

Aanpassen van eigen woning van senioren aan leeftijd hard nodig

Opplussen, het aanpassen van de woningvoorraad voor senioren, is een belangrijk beleidsitem geworden. Tot nu toe krijgt vooral het huurwoningbezit aandacht. Bouwwinkel Zeeland Adviseurs werkt aan een aantal projecten die zich meer op het eigen woningbezit richten. Eigenaren van woningen bewegen tot zelfstandig aanpassen is een grote uitdaging waar nog weinig over bekend is.

JEROEN LAVEN EN
WIM KOOIMAN*

Opplussen gaat uit van een behoefte aan verbetering. De werkelijke vraag naar seniorenverbeteringen blijft ver achter bij de prognoses van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV). Vooral de bewoners van koopwoningen zijn nauwelijks geïnteresseerd. Dit geldt ook voor woningen die al jaren als seniorenwoning bekend staan. Drempels, gladde badkamervloeren en gevaarlijke trappen komen niet alleen regelmatig voor, maar worden door de doelgroep vaak niet bewust als probleem ervaren.

BELANGSTELLING

De achterblijvende belangstelling voor opplussen komt doordat de meeste oudere eigenaar-bewoners nauwelijks bewust bezig zijn met de mogelijkheden van ongevallen in de woning. Dit is niet te danken aan de hoge mate van seniorengechiktheid van de woningvoorraad in de projecten: vrijwel geen enkele woning voldoet aan de eisen van de SEV. Het bewustzijn ontstaat meestal pas als er iets bijzonders gebeurt in de persoonlijke situatie: bij overlijden van de partner of een ongeluk in de woning. Tot het moment dat beseft wordt dat de wo-

ning niet meer voldoet ontbreekt vaak de wil tot verbetering. Bewoners verhuizen liever naar een beter geschikte huurwoning, of accepteren de problemen en denken er wel mee te kunnen leven. De lage prioriteit die senioren geven aan opplussen is een belangrijke oorzaak voor het achterblijven bij de verwachte behoefte. Het opplussen van een woning is slechts één van de bouwkundige maatregelen waarmee de woningkwaliteit en het woonplezier kunnen worden verbeterd. Het blijkt dat senioren eerder kiezen voor bijvoorbeeld cascoverbetering en woninguitbreiding. Waarom drempels verwijderen en de badkamervloer stroef maken als het dak lekt en er scheuren in de muur zitten? Met name de oudere senioren met een kleine beurs komen zo niet aan opplussen toe, terwijl zij toch juist tot één van de doelgroepen behoren.

UITDAGING

Om eigenaar-bewoners in beweging te krijgen zal gezocht moeten worden naar een aanpak waarmee aan de bezwaren tegemoet kan worden gekomen. Het subsidiëren van opplussen

en het verbeteren van de voorlichting zijn stimuleringsmaatregelen van de overheid. Deze maatregelen staan niet per definitie garant voor succes. Ervaringen met de Wet Voorzieningen Gehandicapten (WVG) laten zien dat, ook al worden voorzieningen vrijwel geheel gesubsidieerd, niet de hele doelgroep wordt bereikt. Ook het bieden van voorlichting verandert niet dat de meeste mensen nog steeds een hogere prioriteit geven aan andere maatregelen. Uit ervaring blijkt dat subsidiëring en voorlichting het best tot hun recht komen als onderdeel van een marktgerichte benadering. Het komt erop neer dat meer ingespeeld moet worden op de wensen van de senioren. Deze wensen kunnen als gevolg van persoonlijke kenmerken, zoals leeftijd, fysieke (on)mogelijkheden, maar ook door de buurt en het gemeentelijk beleid, sterk uiteenlopen.

Bij deze marktgericht aanpak dient niet te strak vastgehouden te worden aan de grenzen van het opplussen. Uit onderzoek bleek bijvoorbeeld dat in Zeeuwse gemeente Brouwershaven sprake was van achterstand in casco-onderhoud. Zodoende bleek er veel behoefte te zijn aan cascoverbetering, en minder aan op-

Opplussen in den lande

Bij de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) loopt in het kader van het programma Ouderenhuisvesting een deelprogramma dat zich richt op de aanpassing van de woningvoorraad en de woonomgeving. In dat kader is er een vijftal projecten die zich bezighouden met het opplussen van de woningvoorraad.

1. Heiloo: aanpasbare keukens in 98 nieuwbouwwoningen, Woningstichting Heiloo;
2. Middelburg: opplussen van 306 meer- en eengezinswoningen van Woningbouwvereniging Middelburg;
3. Kampen: opplussen van 42 galerijwoningen met lift van Woningstichting Eenvoud in Kampen;
4. Hoek van Holland: opplussen van 78 servicewoningen in Hoek van Holland van Stichting Humanitas;
5. Tilburg: opplussen van 144 galerijwoningen bij de Stichting Verenigde Woningcorporaties (SVW).

Bij de meeste van deze projecten gaat het om het zoeken naar de juiste samenstelling van het oppluspakket en de kosten die er mee gemoeid zijn.

Voor meer informatie: SEV, Postbus 1878, 3000 BW Rotterdam, tel. 010-4130935, Internet: <http://www.sev.nl>

pluasmaatregelen. Daarom is ervoor gekozen projecten te subsidiëren die cascoherstel en opplussen combineren. De bereidheid voor opplussen nam hiermee toe. Daarnaast kunnen ook combinaties gemaakt worden met inbraakpreventie, een maaltijdservice of verbetering van de woonomgeving.

EFFECTIEVE AANPAK

De mogelijkheden van een gemeente om invloed uit te oefenen op de bereidheid van bewoners om hun woning op te plussen zijn beperkt. Door een aantal randvoorwaarden mee te nemen kan de succeskans worden vergroot: valpreventie, geld, integrale aanpak en samenwerking, en planologische knelpunten.

Het is verstandig om als gemeente het opplussen te beperken tot valpreventie. Verreweg de meeste ongelukken in huis gebeuren door vallen zoals onderzoek van Stichting Consument en Veiligheid uitwijst. Voor andere maatregelen kunnen WVG-gelden worden gebruikt.

Het is belangrijk om snel duidelijkheid te krijgen in de financiële mogelijkheden van deze projecten, om zo de randvoorwaarden in de uitvoering helder te krijgen. Effectief opplussen kost niet alleen de eigenaar-bewoners geld. Voorlichting, subsidies, het begeleiden en coördineren van het proces vragen allen financiële ondersteuning. Melkert-banen, experimenten met de stads- en dorpsvernieuwingsgelden, WVG-gelden en fondsen voor het ouderenbeleid, kunnen worden gebruikt voor opplusprojecten. De effectiviteit van een project neemt toe door niet elke woning afzonderlijk op te plussen, maar de activiteiten breder op te starten. Hierbij kan gedacht worden aan een straat of een buurt. Hierdoor ontstaat een sneeuwbal effect en groeit de interesse. Die interesse wordt groter indien naast woningverbetering ook andere zaken worden meegenomen zoals de directe woonomgeving. Dat laatste houdt in dat vlakke klinkers worden aangebracht en straten worden geëgaliseerd. Samenwerking tussen overheid en andere organisaties zoals woningbouwverenigingen en andere verhuurders, kan een belangrijke meerwaarde opleveren. In Middelburg hebben woningbouwvereniging, gemeente, ouderenorganisaties en andere deskundigen gezamenlijk zitting in een werkgroep die de aanpak van opplussen in de gemeente vormgeven.

Woningen geschikter maken voor senioren betekent vaak woninguitbreiding op de begane grond. Het aanbouwen van een extra slaapkamer, badkamer of keuken zorgt er voor dat de bewoners niet zo vaak de trap op en af moeten, waardoor zij langer in hun woning kunnen wonen. Bestemmingsplannen gaan hier nu nog vaak weinig flexibel mee om, ook in situaties waar het in praktijk geen overlast voor de omgeving hoeft te betekenen. Voor senioren die zien aankomen dat zij de rest van hun leven in hun woning blijven wonen moet het mogelijk worden om met zo min mogelijk planologische belemmeringen de woning aan te passen.

ANALYSES

In een marktgerichte aanpak zijn de volgende stappen belangrijk. In een verkenning van het aanbod is het niet noodzakelijk elke woning geheel te inventariseren om tot een goede strategie te komen. Een verkenning vanaf de straat door een specialist maakt snel duidelijk wat er op buurt- en wijkniveau aan problemen en mogelijkheden spelen.

Centraal staan de wensen van de bewoners. Alhoewel er veel overeenkomsten bestaan tussen de wensen van senioren in verschillende gebieden, vraagt de lokale situatie om gerichte oplossingen. Voor een belangrijk deel hangt dit samen met de financiële mogelijkheden van bewoners en van de gemeente. Het is duidelijk

een factor zijn waarbij de eigen-woningbezitters kunnen aansluiten.

PROMOTIE

Als er voorlichting wordt gegeven is het belangrijk op welke wijze deze gestalte krijgt. Op basis van goede analyses kan tot een plan van aanpak worden gekomen. Samenwerking met andere partijen is hierbij een belangrijk onderdeel. Voor woningbouwverenigingen kan het aantrekkelijk zijn om in een wijk met opplussen te beginnen waar de gemeente reeds actief is. De wederzijdse stimulering, en de mogelijkheden op het gebied van promotie mogen niet worden onderschat.

Deze voorlichting moet gepaard gaan met het



Woningen geschikter maken voor senioren betekent vaak woninguitbreiding op de begane grond

dat een krappe beurs de mogelijkheden beperkt. Ook de kwaliteit van de openbare ruimte is een factor die van invloed is. Senioren die dicht bij het centrum wonen zijn over het algemeen meer geïnteresseerd in opplussen. Senioren in een straat die reeds seniorenvriendelijk is gemaakt, zijn ook vaak meer geïnteresseerd.

De opplusmaatregelen moeten in een breder perspectief worden geplaatst. Denk bijvoorbeeld aan de ontwikkelingen in de woningvraag en aanbod. In Zeeland, waar weinig gelijkvloerse woningen zijn, bleek dat er mogelijkheden zijn om de nu met leegstand bedreigde eengezinswoningenvoorraad op te plussen. Ook de reconstructie van de openbare ruimte van een wijk, of de verbouwing van het winkelcentrum, kunnen redenen zijn om juist in die wijk seniorenvoorzieningen gelijk mee te nemen. Met name in de buitenwijken zijn de openbare ruimte en de voorzieningen te veel gericht op gezinnen terwijl er in de toekomst veel meer ouderen zullen wonen. Ook de beslissing van een woningbouwvereniging om een deel van haar voorraad op te plussen kan

aanbieden van diensten zoals een hulpdienst, een klusdienst, of het aanbieden van een inspectierapport van de woonsituatie door een deskundige vrijwilliger van een ouderenorganisatie of professioneel door een bouwkundig adviesbureau.

Speel met de financiële ondersteuning in op de wensen van senioren, wees creatief en sluit een relatie met andere beleidsvelden niet uit. Ook voor ziektekostenverzekeringsmaatschappijen ligt hier een belang. Voor hen is het aantrekkelijk dat senioren massaal tot preventiemaatregelen over gaan.

Het oplossen van knelpunten en het aanpassen van woningen voor ouderen en het opstellen van stimulerende maatregelen moet gecoördineerd gebeuren. De gemeenten kunnen hierin het voortouw nemen. In Middelburg is hier een begin mee gemaakt. Wie volgt?

*Jeroen Laven was projectleider onderzoek bij Bouwwinkel Zeeland Adviseurs en is thans werkzaam bij het ministerie van VROM. Wim Kooiman is directeur van Bouwwinkel Zeeland Adviseurs.