 5.8 INSPRAAK, INFORMATIE EN COMMUNICATIE

Inspraak, informatie en communicatie vindt plaats op de drie schaalniveaus: Tijdloos Leven, Seniorenstad en Vlieger Valkenburg. Onze doelstelling is om Tijdloos Leven zo breed mogelijk bekend en geaccepteerd te krijgen als een variatie in logische en nu nog ontbrekende elementen in het woonmilieuaanbod voor actieve senioren. Vlieger zal als project daarom ook moeten enthousiasmeren en uitnodigen tot participatie. Hiertoe geef ik een aanzet voor een communicatieplan met drie nauw samenhangende niveaus: Tijdloos Leven als visie, netwerk en merk, Seniorenstad als strategie en concept en Vlieger als uitwerking in een project. Inspraak, marketing en communicatie zijn continu in ontwikkeling, een dynamische benadering is dan ook van toepassing. In mijn aanpak maak ik gebruik van de opzet van Consonant, dat onderscheid maakt naar communicatiedoel, doelgroepen, doelstellingen per doelgroep, boodschappen per doelgroep, strategie en middelen en activiteiten [Hoppenbrouwers, 2004].

### *Tijdloos Leven als visie, netwerk en merk*

Tijdloos Leven kent ondanks de specifiek te bedienen doelgroepen een brede aanpak, waarbij de attractiviteit en de eigen sturingsmogelijkheden van senioren voorop staan. Inspanningen zijn er op gericht om Tijdloos Leven in verschillende uitvoeringen van grootschalig tot kleinschalig een logische plek in de samenleving te bieden. De communicatie is gebaseerd op de vijf kernwaarden: ontmoeten, zinvol leven, verbondenheid of gemeenschapszin, regie of vrijheid en veel beleven. Het gaat hierbij om het bereiken van landelijke en grensoverschrijdende bekendheid. De centrale boodschap is: "Attractief wonen voor en door senioren". Doel van de communicatie is het opwekken van interesse en het verkrijgen van draagvlak bij organisaties in de maatschappij, politiek, bestuur, ondernemen, wetenschap, financiën en visievorming. Mijn doelen in de communicatie liggen onder meer in de te bereiken sociale cohesie en de afnemende eenzaamheid, in de positieve benadering van de doelgroep, in de wensen van de senior en de bijdrage aan de keuzevrijheid en, tenslotte, in de afremming van de vlucht van kapitaal naar het buitenland. Vanuit Tijdloos Leven worden verschillende initiatieven ontplooid, seniorenstad is er daar één van.

### *Seniorenstad als strategie en concept*

Seniorenstad vraagt door zijn specifieke identiteit en specifiek te bedienen doelgroepen een nieuwe aanpak. Inspanningen zijn er op gericht om seniorenstad een logische plek in de samenleving te bieden. De communicatie is gebaseerd op de vijf kernwaarden: ontmoeten, zinvol leven, verbondenheid of gemeenschapszin, regie of vrijheid en veel beleven. Het gaat hierbij om het bereiken van landelijke en grensoverschrijdende bekendheid. De centrale boodschap van Seniorenstad is "Ontmoet elkaar in seniorenstad". Doel van de communicatie is het opwekken van interesse, het verder uitwerken en verfijnen van het concept en het verkrijgen van draagvlak voor lokale uitvoeringen van seniorenstad, zoals Vlieger Valkenburg. Belangrijk in de communicatie zijn de politiek, het rijk, gemeenten en provincies en maatschappelijke organisaties. Mijn doelen in de communicatie naar onder meer de overheden liggen onder meer in de te bereiken sociale cohesie en de afnemende eenzaamheid, de positie in een economisch netwerk, in de wensen van de senior en de bijdrage aan de keuzevrijheid in combinatie met een mogelijke doorstroming.

### *Vlieger als project*

De communicatie van Vlieger baseert zich in eerste instantie op de insteek en boodschappen van het concept seniorenstad. Maar voegt daar een extra onderdeel aan toe in de gebiedspromotie. Hierbij gaat het om de kracht van het gebied uit te dragen en de boodschap te verkondigen hoe het gebied, inclusief specifieke locaties, er in de toekomst uit zal zien. De centrale boodschap van Vlieger is "Stuur je vrijheid in Vlieger Valkenburg". Doel van de communicatie is het opwekken van interesse bij toekomstige bewoners, ondernemingen en ondernemers, lokale partijen, bezoekers, recreanten, beleidsmakers en anderen.

## **5.9 FINANCIËLE EN WOONARRANGEMENTEN VOOR HET ACTIVEREN VAN VERMOGEN**

Senioren hebben andere financiële wensen dan jongere bevolkingsgroepen. Een deel van hen heeft de wens om het vermogen dat ze in jaren hebben opgebouwd in de eigen woning op een bepaald moment te activeren. Het aanvullen van het inkomen is daarvoor vaak de reden. Het inkomen is door vervroegd uittreden en/of pensioenbreuken tenslotte vaak lager dan het inkomen tijdens de laatste jaren dat men werkte. Ook de woonwensen veranderen met het toenemen van de leeftijd. Met name voor woonarrangementen ontstaat vraag, waarbij naast de diensten zelf ook garanties belangrijker worden.

Seniorenstad biedt kansen om een aantal financiële arrangementen samen te stellen die aansluiten bij de wensen van de doelgroep. Het eerste vertrekpunt daarvoor is de financiële- en woonwens van ouderen. Het tweede vertrekpunt is de combinatie van voorzieningen en diensten die seniorenstad

kenmerken. Deze zullen immers voor een belangrijk deel door de bewoners gefinancierd moeten worden. De vraag is of beide vertrekpunten in seniorenstad aan elkaar kunnen worden gekoppeld.

Hierna besteden we aandacht aan de volgende vragen: (1) Hoe groot is de vraag van senioren naar financiële of woonarrangementen?, (2) Welke - in Nederland - bestaande producten kunnen aan die vraag voldoen? en (3) Zijn deze producten interessant voor seniorenstad?

#### *Tien tot dertig procent ouderen geïnteresseerd in activeren vermogen*

Hoe groot is de belangstelling onder ouderen in Nederland om het vermogen in de woning te gebruiken om bijvoorbeeld zorg of diensten in te kopen? Een consumentenonderzoek van USP marketing [Blazer en Thomassen, 2003] en een studie van de SEV [Gelinck, 1994], dat ik in deze paragraaf als leidraad gebruik, geven een indicatie. In dat onderzoek zijn 55-plussers gevraagd naar de belangstelling om de eigen woning aan een corporatie te verkopen tegen 50-60% van de marktwaarde. In ruil daarvoor wordt de ouderen een levenslang woonrecht aangeboden en de garantie op aanpassing van de woning, het onderhoud ervan en het ontvangen van zorg indien nodig. Het onderzoek laat zien dat 10% van de eigenaar-bewoners ouder dan 55 belangstelling heeft voor een dergelijk arrangement, 23% van de respondenten geeft aan in de toekomst mogelijk geïnteresseerd te zijn. De 55-65-jarigen geven vaker dan de 65+ aan geïnteresseerd te zijn.

#### *Verruimen van het besteedbaar inkomen de belangrijkste reden*

Als belangrijkste reden wordt gegeven dat men graag meer geld beschikbaar wil hebben voor het dagelijkse leven [69%] of dure aankopen [30%]. De zekerheid om in de woning te kunnen blijven wonen, en zorggaranties worden door 12% en 11% van de respondenten genoemd. Het gebruik maken van onderhouds- en andere diensten van de corporatie worden het minst genoemd.

Interessant zijn ook de antwoorden van de eigenaar-bewoners die geen belangstelling hebben. Bijna de helft vindt zichzelf nu te jong [48%] en ziet toekomstige zorg of onderhoud niet als probleem. Eenderde van de respondenten geeft aan van de waardestijging van de eigen woning te willen blijven profiteren. Zeggenschap over de woning is belangrijk: 20% van de respondenten geeft aan niet geïnteresseerd te zijn omdat ze vrezen zich aan teveel regels te moeten houden.

Zijn bestaande arrangementen in Nederland bruikbaar? In de jaren negentig heeft een aantal woningcorporaties financiële arrangementen ontwikkeld om vermogen van oudere eigenaar-bewoners te activeren. Dat had bijna altijd het doel om aanpassing of onderhoud van de woning te financieren, en niet de financiering van collectieve voorzieningen in een plan. De arrangementen van de corporaties hebben als basis één van drie manieren om vermogen te activeren: door middel van een hypothecaire lening, door verkoop ineens danwel door gefaseerde verkoop.

### *Verkoop ineens*

Hoewel er veel op gestudeerd is, wordt alleen in MGE of Koopgarant-projecten de mogelijkheid geboden de eigen woning om te zetten in een huurwoning. In die gevallen is de verkoop sterk gereguleerd. Koopgarant verzekert kopers van een gegarandeerde terugkoop waarbij bewoner en corporatie winst en verlies delen. De mogelijkheid bestaat om de woning aansluitend te huren. Een variant hierop is het verkopen van de woning met behoud van vruchtgebruik. Dit gebeurt vaak in de vorm van het schenken van de woning aan de kinderen met behoud van levenslang vruchtgebruik. In een commerciële variant kunnen de bewoners het verschil tussen de waarde van de woning en de waarde van het vruchtgebruik (bepaald door de leeftijd van de bewoners) gebruiken voor het verruimen van inkomen of inhuren van diensten. In deze constructie profiteert niet de bewoner van eventuele waardeverhoging, maar blijft die wel 'in de familie'.

### *Hypotheek activeren*

Een andere bestaande manier om vermogen te activeren is de zogenaamde opeethypotheek die banken aanbieden. In het geval van een opeethypotheek wordt geen schuld afgelost maar geld opgenomen zodat de schuld toeneemt. Een dergelijke verruiming van het inkomen is niet zonder risico. Als het 'spaarpotje' aan vermogen op is, daalt het besteedbaar inkomen omdat er extra rente moet worden betaald. Voordeel van een opeethypotheek boven huren is dat de bewoner blijft profiteren van eventuele waardeverhoging van de woning.

In de jaren negentig is door een aantal corporaties en gemeenten gewerkt aan varianten op de bovenstaande modellen. Een voorbeeld is House rich, cash poor van de gemeente Hengelo. Eigenaar-bewoners werd een hypotheek met lijfrentepolis aangeboden met het doel van de extra inkomsten een onderhoudsabonnement af te sluiten. Een ander voorbeeld is de woonrechtwoning waar de woning wordt verkocht aan een corporatie met een levenslange huurgarantie. Financieel is dat vergelijkbaar met een regeling op basis van vruchtgebruik, maar de bewoner wordt huurder en profiteert niet van waardeverhoging. De koppelverkoop van drie producten die dit experiment kenmerkt, is één van de redenen waarom het experiment geen grote vlucht heeft genomen.

### *Gefaseerd verkopen*

In de jaren negentig is ook een aantal modellen ontwikkeld om de woning gefaseerd te verkopen. Deze modellen – deelkoop, dalend eigendom, groeiend eigendom, gebaseerd op Engelse modellen als Shared Ownership – zijn echter nauwelijks van de grond gekomen. Eén van de redenen is de moeilijke waardebepaling bij overdracht. Corporaties verrekenen achterstallig onderhoud in de aankoopprijs sterker dan op de vrije markt, en ook het onderhouden van de woning is sterk gereguleerd. De modellen waarbij daadwerkelijk gefaseerd eigendom werd overgedragen, zijn onaantrekkelijk geworden



sinds midden jaren negentig ook bij het overdragen van economisch eigendom overdrachtsbelasting verschuldigd is.

#### *Zijn deze producten interessant voor seniorenstad?*

De hierboven beschreven producten zijn niet direct gekoppeld aan de financiering van collectieve voorzieningen. De Amerikaanse communities laten wel een aantal interessante mogelijkheden zien. Deze onderscheiden zich van de Nederlandse in de zin dat ze collectieve voorzieningen financieren uit toekomstige opbrengsten van het vastgoed. Bij het verlaten van de woning [vaak is dat bij overlijden] komt een deel van de opbrengst uit de woning aan de aanbieder of exploitant toe. Een voorbeeld is The Ridge at Riverwoods in de staat New Hampshire waar senioren die in een cottage of appartement investeren, bij het verlaten van de woning de oorspronkelijke investering minus 10% retour ontvangen. De belegger ontvangt de overwaarde + 10%. In Quarry Hill in Maine treffen we een vergelijkbare opzet aan. Hier bepaalt een taxateur de verkoopwaarde en ontvangt de bewoner bij het verlaten van de woning die waarde minus 8% retour. In Quarry Hill profiteert de bewoner wel van eventuele waardeverhoging.

Beredeneerd vanuit de financiële wensen van de bewoners, is de aandelenconstructie in Quarry Hill interessant. Het vermogen in de woning wordt geactiveerd door aandelen of certificaten op de waarde van de woning uit te schrijven. Dit biedt bewoners de mogelijkheid om naar eigen behoefte een combinatie van zekerheid (vergelijk vruchtgebruik) en risico (vergelijk de opeethypotheek) samen te stellen.

## 5.10 CONCLUSIE

Ik concludeer uit het voorgaande dat het noodzakelijk is om ook in de organisatie van een gebiedsontwikkeling een specifieke opzet te kiezen als ruimte voor realisatie van sociaal-culturele kernwaarden het doel is. In dit geval zijn drie schaalniveaus van belang, van het merk Tijdloos Leven via het concept Seniorenstad tot het project Vlieger. De keuze om zowel in de gebiedsontwikkeling als in de beheerfasen initiatieven vanuit de maatschappij of vanuit bewoners en ondernemers een plek te geven leidt tot een tweetal stichtingen Netwerk Tijdloos Leven en Civic Center alwaar inspiratie en concrete haalbaarheid elkaar vinden.

Vanuit de financiering liggen er goede mogelijkheden bij een combinatie van lifetime lease, verzekering en aandelenpakket. De productontwikkeling in dit kader is echter nog niet afgerond.

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

## ALLEMAAL BLIJE MENSEN

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

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

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

*De eerste bewoners waren er. De basis voor de samenleving die Sun City nu is werd een jaar of twee later gelegd. De dienstverlener Sunshine Services was de eerste om een grondslag voor het huidige beleid te leggen. Uit deze organisatie die geheel en al bestaat bij de gratie van donaties uit Sun City, kwamen andere lichamen zoals de RCSC (Recreation Centers Sun City), Interfaith en de HOA (Home Owners Association) voort. Hierover later meer.*

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

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

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

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

*een behoefte aan onderwijs voor haar inwoners creëren. Vanzelfsprekend zouden dan belastingen voor deze voorzieningen moeten worden geïnd.*

*In ruimtelijke zin liggen de winkelcentra en recreatiecentra in Sun City nabij kruispunten van de hoofdwegen. Vanuit de detailhandel geredeneerd biedt dat de gewenste bereikbaarheid en zichtbaarheid in de concurrentieslag met aanbieders binnen en buiten Sun City. De recreatiecentra hebben hiermee minder van doen, gezien het feit dat vrijwel elke inwoner van Sun City lid is en daarmee het hele jaar vrij toegang heeft. Per inwoner volstaat een bedrag per jaar van € 130 om in elk van de 7 recreatiecentra van elke voorziening gebruik te kunnen maken.*

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



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

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



6 RUIMTELIJK CONCEPT

## 6 RUIMTELIJK CONCEPT

In dit slothoofdstuk ga ik in op een mogelijk ruimtelijk concept voor een seniorenstad op een specifieke locatie. Als locatie heb ik gekozen voor het Vliegveld Valkenburg. Deze locatie is aantrekkelijk vanwege de aanwezigheid van een aantal essentiële randvoorwaarden, waaronder de ligging nabij bestaande kernen, steden en voorzieningen, de ruimte, het recreatieve karakter van het duinengebied, de natuurwaarde en de geplande goede ontsluiting van het gebied met auto, fiets en openbaar vervoer.

De toepassing van het ruimtelijk concept op de locatie Valkenburg is overigens een fictieve. Er zijn geen concrete afspraken gemaakt met de gemeente of het projectbureau omtrent het daadwerkelijk realiseren van een seniorenstad ter plaatse. Ik heb echter wel gesproken met het projectbureau over plussen, minnen en randvoorwaarden. Als werknaam gebruik ik voor de concretisering van seniorenstad op de locatie de naam Vlieger.

### 6.1 GEEN GEÏSOLEERDE VESTING

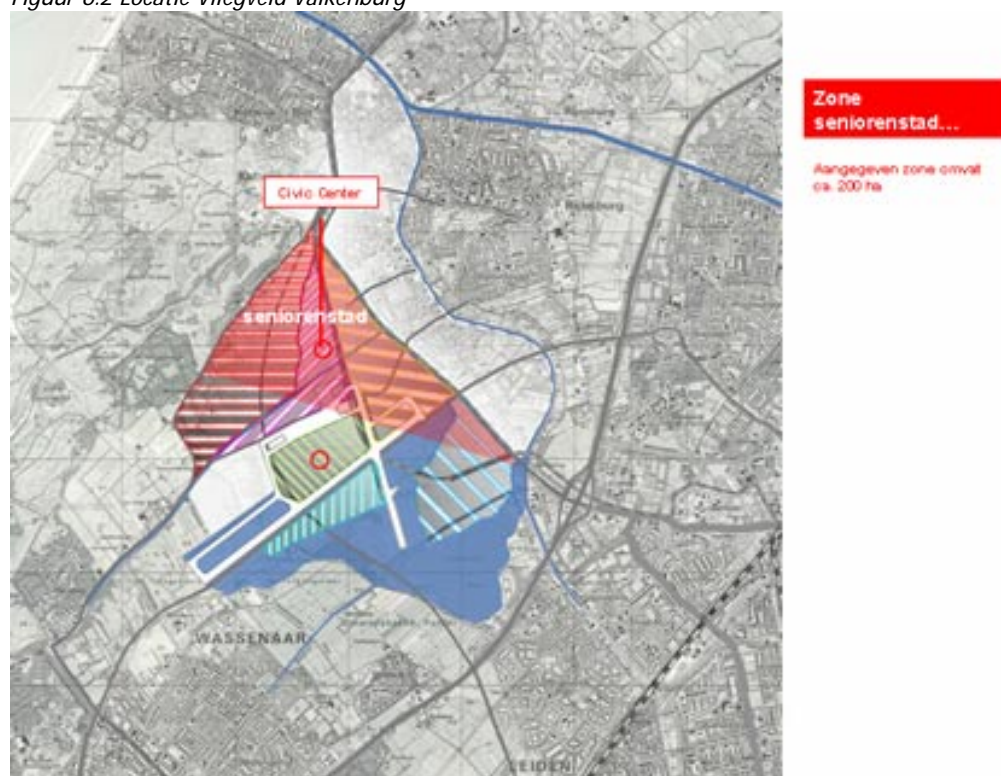
Is Vlieger een geïsoleerde vesting? Nee. Belangrijk in het concept Vlieger is de ligging in een netwerk. Toegepast op de locatie Vliegveld Valkenburg vertaalt zich dat in de inbedding in een groter stadsdeel. Het ruimtelijk concept is de vertaling van de kernwaarden. Daarbij gaat het om de concretisering van ontmoeten, actief zijn, genieten van het leven, respect, een zinvolle tijdsbesteding, gezelligheid, keuzevrijheid, regie, onafhankelijk zijn, er voor elkaar zijn, verbondenheid, vertrouwen, herkenbaarheid. In de vertaling komen dus uitspraken over maatschappelijke voorzieningen, onderwijs, recreatie, cultuur, sport, spel, commerciële voorzieningen, welzijn, zorg, woningdifferentiatie, woonmilieus, autoverkeer, langzaam verkeersroutes, openbaar vervoer, parkeren, een keur aan kleinschalige vervoersvoorzieningen, de inrichting van openbaar en privé gebieden, erfafscheidingen, de inrichting van de openbare ruimten ook voor rollators, fietsen en scootmobielen, hoogteverschillen, straatprofielen, aandeel en aard van de verharding, variatie in ontmoetingsplekken, huisvuil, groenstructuren, bescherming tegen weersinvloeden, geklimatiseerde voorzieningen, verlichting, stedenbouwkundige verkavelingen, kleuren, materialen etcetera.

Toegepast op de locatie houdt dat in dat Vlieger gebruik maakt van de al aanwezige voorzieningen in de omgeving, zoals, om er slechts enkele te noemen, een groot meer, het duinenlandschap, een golfbaan, het academisch ziekenhuis in Leiden en de Oude Rijn. Ik ga ervan uit dat Vlieger niet het gehele oppervlak van de Vliegveldlocatie zal innemen, maar zich zal beperken tot een omvang van zo'n 2.000 tot 3.000 woningen. Dat betekent dat verschillende voorzieningen in het centrum van de nieuwe gehele locatie zullen ontstaan, naast de specifiek voor de bewoners van Vlieger bedoelde.

*Figuur 6.1 Geen geïsoleerde vesting*





*Figuur 6.2 Locatie Vliegveld Valkenburg*

Vlieger, hier op de kaart aangeduid als seniorenstad neemt in de meest omvangrijke vorm ongeveer 200 ha in beslag binnen een locatie van minimaal 425 ha. Daarbij is een oppervlak van circa 200 ha voor waterberging niet meegerekend of toegekend aan plandelen.

## 6.2 VIJF TYPEN WOONMILIEUS

Ik onderscheid vijf verschillende woonmilieus in Vlieger, en geef binnen die woonmilieus veel ruimte aan gevarieerde invullingen: Wonen in de duinen, wonen in het dorp, wonen aan of op het water, wonen aan het hof en wonen in het centrum. In elk van de milieus is de overgang tussen privé en openbaar specifiek ontworpen, passend bij de doelgroep en de actieradius. Waar het gaat om de groene ruimte leg ik koppelingen met ondergronds parkeren voor auto's en specifieke oplossingen voor scootmobielen, golfkarts of kleiner langzaam verkeer en het wegnemen van fysieke scheidingen zoals schuttingen. In principe is elk van de woonmilieus attractief voor de jonge en mobiele senior. Vooral de

hofwoningen en de woningen in het centrum zijn daarnaast aantrekkelijk voor de senior met een iets kleinere actieradius.

### *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. Appartementen en grondgebonden woningen in een lage dichtheid van 10 woningen per hectare zijn hier voorzien. Er wordt ondergronds geparkeerd en de grond rond de woningen is collectief. Voorzieningen liggen niet binnen een straal van circa 600 meter.



### *Wonen in het dorp*

Wonen in het dorp kenmerkt zich door de kwaliteiten intiem, overzichtelijk, sfeervol, individuele expressie, herkenbaarheid, voorzieningen, ruimte, kleinschaligheid en bos. De doelgroep is gevarieerd met een groot aandeel actieve en mobiele 55-plussers. De woningbouw is gevarieerd met een focus op grondgebonden woningen in een gemiddelde – Vinex - dichtheid van 30 woningen per hectare. De wegen in het gebied zijn smal en meanderen tussen groen en water. Er wordt geparkeerd binnen de bouwvolumes of in heuvels in het landschap en de grond rond de woningen wordt collectief beheerd. Diep in het bos zijn de woningen is met hippe elektrisch aangedreven auto's te bereiken, wat de milieukwaliteit verbetert. Deze bewoners parkeren aan de rand van Vlieger. Voorzieningen liggen binnen circa 200 – 400 meter.



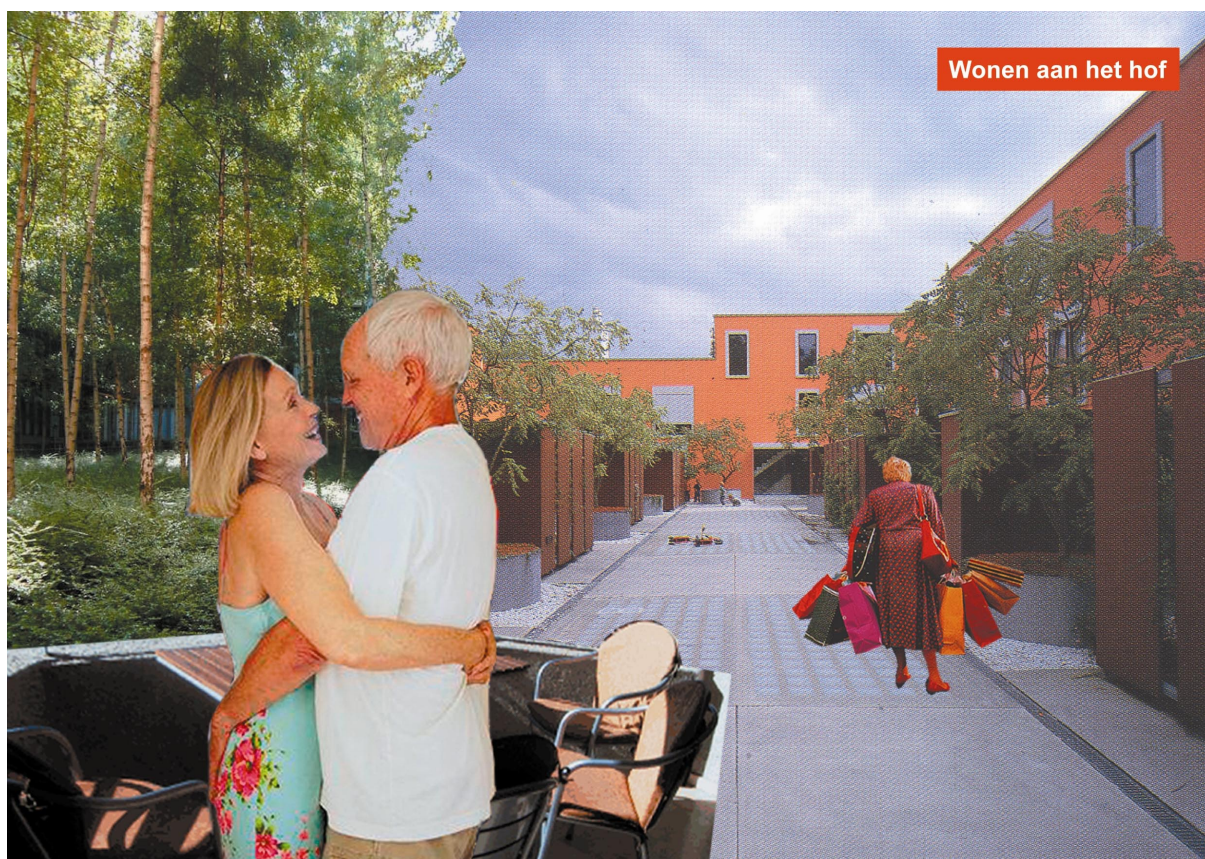
*Wonen op of aan het water*

Wonen op of aan het water karakteriseert zich met de kwaliteiten individualiteit, vitaliteit, markant, 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 in golvende bewegingen rond meer of vijver. De dichtheid ligt tussen 15 en 20 woningen per hectare. Er wordt geparkeerd op eigen grond. Voorzieningen liggen binnen circa 400 - 600 meter.



### *Wonen aan het hof*

Wonen aan het hof kenmerkt zich door de kwaliteiten collectiviteit, compactheid, kleinschaligheid, groen, sportiviteit, zingeving, zorgeloos en verbondenheid. De doelgroep is gemiddeld genomen iets ouder, vanaf 65 en iets minder mobiel. Niet minder actief. De woningbouw bestaat uit geschakelde en gestapelde woningen rond een middengebied. De dichtheid ligt tussen 30 woningen per hectare. Er wordt ondergronds geparkeerd en de openbare ruimte wordt collectief beheerd. Voorzieningen liggen binnen circa 200 meter.



*Wonen in het centrum*

Wonen in het centrum toont zich met de kwaliteiten ontmoeting, bereikbaar, cultuur, gezelligheid, wisselende contacten, plezier, zorgeloos en verbondenheid. De doelgroep is actief en mobiel en vanaf 65 jaar oud. De woningbouw bestaat uit geschakelde en gestapelde woningen. De dichtheid ligt tussen 50 en 60 woningen per hectare. Er wordt ondergronds of binnen de bouwvolumes geparkeerd. Een veelheid aan voorzieningen ligt binnen circa 200 meter.



Ik denk dat met deze verscheidenheid in woningen en woonmilieus er een attractief woongebied voor senioren kan ontstaan, mede vanuit de bijzondere aandacht voor de overgangen tussen openbaar en privé, en een inrichting waar ruimte is voor zowel het collectief als de individu. Gerichtte oplossingen voor verkeersstructuren in Vlieger en de toegankelijkheid van de woningen onderstrepen dit. Ik zie een gebied voor me waarop de bewoners trots zijn, waar ze zich thuisvoelen en waaraan ze graag meewerken. Een onderscheidende wijk met een eigen identiteit en toch onderdeel uitmakend van de bredere samenleving. En woongebied dat je aanmoedigt om jezelf blijvend te ontplooien. Waar tijd er niet toe doet. Waar je tijdloos mag leven.



BRONNEN



## BRONNEN

### GEÏNTERVIEWDE PERSONEN EN INSTANTIES

Aedes, Ed Nolte  
Anbo, Suzan Pijls en Rita van Gelder  
Arcares, Gerdienke Ubels  
CDA Tweede Kamerfractie, Bas-Jan van Bochhove en Niny van Oerle  
Civiq, Kees van der Pijl en Jel Engelen  
Gemeente Emmen, Auke Oldenbeuving  
FutureCheck, Marcel Bullinga  
Humanitas, Hans Becker  
Interfaith Community Care, Michelle Dionisio  
Janine Schrijver  
Kenniscentrum Wonen en Zorg, Daniëlle Harkes  
Landal Greenparks, M. Feirabend  
Nirov, Fred Schoorl  
NIZW, Kees Penninx, Johan van der Leeuw en Gherie ter Steege  
NOC\*NSF, Erica Terpstra  
Northwest Valley Chamber of Commerce, Debbie Wilden  
Plus, Marianne ter Laak  
Projectbureau Valkenburg, Martien Reissenweber  
Provincie Zeeland, Harry van Waveren, Henk Nijssen en Jenny Heijstek  
Quarry Hill, Bob McKeown, Jim Pacheco, Denise Pease en Suzanne Miller  
Recreation Centers of Sun City, Dorothy Hirtzel, Norm Dickson en Earl Feirabend  
The Ridge at Riverwoods, Frank Crane III en Justine Vogel  
Rijksuniversiteit Utrecht, faculteit Gezondheidspsychologie, Christina Bode  
Seniorweb, Daniël de Levita  
SEV, Bert de Jong en René Scherpenisse  
St. Elisabeth Home Society – Sister Elisabeth, Vern Nelligan en Tim Notten  
Sun City Home Owners Association, Jim Corcoran en Tom Stolt  
Sun City Sheriff Posse, Leta McCormick  
Sun City Visitors Center, Paul Herrmann  
Sun City Huntley, Jenna Arndt en Marisa Funaro  
Sunshine Services  
Town of Youngtown, Mark Fooks  
Youngtown Police, Dan Connelly

## DEELNEMERS WORKSHOPS INITIATIEFGROEP SENIORENSTAD

BAM Vastgoed, Rob de Jong, Maarten Kool  
Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling, Wouter van de Braak, Adri Dorrestein en Tom Weghorst  
ING Vastgoed, Martijn van Eldik, Evelien van der Plaat en Wim Wensing  
Woningstichting Rochdale, Rob Maas  
Inbo Architecten, Aron Bogers, Mark van der Poll, Saskia Simon en Hans Toornstra  
Inbo Adviseurs, Alex Sievers

## INTERNETPAGINA'S

cbs.nl  
iwz.nl  
kenniscentrumwonenenzorg.nl  
minvrom.nl  
minvws.nl  
nizw.nl  
seniorenstad.nl  
sev.nl  
totalidentity.nl  
woonzorgzone.nl

## BEELDMATERIAAL

cartoon Grijze Golf, Wiegel in Cobouw 19/10/2004  
cartoon Dirk, Peter van Straaten 2005  
collages, Inbo Architecten – Aron Bogers, Saskia Simon en Mark van der Poll  
foto's, Alex Sievers

## LITERATUUR

- Arcares (2003). *Concept-investeringsplan Wonen en zorg*
- Bland PhD, W.R. (2002). *Retire in style*, Next Decade
- Berg, L. v.d. et al (1996). *Organising Capacity of Metropolitan Regions*, Euricur
- Berg, L. v.d. et al (2002). *Cities in the knowledge economy – a literature review and a research framework*, Euricur
- Blazer en Thomassen (2003). *Verzilveren van de eigen woning*, USP Marketing, in publicatie SEV
- Brown, Stephanie (2003). in Psychological Science. *Givers live longer than receivers*, Institute for Social Research. University of Michigan
- Bruil, I., et al (2004). *Integrale Gebiedsontwikkeling*
- Castells, M. (1992). *European Cities, The informal society and global economy*
- Castells, M. (1989). *The Informational City*. Cambridge: Basil Blackwell
- Castells, M. (1998). *The Rise of the Network Society*. Oxford: Blackwell
- Castells, M. *The Internet Galaxy - Reflections on the Internet, Business, and Society*, Oxford University Press
- Castells, M. en J. Borja (1997). *Management of Cities in the information Age*
- Collins, J.C. en J.I. Porras (1994). *Built to Last*
- Dries, J. et al (2003). *Het nieuwe wonen voor ouderen*, TNO
- Dynamis (2005). *Sprekende Cijfers*
- Fooij, H. de, (2004). *Seniorenstad zou maar een saaie boel worden*. In: Telegraaf 18/9
- Gehl, J. (1978). *Leven tussen huizen*. Zutphen, De Walburg Pers
- Gelinck, S. (1994). *Huren van de bank, kopen van de corporatie*, SEV
- Glaser, M et al (2001). *Woonzorgzones*, IWZ

- Hoppenbrouwers, C.M.J. (2004). *Communicatie als managementinstrument*, Consonant
- IWZ (2002). *Een eigen huis en altijd iemand in de buurt*
- IWZ (2002). *Planologische kengetallen Wonen en zorg*
- IWZ (2001). *Verkokerd of gemeenschappelijk*
- Jerrome, D. (1993). *Intimate Relationships*. In: J. Bond, P. Coleman & S. M. Peace. *Ageing in society: an introduction to social gerontology*. London SAGE
- Kinds, E.L. (2004). *The HeartHunter, Waarden-gedreven Organisatietransformatie*
- Knook, D.L. en Nesselaar, R. (2001). *Senioren & wonen*, TNO
- Knook, D.L., D. Sikkel en E. Keehnen, (2004). *Senioren & toerisme*, TNO
- Krause, N. (2001). Social Support. In: R.H. Binstock & L.K. George. *Handbook aging and the social sciences*, Londen: Academic Press
- Lawson, Bryan (2004). *The architectural healthcare environment and its effects on patient outcomes*
- Leeuw, J. van der et al (2003). *Opwaarderen*, IWZ
- Leeuw, J. van der (2004). *Handreiking domotica, personenalarmering en ICT voor ouderen*, IWZ
- Lengkeek J. (2002). *De wereld in lagen, sociaal-ruimtelijke analyse nader verklaart*, Universiteit Wageningen
- Linneman, M. et al (2001). *Eenzaam op leeftijd*, NIZW
- Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. (2001). *Regeling van de Staatssecretaris van VWS van 12 juli 2001, DSB-2175024, houdende regels inzake specifieke uitkeringen aan gemeenten en provincies ter versterking van het vrijwilligerswerk*
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. (2005). *Dossier huurverhoging 2005-2006*
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu. (2003). *Woningbehoefte Onderzoek 2002*
- Mommaas, H. (1997). De stad, de toerist en de cultuur, in: Hajer M.A., *Land in zicht*

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

NAI (2002). *City branding - Image building & building images*

Penninx, K. (2002). *De stad van alle leeftijden*, NIZW

Penninx, K. (2004). *Ouder worden we allemaal*, NIZW

Penninx, K. (2004). *Geen seniorenstad, maar seniorenwijkje* (2004), In: Proefballon GSB Blad nr. 3, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Provoost, R. en L. Delfgauw, (2004). *Luxe wonen, de wens van senioren?*, USP/Dia

Pursche, P., in Snoecks 03, (2003). *Sun City*

Ratingen, B. van (2005) *Van bejaardenhuis tot seniorenstad*, in Real Estate Magazine wonen & zorg nr. 40

Regio Achterhoek, (2004). *Regionaal economisch structuurplan*

Reijndorp A., (2003) *Een samenloop van omstandigheden, Stedelijke vernieuwing in de netwerkstad*, in Ruimte in debat 02, Ruimtelijk Planbureau

Savegeau, D. (1999). *Retirement places rated*, MacMillan Travel

Schouw, J. et al (2003). *Domotica in bestaande seniorenwoningen*, Domein

Schrijver, J. (2004). *Forever young, 55+ in Nederland*

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

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

Singelenberg, J. (2005). *Hoe innovatief is de zorgsector*, collegereeks Elsevier Innoveren in de ouderenzorg

Strien, van, W. (2004). *Optimisten leven langer*, in Leidsch Universitair Medisch Centrum, 26/11

De Tarwemannen (2005). *Ik teken voor Xotic*

De Tarwemannen (2004). *Leef je wereld in Xotic*

De Tarwemannen (2004). *Welkom in Xotic*

Tuin, P.v.d. (2000). *Dé senior bestaat niet*, Inbo

Verlaat, J. van 't, (2003). *Integraal stedelijk en regionaal beleid*, MCD

VROM-raad (2002). *Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering*, Advies 035

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

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

Westermann, F. en A. Sievers (2003). *Bouwen met zorg*, Inbo

Westra, H. (2005). Housing stock, in: Eekhout M., *Concept House*

Wigmans, G. (2001). *Netwerkmaatschappij en stad: Castells, Harvey en Sassen*

Wigmans, G. (2001). *Stad en Sturing: voorbeeld Rotterdam*, vertaalde synopsis





Tijdloos Leven – Attractief wonen voor en door senioren

## TIJDLOOS LEVEN

ATTRACTIEF WONEN  
VOOR EN DOOR SENIOREN

COPYRIGHT IR. ALEX SIEVERS

MASTER CITY DEVELOPER

16 AUGUSTUS 2005

ALEX@SIEVERS.NL

ALEX.SIEVERS@INBO.COM

WWW.TIJDLOOSLEVEN.NL