Gijs Foeken

Waar plannen we ouderenwoningen?

Door de vergrijzing zullen steeds meer ouderen in de nabije toekomst zelfstandig wonen. In de komende jaren worden daarom tienduizenden ouderenwoningen gebouwd, voor het overgrote deel in stedelijke gebieden. Omdat wordt aangenomen dat ouderen specifieke woonwensen hebben, ontstaat de vraag op welke locatie in de stad ouderenwoningen gebouwd moeten worden. Wonen ouderen het liefst in de buurt van winkels en zorgvoorzieningen, of geeft juist het sociale aspect van de woonomgeving de doorslag in de locatiekeuze?

"Verrassend is echter dat De Eglantier, de meest ideaal geachte woonlocatie voor ouderen, significant lager scoort dan de drie overige locaties" (foto, Gijs Foeken)

Dat de bevolking van Nederland vergrijst is niets nieuws. Het aandeel ouderen neemt toe en de gemiddelde leeftijd stijgt. Volgens prognoses van het CBS (2008) zal in 2030 circa 36,6 procent van de bevolking tot de leeftijdscategorie 55 plus behoren. Op dit moment ligt dit percentage op 27,4 procent. Dit betekent een toename van 4,5 miljoen naar 6,2 miljoen. Er is de afgelopen jaren uitvoerig gespeculeerd over de gevolgen van de vergrijzing. Zo neemt het aantal werkende personen en daarmee de belastinginkomsten af. Tevens zullen de kosten voor gezondheidszorg en AOW stijgen. Een ander belangrijk aspect is ouderenhuisvesting. Ouderen blijven tegenwoordig steeds langer zelfstandig wonen. Dit komt niet alleen overeen met de wensen van oudere huishoudens, maar wordt ook gestimuleerd door de Nederlandse overheid (VROM, 2005). Deze twee ontwikkelingen zorgen ervoor dat de vraag naar ouderenwoningen zal toenemen (VROM, 2004). Naar de specifieke kenmerken van ouderenwoningen is veelvuldig onderzoek gedaan. Maar wat is nu eigenlijk bekend over de eigenschappen van de door ouderen gewenste woonomgeving? Er wordt veel aandacht geschonken aan het belang van voorzieningen in de buurt. Hoe belangrijk zijn die nu werkelijk?

Hoe willen ouderen wonen?

Een literatuurverkenning leert ons dat ouderen nogal wat specifieke woonwensen hebben met betrekking tot hun woonomgeving. Om zelfstandig te kunnen wonen, speelt de bereikbaarheid van voorzieningen voor ouderen een belangrijke rol. Ouderen hechten dan ook veel waarde aan de aanwezigheid van voorzieningen in de directe woonomgeving. Het VROM (1997) is van mening dat een voor ouderen geschikte woning voldoet aan de criteria 'nabijheid van voorzieningen' en 'leefbaarheid van de omgeving'.

Ook in de beleidsnota *Mensen Wensen Wonen* uit 2000 wordt gesteld dat de nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen in de wijk van groot belang is (VROM, 2000). Dan kan met name gedacht worden aan winkels, een huisarts en openbaar vervoer (VROM, 1997). Op basis van de literatuur ontstaat de veronderstelling dat locaties met een breed voorzieningenaanbod ideale woonlocaties zijn voor ouderen. Vooral de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse boodschappen is hierbij belangrijk.

Daarnaast hebben ouderen ook specifieke wensen ten aanzien van het sociale karakter van hun woonbuurt. Zo is het belangrijk dat de buurt hen een gevoel van sociale veiligheid geeft (VROM, 2003). Ouderen hechten een groot belang aan hun sociale netwerk. "De angst voor verlies van de eigen positie binnen het sociale netwerk draagt er toe bij dat het fysieke ongemak van een minder geschikte koopwoning op de koop wordt toegenomen", zo stelt de Vromraad (2005).

Ouderen kunnen niet als één groep worden gezien. 55-plussers zijn zeer divers en kunnen uiteenlopende woonwensen hebben. Dit is onder andere het gevolg van de diverse stadia in de zogenaamde levenscyclus waarin men verkeert. Zo zal een werkend persoon van zestig andere wensen hebben dan een bejaarde van tachtig.

De stad verandert

Een belangrijk gegeven van de woonomgeving is dat deze kan veranderen in de tijd. Het is daarom van belang dat men

zich bewust is van veranderingen die zich kunnen voordoen in de woonomgeving van ouderen. Eén van de belangrijkste ontwikkelingen die zich momenteel afspeelt in de stedelijke structuur is de schaalvergroting in de detailhandel. Als gevolg van deze schaalvergroting zal naar verwachting een groot aantal kleine winkelcentra verdwijnen. Volgens Evers e.a. (2005) zet de trend waarbij de binnensteden, hoofdwinkelcentra en de grootschalige detailhandelslocaties terrein winnen op de stadsdeelcentra, buurtcentra en dorpskernen zich de komende jaren voort.

Nabijheid van detailhandel is volgens de literatuur echter een belangrijke voorwaarde voor veel ouderen om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Met de afname van het aantal kleine winkelcentra neemt ook de mogelijkheid af om ouderenwoningen in de nabijheid van (winkel)voorzieningen te ontwikkelen. Dit terwijl er op basis van de woonwensen van ouderen steeds meer behoefte ontstaat aan dergelijke locaties. Deze twee tegenstrijdige trends kunnen er hypothetisch toe leiden dat de woontevredenheid van ouderen daalt. De wens om in de buurt van belangrijke voorzieningen te wonen zal door de schaalvergroting in de detailhandel steeds moeilijker te vervullen zijn.

Woontevredenheid ouderen?

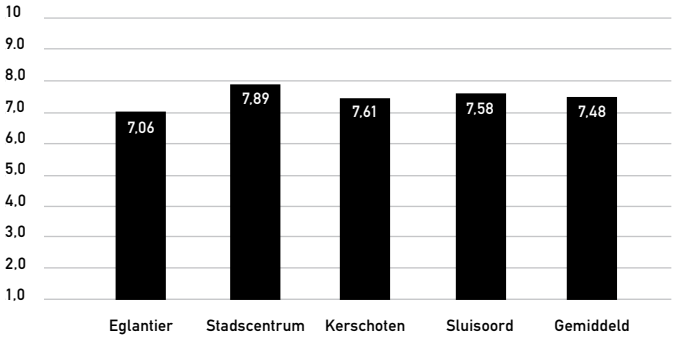
Om een duidelijker beeld te krijgen van de gevolgen van een veranderende stedelijke structuur op de woontevredenheid van ouderen, is onderzoek gedaan naar de tevredenheid over de woonomgeving van ouderen op verschillende stedelijke locaties. Woontevredenheid kan worden gezien als het verschil tussen de gewenste en werkelijke woonsituatie. Naarmate dit verschil groter is, zal de woontevredenheid over het algemeen lager zijn. De woonsituatie bestaat uit de woning en de woonomgeving. Om de invloed van de woning op de woontevredenheid te verminderen zijn alleen ouderen geënquêteerd die in een sociale huurwoning wonen. Zodoende mag worden aangenomen dat verschillen in woontevredenheid niet veroorzaakt worden door de woning, maar door kenmerken van de woonomgeving.

Wat de woonomgeving betreft is onderscheid gemaakt tussen de functionele en de sociale aspecten van de woonomgeving. Functionele aspecten hebben betrekking op het voorzieningenaanbod dat zich in de woonomgeving bevindt en aspecten als straatverlichting en verkeersveiligheid. Bij sociale aspecten moet worden gedacht aan bijvoorbeeld de omgang met buurtbewoners, de mate waarin ouderen gehecht zijn aan hun buurt en hun mening over gezelligheid en saamhorigheid in de woonomgeving.

Het onderzoek is uitgevoerd op vier verschillende stedelijke locaties in Apeldoorn, te weten winkelcentrum De Eglantier, het stadscentrum, winkelcentrum Kerschoten en de woonwijk Sluisoord. De keuze voor de vier onderzoekslocaties is gebaseerd op het onderscheid in het aanbod van voorzieningen. Zo zijn er in het multifunctionele winkelcentrum De Eglantier niet alleen winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen, maar ook een huisarts, apotheek, fysiotherapie, een kerk, bibliotheek, ontmoetingscentrum, horeca en een groot park. Het is de ideaal geachte woonlocatie voor ouderen. Het aanbod in het stadscentrum is ruimer dan in De Eglantier, maar tevens verspreid over een groter gebied. Winkelcentrum Kerschoten beschikt alleen over winkels voor dagelijkse boodschappen, terwijl in Sluisoord helemaal geen winkels zijn.

Waardering woonomgeving

Van de 519 uitgezette enquêtes onder de bewoners van de vier onderzoekslocaties zijn er 235 geretourneerd. Hiermee komt de respons op ruim 45 procent. De verdeling van de respondenten over de onderzoekslocaties komt goed overeen met de verdeling van de totale populatie.



Figuur 1: Waardering van de onderzoeksgebieden

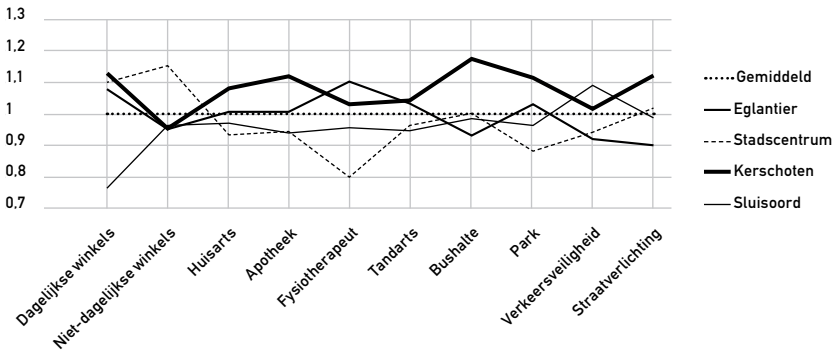
De geënquêteerde ouderen zijn over het algemeen tevreden over hun woonomgeving. Het gemiddelde cijfer dat ouderen in dit onderzoek aan hun woonomgeving toekennen, is 7,5 op een schaal van 1 tot 10. Slechts 5,1 procent van de respondenten beoordeelt de buurt als onvoldoende (cijfer 4 of 5). Wanneer de woontevredenheid van ouderen in de vier verschillende onderzoeksgebieden met elkaar vergeleken wordt, blijkt dat de waardering van de woonomgeving weinig verschil vertoont. Verrassend is echter dat De Eglantier, de meest ideaal geachte woonlocatie voor ouderen, significant lager scoort dan de drie overige locaties (figuur 1). Aan de hand van tevredenheid over diverse functionele en sociale eigenschappen van de woonomgeving is getracht het verschil in woontevredenheid tussen de diverse locaties te verklaren.

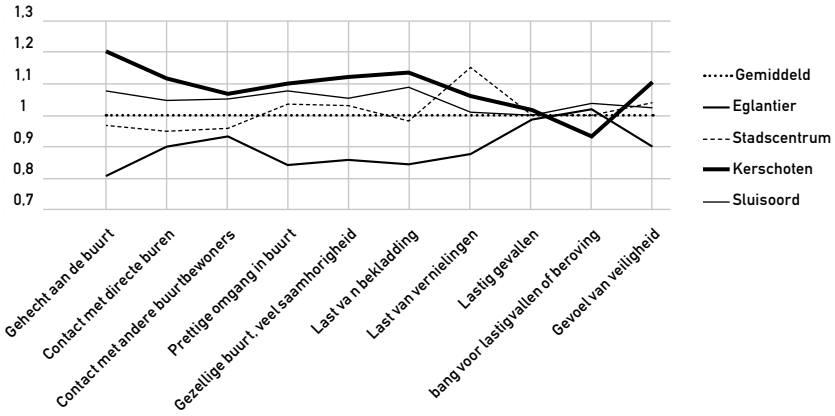
Met betrekking tot de functionele eigenschappen is de respondenten gevraagd in hoeverre zij tevreden zijn over de nabijheid van voorzieningen als winkels voor dagelijkse en niet-dagelijkse boodschappen, diverse zorgvoorzieningen, een bushalte en groenvoorziening. Er blijken enkele grote verschillen te bestaan tussen de onderzoekslocaties. Zo zijn de ouderen in Sluisoord significant minder tevreden over de nabijheid van winkels voor dagelijkse boodschappen dan op de andere locaties (figuur 2). Dit lijkt logisch, aangezien in de woonwijk Sluisoord dergelijke winkels niet aanwezig zijn. Tot grote ontevredenheid leidt dit echter niet. Slechts tien procent van de respondenten op deze locatie oordeelt nadrukkelijk negatief over de nabijheid van dagelijkse winkels. Dit betreft enkel ouderen met een leeftijd boven de 75 jaar.

De totale tevredenheid over het voorzieningenaanbod blijkt het hoogst te zijn in Kerschoten, gevolgd door De Eglantier. Dit toont aan dat een clustering van voor ouderen belangrijke voorzieningen niet direct leidt tot een hogere waardering van het voorzieningenaanbod. Volgens verwachting is de tevredenheid, als gevolg van de afwezigheid van dagelijkse winkels, het laagst in Sluisoord. Wanneer onderscheid wordt gemaakt naar leeftijd ontstaat een ander beeld. Dan blijkt dat ouderen boven de 75 jaar aanzienlijk minder tevreden zijn over de afstand tussen de woning en

Lees verder op pagina 196

Figuur 2: Mate van tevredenheid over functionele eigenschappen van de woonomgeving





Figuur 3: Mate van tevredenheid over sociale eigenschappen van de woonomgeving

Vervolg van pagina 185

winkels voor dagelijkse boodschappen dan ouderen tussen de 55 en 75 jaar. Met name in Sluisoord is de tevredenheid onder 75 plussers lager dan het gemiddelde. Ook over de afstand tot winkels voor niet-dagelijkse voorzieningen en de huisarts zijn ouderen boven de 75 minder tevreden dan jongere ouderen. Een toenemende leeftijd leidt dus tot een dalende tevredenheid over de afstand tussen de woning en voorzieningen. Wel moet gezegd worden dat er geen sprake is van grote ontevredenheid onder 75 plussers, over het algemeen is de tevredenheid enkel lager.

Net als de functionele aspecten worden ook de sociale eigenschappen van de woonomgeving in Kerschoten door de ouderen het best beoordeeld. In De Eglantier blijkt de tevredenheid op vrijwel alle fronten aanzienlijk lager te zijn (figuur 3). Zo zijn ouderen in De Eglantier significant minder gehecht aan hun woonbuurt. Dit is opvallend, aangezien ouderen gemiddeld langer in die buurt woonachtig zijn dan ouderen op de andere drie locaties, terwijl een langere woonduur over het algemeen leidt tot een groter gevoel van hechting (Amérigo & Aragones, 1997).

Een ander belangrijk verschil is de mate waarin ouderen van mening zijn dat zij in een buurt wonen waar men op een prettige manier met elkaar omgaat. Ouderen in De Eglantier beoordelen de omgang significant lager dan op de andere locaties. Daarnaast scoort De Eglantier aanzienlijk minder goed als het gaat om het gevoel van veiligheid, gezelligheid en saamhorigheid in de buurt. Ten opzichte van de functionele aspecten van de woonomgeving valt op dat veel meer ouderen negatief oordelen over sociale aspecten. Zo is bijvoorbeeld bijna een kwart van de ouderen van mening niet in een gezellige buurt te wonen. Het merendeel hiervan komt uit De Eglantier.

Sociaal karakter

Het verschil in tevredenheid over de woonomgeving kan volledig verklaard worden door de lage waardering van de sociale eigenschappen van de buurt. Dit liet zich reeds raden toen bleek dat ouderen in De Eglantier vrijwel ieder sociaal aspect van hun buurt negatiever beoordelen dan ouderen op de drie andere onderzoekslocaties. Eén sociaal aspect blijkt zeer belangrijk voor de tevredenheid met de woonomgeving, namelijk de mate waarin ouderen van mening zijn dat mensen in de buurt op een prettige manier met elkaar omgaan. Ook het gevoel van veiligheid, of het gebrek daaraan, speelt een rol in de totstandkoming van woontevredenheid.

De invloed van voorzieningen in de woonomgeving lijkt dus veel beperkter dan aanvankelijk werd aangenomen. Dat

betekent echter niet dat de aanwezigheid van voorzieningen geen rol speelt in de tevredenheid met de buurt. Zo blijkt er een relatie te bestaan tussen de woontevredenheid en de afstand tussen de woning en winkels voor dagelijkse boodschappen. Tevens neemt de tevredenheid over de afstand tot dagelijkse winkels af naarmate de leeftijd hoger is.

De tevredenheid met de woning – alle geënquêteerde ouderen wonen in een sociale huurwoning – is in dit onderzoek groot gebleken. Zowel ouderen in de leeftijd van 55 tot 75 jaar als 75 plussers geven aan tevreden te zijn met hun woning. Zij beoordelen hun woning respectievelijk met een 7,5 en een 7,8 op een schaal van 1 tot 10. 8,5 procent van de respondenten geeft aan verhuisplannen te hebben. Tweederde van deze ouderen noemt de woning als verhuisreden en een derde de woonomgeving.

Weinig specifieke wensen

Uit dit onderzoek is gebleken dat het voorzieningenaanbod in de woonomgeving een ondergeschikte rol speelt in de totstandkoming van de woontevredenheid van ouderen. Eerder in dit artikel kwam reeds naar voren dat de groep ouderen zeer divers is. Maar zelfs voor 75 plussers geldt dat de functionele eigenschappen van de woonomgeving geen doorslaggevende rol spelen in de woontevredenheid. Ook wanneer onderscheid wordt gemaakt tussen ouderen met uiteenlopende leeftijden blijkt het verschil in tevredenheid over het voorzieningenaanbod klein. 75 plussers blijken minder tevreden over de afstand tot winkels voor dagelijkse boodschappen en de huisarts. Dit wordt hoofdzakelijk verklaard door een lagere tevredenheid onder de 75 plussers ten opzichte van jongere ouderen in de woonwijk Sluisoord, waar geen winkels en huisarts zijn. Zodra de afstand tot dergelijke voorzieningen toeneemt, daalt de tevredenheid van 75 plussers over die afstand. Toch is er onder deze groep geen sprake van grote ontevredenheid. Daarmee kan de conclusie worden getrokken dat veel ouderenwoningen in stedelijke gebieden niet in de directe nabijheid van (winkel)voorzieningen gerealiseerd hoeven te worden.

De grootste wens van ouderen is om, net als de gemiddelde Nederlander, te wonen in een gezellige buurt met een prettig sociaal karakter. Wat dit betekent voor de planning van ouderenwoningen? Dat de locatie, voor het overgrote deel van de ouderen niet zo belangrijk is, mits het een prettig en leefbare woonbuurt betreft. Het aantal te bouwen ouderenwoningen en een specificering van de doelgroep naar bijvoorbeeld leeftijd, gezondheidstoestand, inkomen, huishoudensamenstelling en woonduur is op dit moment het belangrijkste vraagstuk.

Gijs Foeken (gf@stedplan.nl) studeerde Sociale Geografie (Stadsgeografie) aan de Universiteit Utrecht en is werkzaam als adviseur bij Bureau Stedelijke Planning in Gouda.

Literatuur

Amérigo, M. & J. I. Aragones (1997) 'A theoretical and methodological approach to the study of Residential Satisfaction', *Journal of Environmental Psychology*, vol. 17, nr. 1, p. 47–57, CBS Statline, www.statline.cbs.nl

Evers, D., A. van Hoorn & F.G. van Oort (red.) (2005) *Winkelen in megaland*, NAi Uitgevers, Rotterdam

VROM (1997) *Huisvesting van ouderen op het breukvlak van twee eeuwen*, Den Haag

VROM (2000) *Nota Mensen Wensen Wonen. Wonen in de 21e eeuw*, Den Haag

VROM (2003) *Investeren voor de Toekomst. De Kwantitatieve opgave voor wonen, zorg en welzijn*, Den Haag

VROM (2004) Met zorg gekozen?, Den Haag

Vromraad (2005) *Oude bomen? Oude bomen moet je niet verplanten*, Den Haag

VROM (2005) *Primos Prognose 2005*. De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte, Den Haag