

## Ruimte maken voor seniorenhuisvesting in de buurt

ZorgSaamWonen organiseerde op dinsdag 22 maart 2022 in Amstelveen, bij partner Woonzorg Nederland, de rondetafel 'Ruimte maken voor seniorenhuisvesting in de buurt'. Met 13 deelnemers, te weten Aart Cooman en Geert van der Heijden van Rabobank, Anneke Speelman van AM, Nel Sangers van Knarrenhof Nederland, Eppie Fokkema van Archipel, Nienke Miedema van gemeente Rotterdam, Jeannette ter Braak van gemeente Amsterdam, Mark Logtenberg van Maas Wijkontwikkeling, Anne van Grinsven en Willemijn Souren van Woonzorg Nederland, Daniël Depenbrock en Reimar von Meding van KAW en Yvonne Witter van ZorgSaamWonen, werd het een boeiende middag. Daniëlle Harkes van ZorgSaamWonen was gespreksleider.

### Ruimte zat in de stad

Aan het gesprek ging een presentatie van KAW architecten vooraf, verzorgd door Reimar von Meding en Daniël Depenbrock. Zij lichtten hun onderzoek 'Ruimte in de stad' toe. Ze laten daarin zien dat door creatief te kijken er ruimte genoeg is om woningen toe te voegen aan de bebouwde omgeving. 'Heel veel mensen roepen dat er 1 miljoen woningen bijgebouwd moeten worden om uit de woningcrisis te komen. Wij laten zien dat dat niet in het weiland hoeft te gebeuren', stelt Reimar. 'We moeten proberen zo dicht mogelijk bij de vraag te blijven, dat houdt in dat je woningen toevoegt op de plekken waar de mensen al wonen. Ook bouwen we nog steeds teveel voor gezinnen en dat past niet bij de demografische ontwikkeling waarin het aantal alleenstaanden groeit.' Daarnaast noemt Reimar het woonvraagstuk een betaalbaarheidsvraagstuk. 'Veel van de woningbehoefte zit in de sociale huur en bij de middeninkomens. Vandaar dat KAW in het onderzoek de focus richt op naoorlogse wijken met veel corporatiebezit. KAW kijkt naar vier kansrijke mogelijkheden om extra ruimte te scheppen in de bebouwde omgeving:

- aanpassen bestaande woningen
- chirurgisch ingrijpen
- herstructureren sloop-nieuwbouw
- ongebruikte wijkranden

Bij bestaande woningen kun je denken aan het splitsen of optoppen van naoorlogse woningen. 'Door slim gebruik te maken van bestaande casco's van alleen die woningen die grondig gerenoveerd moeten worden kunnen in totaal 221.000 woningen worden gerealiseerd. Concreet betekent dit dat er 30 procent meer woningen kunnen worden gerealiseerd, zonder dat er woningen worden toegevoegd.'

Via chirurgisch ingrijpen kunnen plekken die in onbruik zijn geraakt, efficiënter worden ingericht, wat ook weer kan resulteren in meer woningen. 'Ook hier geldt weer: toevoegen zonder sloop', aldus Reimar. 'Met chirurgisch ingrijpen gaan we van een onbepaald naar een stedelijk milieu. De levendigheid neemt toe als er meer gewoond wordt en de ingreep biedt kans om een gebied zonder veel functies een upgrade te geven.

Veel naoorlogse wijken staan voor een grote herstructureringsopgave. 'Benut die opgave door kleine woningen toe te voegen. Daardoor kan de wijk beter voorzien in huidige woonvraag. Van gezinswijken zijn ze in de loop van de jaren wijken geworden waar veel alleenstaanden en ouderen wonen. Een mooi voorbeeld van een locatie waar dit is gerealiseerd, is de Vogeltjesbuurt in Tilburg van de woningcorporatie Tiwos. Na het groot onderhoud aan 81 bestaande woningen en de sloop van 121 eengezinswoningen in de Vogeltjesbuurt ging eind 2013 de eerste schop de grond in en werd

gestart met de bouw van 111 nieuwe sociale huurwoningen; 16 appartementen en 95 eengezinswoningen. Wat bovendien bijzonder is aan dit project, is dat de huizen in 19 dagen, huis voor huis, zijn gerenoveerd. Sociale structuren zijn daarbij in stand gebleven.

Door slimmer gebruik van wijkranden en inspelen op veranderende mobiliteit; minder autogebruik, lagere parkeernormen, maar ook vooral deelmobiliteit, kan tevens veel woonruimte beschikbaar komen. Door brede verkeerswegen te versmallen kan ruimte voor woningen gewonnen worden. Zo is aan de Curacaostraat in Groningen een complex met mantelzorgwoningen in de sociale huur gerealiseerd.

### Efficiënter inrichten

KAW brengt ook de zogenaamde 'koppelkansen' van bijbouwen in de bestaande woonomgeving in beeld. 'Door te verdichten haal je ook winst op andere vlakken', zegt Reimar. 'Door kleine, voor ouderen aantrekkelijke woningen toe te voegen, kun je doorstroming in de buurt bevorderen. In buurten waar het inwoner aantal afneemt doordat er minder mensen per woning wonen, kun je door woningen toe te voegen weer meer inwoners en daarmee meer draagvlak voor voorzieningen krijgen. Ook kan weinig gebruikt groen (grote grasvelden) heringericht worden met aandacht voor biodiversiteit. En wat als we kijken naar winkelcentra in naoorlogse wijken? Ze staan er vaak niet zo florissant voor. Als we ze efficiënter kunnen inrichten en wonen toevoegen worden ze levendiger en biedt dat ruimte voor 86.000 extra woningen', stelt Reimar. 'Of denk aan de binnenstedelijke tankstations. Over acht jaar mogen we geen benzineauto meer kopen en over 20 jaar mogen we er niet meer in rijden. Zie dan eens wat voor ruimte er vrijkomt op de locaties waar nu tankstations staan', oppert Reimar. 'Dit is goed voor 88.000 extra woningen.' En niet te vergeten het zorgvastgoed in verouderde zorgcomplexen. 'Door deze ruimten efficiënter in te richten, komt plaats voor 26.000 woningen.' Een mooi voorbeeld hiervan is het project Strevelsweg in Rotterdam Zuid. Hier is 77 procent aan woningen toegevoegd; 399 nieuwe woningen ter vervanging van 225 verouderde zorgeenheden. Maar aantallen zijn niet alles, het moet begrijpelijk zijn voor de mensen. Na een reeks mooie voorbeelden en oplossingen besluit Reimar de presentatie dan ook met een mooie quote: 'Als je dicht bij de aantallen blijft, houd je afstand tot mensen. Als je dicht bij de mensen blijft, is er ruimte zat in de stad.'

### Stedelijke verdichting als oplossing

Op het verhaal van KAW inhakend, komen ook de deelnemers met enkele goede oplossingen om stedelijke verdichting in te zetten voor seniorenhuisvesting. Zo stelt Jeannette ter Braak, gemeente Amsterdam om meer in te zetten op deelauto's, zodat minder ruimte nodig is voor parkeerplekken, waardoor vanzelf meer plek vrijkomt voor woningen. Mark Logtenberg, Maas Wijkontwikkeling haakt hierop in: 'Bij verschillende projecten hebben we al deelauto's laten neerzetten, maar wat je merkt is dat het voor veel oudere mensen nog 'vreemd' is.' Willemijn Souren, Woonzorg Nederland vult aan: 'Ik denk dat dit vooral een kwestie is van gewenning, en dat we het gewoon uit moeten proberen.' 'Het helpt inderdaad wel om mensen er gewoon kennis mee te laten maken', stemt Mark in. 'Wat je sowieso merkt, is dat de grote steden een stuk verder zijn met het deelauto-concept, bij kleinere woonplaatsen lopen ze toch nog een stukje achter', aldus Daniël. Nienke Miedema, gemeente Rotterdam vertelt dat de gemeente Rotterdam experimenteert met deelmobiliteit en pilots doet met het gebruik van deelscootmobielen. Wat je sowieso merkt is dat het in bestaande complexen moeilijk door te voeren is om met deelauto's te gaan werken. Voor nieuwbouw is dit anders. Als je in een nieuwbouwproject komt wonen, ga je ermee akkoord dat je gebruik maakt van een deelauto, je kiest ervoor vanaf het begin.

In het onderzoek van KAW worden vooral goede voorbeelden getoond van appartementen die worden toegevoegd. Anneke Speelman, AM: 'Zijn er ook goede ervaringen met grondgebonden woningen?' Reimar stelt dat verdichting afhankelijk moet zijn van de situatie. Nel Sangers, Knarrenhof: 'Onze doelgroep start vanaf 45 jaar oud, gemiddeld zijn ze 60 jaar oud. Wat zijn de wensen? Dit proberen we te weten te komen door middel van woonwensenquêtes.' Nel geeft aan dat mensen vaak aangeven in grondgebonden woningen of appartementen te willen wonen. 'Maar als dit niet beschikbaar is, zijn mensen vaak flexibel en vinden ze gestapeld wonen ook prima. In Gouda hebben we bijvoorbeeld een gestapelde Knarrenhof van drie verdiepingen gerealiseerd. We hebben een school omgebouwd. Hierin hebben we woningen gerealiseerd van 72m<sup>2</sup>, 82 m<sup>2</sup> en 92 m<sup>2</sup>, een levensloopbestendige woning met alle benodigde voorzieningen.'

Anne van Grinsven, Woonzorg Nederland vraagt zich af waar de grootste kans en belemmering ligt op het gebied van verdichting. Reimar: 'Je moet mensen voorbeelden geven, want mensen kunnen zich het vaak niet voorstellen. Daarnaast is er geen enkele stad in Nederland die een plan maakt voor een initiatief als er nog geen initiatief is.' Eppie Fokkema, Archipel knikt instemmend: 'Je gaat pas iets met bouwen doen als er een echte noodzaak is.' Ook geeft hij een advies mee: 'Met het verhaal van KAW zou je eigenlijk naar de Taskforce Wonen en Zorg moeten. Kijken of je van daaruit, vanwege de urgentie, de partijen bij elkaar krijgt.' Geert van der Heijden, Rabobank vult aan: 'Je hebt alle stakeholders nodig om tot echte verdichting te komen. Daarnaast zijn concrete voorbeelden nodig, zo kun je ouderen wellicht ook verleiden om te verhuizen.'

Nel Sangers stelt ook dat je ouderen nooit als enigen centraal moet stellen in de verhuisbeweging. 'Ook starters profiteren ervan. Als de beweging eenmaal op gang komt, biedt dat ruimte voor de starter.' Volgens Jeannette ter Braak, gemeente Amsterdam zou de gemeente ook meer kunnen betekenen in de opgave rondom het tekort aan geschikte woningen. 'Er zou een woonvisie moeten zijn bij elke gemeente.' Yvonne Witter, ZorgSaamWonen: 'Een woonvisie is zeker raadzaam. Toch laat een initiatief zich niet tegenhouden door het wel of niet aanwezig zijn van een woonvisie. Vaak zijn initiatieven van burgers ook veel creatiever en duurzamer dus is het mooi als er meer ruimte en ondersteuning komt voor burgerinitiatieven.'

### Vervolgstappen

Al met al zijn er tal van mogelijkheden en wensen op het gebied van stedelijke verdichting. Nel Sangers zou graag samen met Woonzorg Nederland willen kijken in de randen van het land. 'Een combinatie tussen Knarrenhof en een corporatie zou een goed alternatief kunnen bieden.' Yvonne pleit voor het verspreiden van goede voorbeelden. 'Laten zien wat er gebeurt, wat zijn de rode draden? Je moet deze voorbeelden laten zien, zodat mensen ideeën opdoen en dan veranderen er dingen in positieve zin.'

Willemijn Souren vond het verhaal van KAW een mooie eye-opener rondom verdichting. 'We kijken daar echt nog te weinig naar. We gaan de komende tijd een visie opstellen over wat wij kunnen toevoegen, daarin willen we verdichting meenemen om het zo verder handen en voeten te geven. We kunnen dit niet alleen. We moeten gericht en integraal kijken naar gebieden, en hebben samenwerkingspartners nodig. Juist ook vanuit samenwerking met zorg kun je goede woonvormen maken om het gat tussen thuis en verpleeghuis op te vullen.'

Aart Cooman, Rabobank vindt dat minister de Jonge dit mee moet nemen in zijn plannen om meer woningen te bouwen. Een 'pitchboek' met goed uitgewerkte voorbeelden waarin ook de financiële kant helder doorgerekend is, zal enorm helpen. Hij wil graag een rol in spelen bij het opstellen ervan.



Volgens Geert van der Heijden, Rabobank ontbreekt er één belangrijke partij aan tafel: de doelgroep. 'Misschien zit daar wel de oplossing, wanneer de urgentie vanuit de doelgroep wordt meegenomen. Dan kan het misschien nog makkelijker worden opgevangen.'

Volgens Mark Logtenberg zou het mooi zijn om goede voorbeelden in de wijk Ommoord in Rotterdam te bekijken in de vorm van een excursie. Nienke Miedema ziet in de Rotterdamse wijk IJsselmonde goede kansen om verdichting toe te passen. 'In deze wijk wonen relatief veel ouderen. Ik zou graag willen kijken of we door middel van diverse initiatieven de vertaalslag naar de praktijk kunnen maken. Er zijn nu veel senioren in IJsselmonde die in eengezinswoningen wonen. Als die kunnen verhuizen naar een levensloopbestendige woning maak je ook plaats voor gezinnen en starters op de woningmarkt.'

Anneke Speelman had al een 8-puntenplan opgesteld om seniorenhuisvesting te bevorderen. Haar voorstel is om samen met ZorgSaamWonen een 10-puntenplan op te stellen en verdichten daarin mee te nemen. Jeannette ter Braak vult hierop aan: 'In Amsterdam wordt al veel verdichting toegepast. Maar er is ook concurrentie met andere doelgroepen. In de presentatie van KAW mis ik een klein beetje de klassieke zorgaanbieders. Die hebben veel bezit, maar niet zoveel verstand van gebouwen.' Eppie Fokkema doet nog een laatste oproep. 'De aantallen in de presentatie van KAW tonen de urgentie aan. Het is belangrijk om via de ouderen zelf dat gevoel te organiseren. Aan ZorgSaamWonen zou ik willen adviseren: ga naar de Taskforce Wonen en Zorg met dit verhaal.'

Auteur: Laura Vliek