

Auteur: José Wunderink
Titel: Wonen voor senioren in Rheden.
Afstudeerjaar: 2007

Is er een tekort aan ouderenhuisvesting in de gemeente Rheden? En zo ja, hoe kan dit tekort opgelost worden?

Deze vragen worden gesteld en beantwoord in dit rapport. Daarnaast is er onderzoek gedaan naar de woonwensen van senioren in de gemeente. Dit door een woonwensen enquête onder senioren te verspreiden en gespreksbijeenkomsten te houden. Ook de uitkomsten van de enquête en bijeenkomsten worden besproken in dit rapport.

Er is zeker sprake van een tekort aan ouderenhuisvesting, en de verwachting is dat dit de komende jaren zal groeien.

Wanneer we kijken naar het aantal huishoudens en het aantal woningen dat de gemeente kent zien we het volgende. 23.961 huishoudens hebben 19.411 woningen te verdelen. Er is dus op dit moment al sprake van een algemeen tekort op de huizenmarkt in Rheden.

Dit tekort zal door geplande bouw niet worden opgeheven. Er worden tot 2010 1100 woningen, waarvan 600 voor senioren, bijgebouwd. De gemeente constateert zelf dat hiermee op basis van de huidige behoefte een tekort van 500 woningen voor senioren blijft bestaan. Gezien het feit dat de groep senioren tot ca. 2020 niet zal afnemen maar toenemen, zal dit tekort groeien.

Het tekort is niet alleen kwantitatief, maar vooral ook kwalitatief. Net als de gemeente kan de makelaar vast stellen dat de wensen van ouderen op woongebied op een hoger niveau liggen dan in het verleden. De generatie ouderen die over 10 jaar wil verhuizen zal nog kritischer zijn. Dit deels door een hoger opleidingsniveau en een hogere welstand, maar ook door de hoge tevredenheid met de huidige woonsituatie. Het woonwensenonderzoek bevestigt dit.

Om het tekort op de huizenmarkt voor senioren en het algemene tekort op de huizenmarkt te verminderen of op te heffen zal er een aanzienlijke inspanning nodig zijn. Het geheel wegwerken van het tekort is waarschijnlijk niet haalbaar en ook niet wenselijk. Na 2015-2020 zal er immers geen groei meer zijn van het aantal senioren en er zal ook geen bevolkingsgroei in de gemeente zijn volgens de huidige prognoses.

Wat betreft woonwensen en verhuiswens was het volgende zeer opvallend. 15 % van de ondervraagden geeft aan te willen verhuizen. Dit komt redelijk overeen met de door de gemeente in 2003 geconstateerde 19 %. Er is een grote groep (43 %) die aangeeft misschien te willen verhuizen. Deze groep wordt in het gemeentelijk onderzoek niet genoemd. Deze grote groep verwacht dat er (meestal tussen 5 tot 10 jaar van nu) een moment komt dat verhuizen serieus aan de orde komt. Bij anticiperen op de toekomst voor wat betreft ouderenhuisvesting is deze groep van groot belang. Dit is namelijk de groep waarop het beleid gemaakt dient te worden.

Wat wil de groep “verhuiswilligen”?

- huurders willen blijven huren, met een huurprijs tussen € 300,= en € 850,=
- Eigenaren van woningen tot € 200.000,= willen voornamelijk gaan huren
- Eigenaren van duurdere woningen willen meestal weer kopen
- 97 % wil naar een appartement of gelijkvloerse woning
- 60 % wil naar een woning met enige voorzieningen of bij een woonzorgpunt
- Men wil graag in eigen dorp blijven, zelf in kleine dorpen (33 %)
- Iedereen wil in of bij het centrum wonen
- Slechts een derde wil graag tussen leeftijdsgenoten wonen
- Twee derde wil tussen mensen met eigen achtergrond en cultuur wonen
- Winkelvoorzieningen en openbaar vervoer zijn zeer belangrijk
- Men wil minimaal 2 slaapkamers
- Men wil eigen parkeerruimte of garage
- Men wil tuintje, terras of ruim balkon
- Alarmering, huismeester-klusjesman en fysiotherapeut en dokterspost zijn erg gewenst
- Men wil hiervoor gemiddeld tussen € 50 en € 100 betalen.

Wat kan er worden gedaan om het tekort op te lossen?

- meer bouwen voor senioren op centrumlocaties, ook in de kleine dorpen
- bij bouwen zeer gericht op de wensen van senioren bouwen
- het toewijzingsbeleid verbeteren
- het aanbod aan geschikte woning voor senioren beter bekend maken
- het aanstellen van een ouderenadviseur om het aanbod efficiënter in te zetten.

Dit zal vragen om samenwerking tussen gemeente, woningbouwverenigingen en zorginstellingen. Deze samenwerking is er al en zal mogelijk nog intensiever plaats moeten vinden. Daarnaast zal er ook meer overleg met senioren zelf en andere marktpartijen zoals projectontwikkelaars, bouwondernemingen en makelaars dienen plaats te vinden. Dit om het aanbod nog beter af te stemmen op de vraag.

Snelheid in procedures is geboden. Een groot deel van de senioren wil binnen 5 tot 10 jaar verhuizen en 15 % is al zoekende. Plannen die een looptijd van meer dan 10 jaar hebben, hebben weinig zin. Dan loopt het aantal senioren niet meer op. En is de senior die in Rheden niet slaagt al naar elders verhuisd.