

# Vergrijzing staat ook in groeikernen voor de deur

*Spijkensisse bouwt seniorwoningen voor ouderen*



Met dit type woning, de 'Seniorwoning' probeert men in Spijkensisse de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Tot nu toe met groot succes; eengezinswoningen komen vrij voor jongere huishoudens. Foto: Gemeente Spijkensisse

In de loop van de jaren '90 zullen de meeste groeikernen hun taak hebben volbracht. Onlangs verscheen van de Rijksplanologische Dienst een rapport over de toekomst van de groeikernen. Hierin wordt de vraag gesteld of de vijftien gemeenten dan over een goede uitgangspositie beschikken voor hun verdere ontwikkeling. Het antwoord luidt in zoverre bevestigend dat een speciaal beleid ten aanzien van de groeikernen door de RPD niet nodig wordt geacht. Hierbij wordt dan voorbijgegaan aan het feit dat hun bevolkingssamenstelling nu, straks voor de nodige problemen kan gaan zorgen.

L.F. VAN NOORTWIJK  
M.A.J. ASSENBERG

Spijkensisse is één van de groeikernen waarvan de groeitaak afloopt. De nieuwbouw zal na 1992 een geringe omvang hebben zodat knelpunten op het terrein van de volkshuisvesting grotendeels binnen de dan aanwezige woningvoorraad moeten worden opgelost. Het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt is een middel om tot een doelmatiger verdeling van de aanwezige woningvoorraad te komen. Met behulp van een nieuw type woning voor ouderen, *seniorwoningen* geheten, wordt geprobeerd de doorstroming te stimuleren. Spijkensisse is de eerste gemeente in Nederland waar enkele honderden van deze woningen zijn gebouwd. Er is onderzoek verricht naar de plaats van deze seniorwoningen op de Spijkensisser woningmarkt en naar de functie die deze woningen hebben voor de doorstroming.

Het belangrijkste kenmerk van groeikernen is dat ze in een relatief korte periode te maken hebben met een zeer snelle bevol-

kingsgroei. Ze trekken tijdens die periode van groei voornamelijk jonge gezinnen aan die afkomen op het grote aanbod ruime eengezinswoningen temidden van het groen. De groeikern Spijkensisse heeft vooral de laatste 10 jaar een dergelijke grote bevolkingstoename gekend en op dit moment is de bevolking van Spijkensisse dan ook in hoofdzaak te vinden in de jongere leeftijdsklassen.

## Kleine huishoudens

Door veroudering van deze bevolking zal Spijkensisse na het aflopen van de groeitaak in 1992 een verouderende bevolking herbergen. Het grote aandeel eengezinswoningen in de woningvoorraad, thans bewoond door gezinnen, zal straks voor een aanzienlijk deel bewoond worden door de dan oudere kleine huishoudens. Dit kan problemen opleveren voor andere jongere groepen huishoudens die als starters op de woningmarkt verschijnen, of die in de *uitbreidingsfase* van de huishoudenscyclus verkeren. Bovendien moet er tegen die tijd een groot aantal oudere huishoudens van passende huisvesting

worden voorzien, terwijl de nieuwbouwmogelijkheden dan gering geworden zijn. Deze toekomstige volkshuisvestingsproblemen zijn in de gemeente Spijkensisse nu reeds aangepakt, nu het nieuwbouvvolume in het kader van de groeitaak nog een redelijke omvang heeft.

In het rapport 'De toekomst van de groeikernen' van de RPD dat enkele maanden geleden verscheen, wordt onder andere vermeld dat de groeikernen het grootste demografische potentieel bezitten in Nederland<sup>1</sup>. Dit wil zeggen dat zij relatief het meest qua bevolkingsomvang kunnen toenemen op grond van de huidige leeftijdsopbouw van de bevolking. De veranderingen in de bevolkingssamenstelling zijn in groeikernen ook krachtiger dan elders: vergrijzing en ontgroening in groeikernen leiden in het algemeen tot een verdubbeling van het aantal 65-plussers (van 9% naar 17%, landelijk neemt dit toe van 12 tot 19%). Ook in Spijkensisse zal het aandeel ouderen sterk toenemen.

## Vergrijzing

Het aantal gezinnen - samenwonenden van 4 of meer personen - in groeikernen blijft bijna constant, hoewel het aandeel ervan in de bevolking afneemt. Het aandeel jongeren (0-24 jaar) neemt sterk af, het aantal niet zozeer. Deze verschuiving in leeftijdsopbouw is van belang, omdat de behoefte aan verschillende soorten woningen (grootte, type, eigendomsverhouding e.d.) samenhangt met leeftijd en de fase waarin huishoudens zich bevinden. De 'vergrijzingsgolf' die in de jaren 90 in de groeikernen gaat optreden, kan door de dan afgelopen groeitaak versterkt worden. De omvang van de nieuwbouw is dan gering. Kunnen de jongere groepen huishoudens ter plaatse geen voor hen geschikte woning vinden, dan zullen zij zich in een andere woonplaats vestigen. Deze 'extra vergrijzing' kan voorkomen worden door in de laatste fase van de groeitaak de nieuwbouwdifferentiatie aan te laten sluiten bij de woningbehoefte van de verschillende typen huishoudens in de toekomst, om de eigen jongere huishoudensgroepen woonruimte te kunnen bieden. De gemeente Spijkensisse heeft mede in dit verband seniorwoningen laten bouwen. Deze woningen kunnen op de lokale woningmarkt twee functies vervullen:

Het bieden van passende huisvesting aan de groeiende groep ouderen én het bevorderen van de doorstroming.

Sinds 1982 worden de seniorwoningen opgeleverd. Inmiddels zijn dit er circa 600. Het zijn kleine laagbouwoningen (drie kamers), met een bijzondere indeling. Omdat zij geschikt moeten zijn voor bewoning door ouderen bevinden de natte cel (douche/badkamer en toilet) en minstens

één slaapkamer zich - naast woonkamer en keuken - op de begane grond. De tweede slaapkamer is op de eerste verdieping. Dit betekent dat ouderen, indien trappen lopen voor hen bezwaarlijk wordt, toch in deze woningen kunnen blijven wonen: men woont dan geheel op de begane grond.

**Drie kamers**

Het feit dat het een driekamerwoning betreft is ook een bijzonderheid; de standaardwoningen voor ouderen bestaan uit twee kamers. Uit onderzoeken naar woonwensen van ouderen is echter gebleken dat men zeer veel prijs stelt op 3 kamers. De woningen zijn voorzien van een tuin en een schuurtje en worden toegewezen aan 2-persoonshuishoudens waarvan één lid 55 jaar of ouder is. Deze woningen blijken een groot succes te zijn, de wachtlijst ervoor blijft groot hoewel er regelmatig opleveringen plaatsvinden.

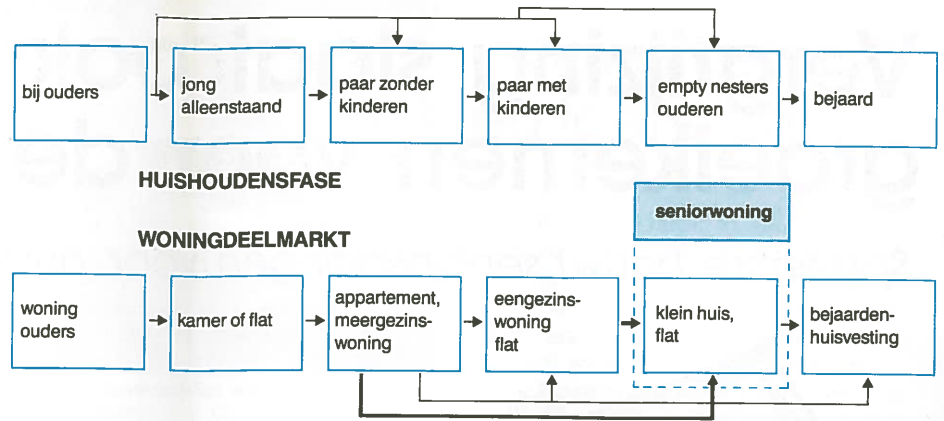
Door middel van een enquête is onderzocht wat het *doorstromingseffect* van de seniorwoning is, vergeleken met andere typen huisvesting, zoals de flatwoning. Een derde van de bewoners van seniorwoningen zou destijds niet uit de vorige woning zijn vertrokken als de aangeboden woning geen seniorwoning was geweest. Van de flatbewoners zou 27% niet zijn verhuisd als de nieuwe woning niet de flat geweest was waarin zij nu wonen. Beide typen lokken dus mensen uit hun woning.

Vervolgens is aan de bewoners van seniorwoningen gevraagd of zij ook naar een voor ouderen geschikte flat zouden zijn verhuisd. Hierop was het antwoord in 91% van de gevallen ronduit ontkennend. Omgekeerd was de helft van de flatbewoners niet naar een seniorwoning verhuisd, terwijl 35% net zo lief een seniorwoning zou hebben betrokken. Aan beide woningtypen bestaat dus behoefte, maar de seniorwoning leidt duidelijk tot een betere doorstroming.

De seniorwoningen en flats zijn onderling niet uitwisselbaar. Er zijn twee van elkaar verschillende groepen ouderen die elk door een ander type woning worden aangetrokken. Uit dit gegeven blijkt het grote belang van de seniorwoningen voor de woningmarkt. Een flat had veel ouderen niet doen besluiten te verhuizen op de leeftijd waarop zij dat nu wel hebben gedaan. Gezien het aanbod op de woningmarkt voor oudere huishoudens tot dusverre (bejaardenwoning, flat) kan gesteld worden dat de seniorwoningen in feite een gat in de markt vullen. De vraag is nu voor welke ouderen de seniorwoningen speciaal aantrekkelijk zijn.

**Jongere ouderen**

De bewoners van seniorwoningen zijn veel jonger dan de bewoners van de flats. Tweederde is nog geen 65 jaar, ruim een kwart is zelfs jonger dan 60. De flatbewoners zijn voor 45% jonger dan 65, het aandeel jonger dan 60 jaar is een kleine 10%. Dit leeftijdsverschil levert een interessante conclusie op: omdat men op jongere leeftijd naar een seniorwoning verhuist dan naar een flat, komen ook de vorige woningen van de bewoners bij verhuizing naar seniorwoningen op een eerder tijdstip vrij dan bij verhuizing naar de flats. De flatbewoners zijn immers ouder en op latere leeftijd verhuisd. De seniorwoningen lokken dus vooral *jonge-*



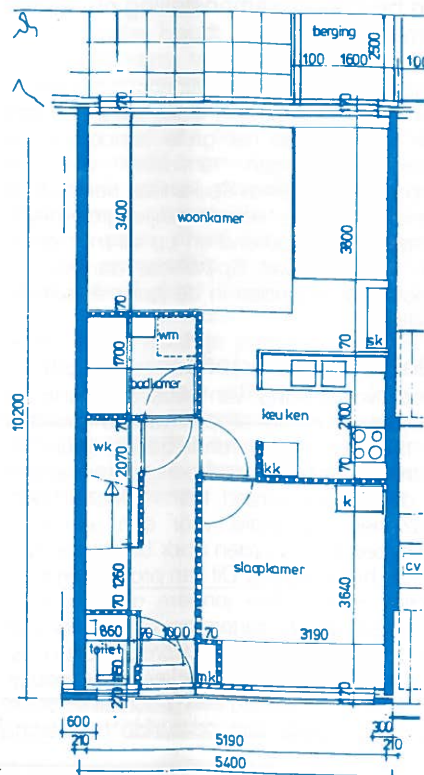
De relatie tussen huishoudensfase en 'woningdeelmarkt'. De dikke pijlen geven de verhuisbewegingen aan die door de seniorwoning worden veroorzaakt.

re ouderen, die anders niet waren verhuisd. In verband met de doorstromingsfunctie die de seniorwoningen moeten hebben is het van groot belang dat een deel van de in de toekomst grote groep ouderen naar de seniorwoningen verhuist. Tot nog toe ligt de verhuisfrequentie van de 'jongere oudere' in Nederland op een zeer laag niveau, zoals uit het Woningbehoeften-onderzoek blijkt.

**Van buiten**

Gezien de grote animo bij deze groep voor seniorwoningen en het tot voor kort ontbreken van deze woningen op de woningmarkt, is een oorzaak van deze lage verhuisfrequentie dat er geen aantrekkelijke woningen voor hen te vinden waren. Men wil blijkbaar wel verhuizen, maar dan moet de te betrekken woning wel aan bepaalde wensen voldoen. Anders blijft men nog lang zitten waar men zit. Voor een bejaardenwoning met twee kamers bestaat bij de 'jongere oudere' huishoudens weinig belangstelling.

**Seniorwoningen hebben een bijzondere indeling. Natte cel en minstens één slaapkamer bevinden zich op de begane grond. Op de - niet getekende - verdieping bevindt zich nog een slaapkamer.**  
Architektenbureau Bakker en Verhoeff bv, Rotterdam



Een ander opvallend kenmerk van de huishoudens in seniorwoningen is dat veel van de bewoners niet afkomstig zijn uit Spijkenisse. De totale groep ouderen kwam voor driekwart van buiten. De voornaamste reden om naar Spijkenisse te komen was hun kinderen. De op één na belangrijkste reden was het aanbod van flat of seniorwoning. Nu blijkt voor de flatbewoners de sociale binding als vestigingsreden veel belangrijker te zijn dan het aanbod van de flat. Bij de seniorwoning ligt dit andersom. Spijkenisse trekt als groeikern uiteraard mensen van elders aan, maar opmerkelijk genoeg in dit geval dus ook ouderen. Met name de seniorwoningen zijn zo aantrekkelijk dat voor een redelijk grote groep ouderen (40%) er geen andere reden is geweest om naar Spijkenisse te komen dan de aanwezigheid van dit type woning. Voor de groeikern Spijkenisse is dit een interessante uitkomst van het onderzoek, gezien de toenemende concurrentie om bewoners met de donorstad Rotterdam en de andere groeikern, Capelle aan den IJssel.

**De seniorwoningen in Spijkenisse blijken zeer goed aan te sluiten bij de woonwensen van ouderen. Men staat er als het ware voor in de rij, gezien de stroom inschrijvingen. De huidige bewoners zijn zeer tevreden en van plan er zo lang mogelijk in te blijven wonen. Met het bouwen van deze woningen is dus het aantal woningen voor ouderen toegenomen, maar minstens even belangrijk is dat deze woningen een gunstig effect hebben voor de doorstroming op de woningmarkt. Voor de gemeente zelf is het doorstromingseffect het grootst wanneer het merendeel van de seniorwoningen in de toekomst betrokken wordt door de eigen oudere huishoudens. Alleen dan komt er immers een grotere woning in de gemeente vrij voor jonge gezinnen.**

1. J.T.M. Bloemberg (red.): *De toekomst van de groeikern. Een verkennende studie.* Studierapporten Rijksplanologische Dienst nr. 36 Ministerie van VROM, Den Haag, oktober 1986.

Auteurs: M.A.J. Assenberg en L.E. van Noortwijk  
Titel: De seniorwoning: een nieuw instrument voor doorstroming op de woningmarkt. Een nieuwe vorm van ouderenhuisvesting in Spijkenisse  
Verkrijgbaar: Vakgroep Toegepaste Geografie en Ruimtelijke Planning, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Utrecht (te koop)