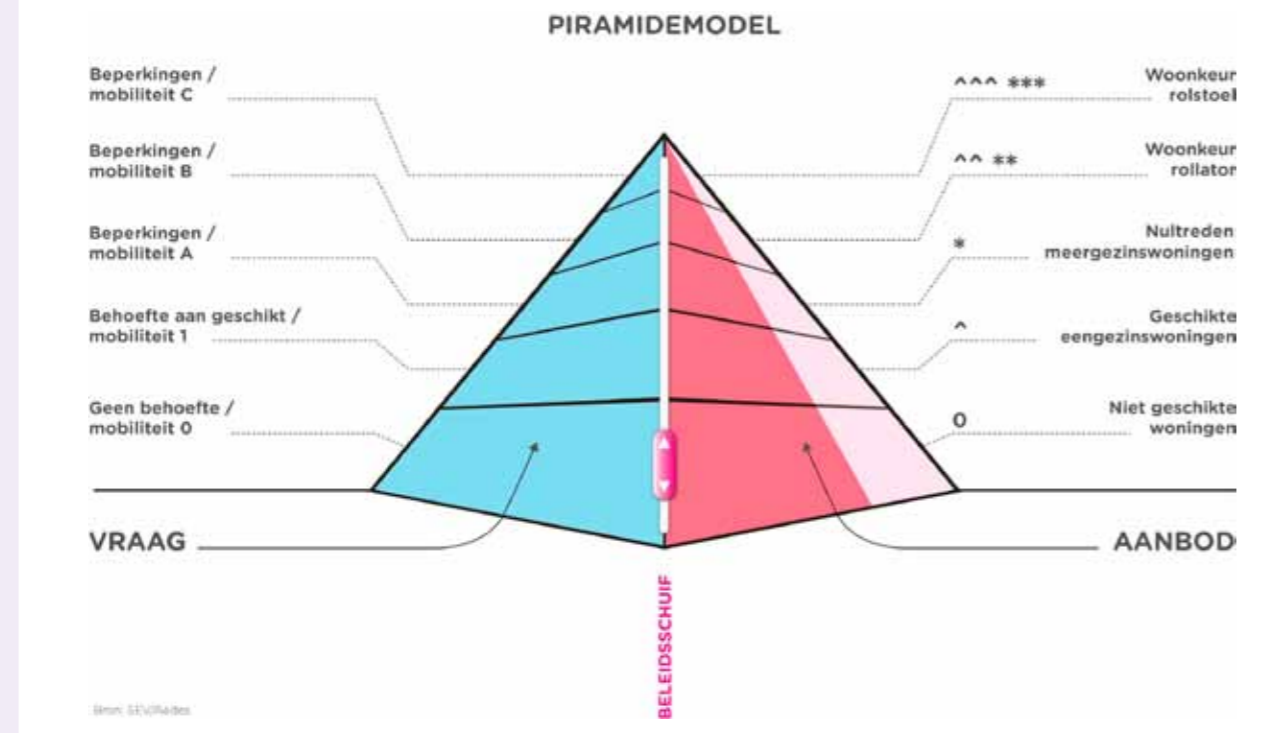


HET LEVENSLLOOPBESTENDIG- EN DUURZAAM MAKEN VAN DE WONINGVOORRAAD

TWEE VLIEGEN IN ÉÉN KLAP



HET LEVENSLLOOPBESTENDIG- EN DUURZAAM MAKEN VAN DE WONINGVOORRAAD IS DE **HUISVESTINGSOPGAVE** VAN DE KOMENDE JAREN. ZO'N 50- TOT 60.000 OUDEREN KUNNEN DE KOMENDE JAREN DOOR **STRENGERE INDICATIE- STELLING** NIET MEER NAAR EEN VERZORGINGSHUIS. MET HUN (MOBILITEITS-) BEPERKINGEN BLIJVEN ZE VEELAL AANGEWEEZEN OP DE WONING WAARIN ZIJ NU WONEN.

Het aantal 65-plussers stijgt volgens het CBS van 2,7 miljoen in 2012 tot 4,7 miljoen in 2041. Een derde daarvan zal 80-plus zijn, ruim 1,5 miljoen mensen. Daar staat tegenover dat in 2016 van de huidige 160.000 intramurale plaatsen (verzorgings- en verpleeghuizen) nog maar 110.000 plaatsen over gaan zijn, enkel bestemd voor de zeer zwaar zorgbehoevenden. De andere 65-plussers zijn en blijven aangewezen op de bestaande woningvoorraad. Want in nieuwbouw voegen we de laatste jaren niet meer dan een kleine 40.000 woningen per jaar toe. En we weten al langer dat

ouderen erg honkvast zijn: verhuizen? Waarom, waarheen? De meesten zitten op de top van hun wooncarrière en in hun vertrouwde buurt, maar in woningen die niet geschikt zijn en die energisch niet tot de kopgroep behoren.

AANPASSING BESTAANDE WONINGEN

Dat veel ouderen door de strengere indicatiestelling niet meer naar een verzorgingshuis kunnen, betekent echter niet dat hun beperkingen verdwijnen. Daardoor zijn zij aangewezen op de woning waarin zij nu wonen. Prettige bijkomstigheid: zeven van de tien ouderen willen daar

ook blijven wonen. Oudere eigenaar-bewoners hebben vaak lage hypotheeklasten, de overstap naar een geschiktere, recent gebouwde en veelal kleinere (huur)woning, als die al voorhanden is, levert dan een forse stijging op van de maandelijkse woonlasten. De stimuli om 'te blijven zitten waar je zit' stapelen zich dus op voor deze senioren. Alle redenen om te focussen op de aanpassing van de bestaande woningvoorraad en de mogelijkheden om tevens te verduurzamen.

SLECHTSTE DELEN WONINGVOORRAAD

Ouderen zijn oververtegenwoordigd in de woningen uit de Wederopbouwperiode. Ze zijn daar blijven wonen nadat ze hun gezinnen hebben gesticht en vervolgens hun kinderen weer hebben zien uitvliegen. Energetisch en qua toegankelijkheid en geschiktheid zijn dit de slechtste delen van onze woningvoorraad. Met relatief veel huurwoningen. Zeventig procent van de eengezinswoningen van corporaties had enkele jaren geleden nog geen tweede toilet op de slaapverdieping. De trap is volgens Stichting VeiligheidNL een belangrijke bron van valongelukken, zeker bij ouderen. Hoe minder zij deze hoeven te gebruiken, hoe beter dat is voor hun gezondheid. Een toilet op de slaapverdieping kan nachtelijke escapades naar het toilet in de hal voorkomen en transfers als het nodig is beperken tot twee per dag. Slopen van deze woningen is steeds minder geaccepteerd.

BABYBOOMERS

Door hun aantallen zijn de babyboomers nog steeds heel bepalend voor de woningmarkt. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) heeft becijferd dat het aantal woningen dat vrijkomt door het overlijden van een oudere bewoner tot 2038 oploopt tot ruim 92.000 woningen per jaar (in 2008 was dat nog 77.000 woningen). Dat aantal overtreft ruim de totale nieuwbouwproductie die we in Nederland in de bouwjaren voor de crisis opleverden. Het PBL pleit daarom voor terughoudendheid met nieuwbouw, vooral in krimpgebieden, en focus op het aanpassen van de woningvoorraad.

PIRAMIDEMODEL

Onderzoek met het Piramidemodel naar toekomstige vraag en huidig aanbod van geschikte woningen voor mensen met (toenemende) mobiliteitsbeperkingen (stokloper, rollator- en rolstoelgebruiker) van ABF en Schellekens Advies voor Platform31 (toen nog SEV) en Aedes toont aan dat in pilotgemeenten steeds forse tekorten vastgesteld werden aan rollatorgeschikte woningen¹. Deze woningen hoeven niet per se alle

primaire woonvoorzieningen gelijkvloers te hebben, was een van de conclusies. Anders zouden we zeventig procent van de woningvoorraad afschrijven als ongeschikt voor deze doelgroep. Voorwaarde is wel dat op de slaapverdieping een toilet aanwezig is. Als een aantal basismaten voldoet (badkamer, hoofdslaapkamer, deurbreedtes en niveauverschillen bij entree) zijn deze eengezinswoningen met een beperkt aantal maatregelen ook geschikt te maken voor (toekomstige) rollatorgebruikers, die er nu al wonen en er niet graag weg willen.

HOOFDHUURDERS

Veel corporaties hebben al meer dan zestig procent ouderen als hoofdhuurders. Klantgericht en klantgestuurd werken zou voor woningcorporaties kunnen betekenen dat zij de basiskwaliteit van hun woningen aanpassen aan de plausibele wensen en behoeften van deze meerderheid van hun huurders. Zij zouden veiligheidsmaatregelen standaard kunnen toepassen waartegen andere doelgroepen moeilijk bezwaar kunnen maken. Denk bijvoorbeeld aan het bij mutatie weghalen van drempels, ophogen van toegangspaden, plaatsen van een tweede toilet op de badkamer met antisliptegels, een inloepdouche, een tweede trapleuning, verlichting bij voor- en achterdeur en driepuntsluitingen op toegangsdeuren zodat ook de thuiszorg met één sleutel binnen kan, gelegenhedsvievers worden geweerd en de bewoner zichzelf niet opsluit. Combineer het prefab plaatsen van een seniorenproof badkamer met het vervangen van gevels (met inbraakveilig en zorggeschikt hang- en sluitwerk en drempelloze deuren) die de woning in één dag opwaarderen van label F of G naar B of C. Twee vliegen, misschien wel drie, in één klap.

FINANCIERING

Veel gemeenten realiseren zich dat een groeiende groep ouderen op termijn aanspraak zal willen maken op woningaanpassingen die hen in staat stellen langer zelfstandig te blijven wonen en deel te nemen aan de samenleving, betaald vanuit de Wmo. Veel ouderen beseffen op hun beurt dat zij zelf verantwoordelijkheid zijn als zij langer zelfstandig willen blijven wonen. Op termijn is ook van de ouderen zestig procent eigenaar-bewoner. Het traphekje voor hun kinderen hebben ze indertijd zelf aangeschaft bij de Gamma, het nachtlampje op de overloop was evenmin een gemeentelijke voorziening. Waarom zou een antislipvloer, een tweede toilet of een inloepdouche dat dan wel zijn? Voorlichting met het accent op comfort en gemak kan een omslag in het denken betekenen.



ERIC SCHELLEKENS, Schellekens Advies.

'LANGER THUIS? TOEKOMSTBESTENDIG WONEN BEGINT VANDAAG'

Platform31 heeft in opdracht van SVn de brochure 'Langer Thuis? Toekomstbestendig wonen begint vandaag' gepubliceerd, met acht inspirerende voorbeelden van projecten en initiatieven die erop gericht zijn ouderen bewust te maken van de mogelijkheden om hun woning aan te passen en langer de regie in eigen hand te houden. Naast praktijkvoorbeelden geven zes smaakmakers vanuit wonen, welzijn, zorg en particulier initiatief hun visie op wat ouderen zelf zouden kunnen en de rol van hun organisatie daarin, plus de opgaven waar ze voor staan.

De brochure 'Langer Thuis? Toekomstbestendig wonen begint vandaag' is te downloaden via: platform31.nl/publicaties/langer-thuis

www.schellekensadvies.nl

NOOT

1. Zie: bit.ly/piramidemodel