

Seniorenwoningen in Alphen aan den Rijn

Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Juni 2010

Seniorenwoningen in Alphen aan den Rijn

In Alphen aan den Rijn zijn meerdere onderzoeken gedaan naar senioren en hun behoefte aan wonen, welzijn en zorg. Hierbij is de gemeente regelmatig in contact met belangenvereniging OSO¹. Het doel van OSO is om –uiterlijk in 2018– het tekort aan geschikte ouderenwoningen op te heffen. Dit sluit aan bij het doel van de gemeente om een meer passend woningaanbod voor ouderen te realiseren. De verschillen tussen vraag en aanbod zullen in dit document inzichtelijk worden gemaakt.

Dit document zal in het kader van de lokale visie wonen, welzijn & zorg en het project ‘Aanpassen of Verhuizen’² (in samenwerking met OSO) worden gebruikt als:

- overzichtsdokument waarin de antwoorden zijn opgenomen op de belangrijkste vragen met betrekking tot woonruimte voor ouderen;
- uitgangspunt om na te gaan in hoeverre de opgave van nieuw te bouwen dan wel aan te passen woningen tot 2020 zijn/worden bereikt.

Allereerst wordt kort toelichting gegeven op de belangrijkste gehanteerde begrippen. Daarna wordt ingegaan op de woningbehoefte van senioren en hun verhuiscapaciteit. Vervolgens wordt het aanbod behandeld. Als vraag en aanbod tegen elkaar worden afgezet, volgt de opgave. Hoe er binnen Alphen aan den Rijn met deze opgave kan worden omgegaan en welke kansen er in de bestaande voorraad zijn, wordt tot slot belicht.

¹ Overlegorgaan Samenwerkende Ouderenbonden

² Binnen het project Aanpassen of Verhuizen worden Alphenese senioren gestimuleerd tijdig na te denken over hun huidige en toekomstige woonsituatie. Ze komen te weten of ze –eventueel met aanpassingen– in hun huidige woning kunnen blijven wonen of dat verhuizen naar een passende(r) woning verstandig is.

Definiëring van begrippen

De terminologie op het gebied van wonen, welzijn en zorg is zeer divers en niet altijd eenduidig. Het is daarom belangrijk om bij gebruik van begrippen af te stemmen wat er onder wordt verstaan. Onderstaand een aantal begrippen die voor Alphen aan den Rijn in dit kader van toepassing zijn:

- **Seniorenwoning:** Dit kan een nultredenwoning (appartement) of eengezinswoning zijn. Als het om nieuwbouw gaat, is de woning levensloopbestendig gebouwd. In de bestaande voorraad, moet de woning aangepast of aanpasbaar zijn. Het gaat om woningen die vanwege hun toe- en doorgankelijkheid (zowel intern als extern) geschikt zijn voor bewoning in alle leeftijdsfasen, voornamelijk voor ouderen en mensen met een functiebeperking. Dat betekent dat de gebruiksruimten van de woning toe- en doorgankelijk zijn om met een rollator en/of rolstoel te betreden en bewonen.
- **Aanpasbare nultredenwoning:** dit is een appartement die tegen geringe kosten (circa 10.000 euro) aan te passen is zodat de woning rolstoeltoegankelijk is. De woning is voldoende groot om de primaire ruimte (woonkamer, hoofdslaapkamer, badkamer, toilet en keuken) rolstoelgeschikt te maken of is gebouwd volgens Woonkeur.
- **Potentieel geschikte eengezinswoning:** dit is een eengezinswoning die tegen geringe kosten (circa 10.000 euro) aan te passen is zodat de woning geschikt is voor mensen die met een rollator of stok lopen. In veel gevallen is de woning tevens rolstoeltoegankelijk, maar dit is niet per definitie het geval. De bad- en slaapkamer liggen op dezelfde verdieping.

Vraag

Typend voor de groep senioren is hun verscheidenheid. Niet alleen inkomen, maar ook levensfase en leefstijl dragen hieraan bij. Dat de ene 55-plusser de andere niet is, komt terug in hun woonbehoefte.

In onderstaande tabellen wordt onderscheid gemaakt in huur of koop en de hoogte van het besteedbaar inkomen. Er wordt onderscheid gemaakt in anderhalf keer boven modaal inkomen ($>€49.200,-$) en hieronder ($<€49.200,-$) (Statistisch Jaaroverzicht 2008). Beide groepen senioren zijn één- en tweepersoonshuishoudens (zonder thuiswonende kinderen) tussen 55 en 75 jaar. Op basis van het onderzoek marktopnamecapaciteit valt de omvang en woonsituatie van 55-plussers in 2008 te typeren:

Huidige omvang en woonsituatie 55+ huishoudens 2008

	Huur	Koop	Totaal
55+ers met inkomen $< €49.200,-$	3.515	1.205	4.720
55+ers met inkomen $> €49.200,-$	1.485	3.410	4.895
Totaal	5.000	4.615	9.615

Onderzoek marktopnamecapaciteit, Companen

Onder de huurders zijn de senioren nu al een heel belangrijke doelgroep. 45% van de huurders is een 55-plusser. Slechts 31% van de huurders is een gezin met kinderen. Senioren tot beneden modaal komen we relatief weinig tegen in de koopsector.

Naast de huidige situatie is de toekomstige groei van het aantal huishoudens van belang. Ook in Alphen aan den Rijn zal namelijk, als gevolg van de vergrijzing, het aantal huishoudens boven de 55 jaar tot 2020 stijgen. In de periode 2008–2020 laat het aantal 55+huishoudens het volgende beeld zien:

Ontwikkeling 55+ huishoudens, 2008–2020

	Huur	Koop	Totaal
55+ers met inkomen $< €49.200,-$	+440	+275	715
55+ers met inkomen $> €49.200,-$	+1.020	+2.335	3355
Totaal	+ 1460	+2610	+4070

Onderzoek marktopnamecapaciteit, Companen

Woonwensen en verhuisgeneidheid

Ouderen denken vaak pas aan verhuizen (vaak vanwege gezondheidsbeperkingen) indien dit ècht nodig is. De verhuisgeneidheid onder senioren (verhuisplannen binnen twee jaar) is vergeleken met andere leeftijden laag, respectievelijk ruim tien procent ten opzichte van ruim een derde voor de gehele Alphense bevolking (onderzoek woonservicezones, Stadspeiling 2008/2009). Uit de Stadspeiling blijkt dat als 55-plussers hun woonwens uiten, zij de voorkeur geven aan een flat met lift (42,2%), gevolgd door een etagewoning voor ouderen, al dan niet op de begane grond (13,5%) en als derde een vrijstaande woning (8,3%). Uit cijfers over de achtergelaten woning van senioren, blijkt dat ze vooral laagbouwoningen

vrijmaken, in alle klassen van huur- en koop. Ongeveer evenveel senioren zijn naar een koop- als een huurflat (meestal in de betaalbare categorie met een huur tot € 632) op zoek.

De verhuiscapaciteit onder senioren verschilt vooral per wijk. Van de 758 geënquêteerde senioren is Zegersloot koploper met bijna 20%, op de voet gevolgd door Hoorn en Hoge Zijde (18%). Kerk en Zanen en Lage Zijde hebben de minste verhuiscapaciteit (respectievelijk 7% en 5%). Opvallend is dat in Kerk en Zanen de verhuiscapaciteit vooral door onvrede met de buurt tot uitdrukking komt. Een relatief groot deel van de respondenten uit Ridderveld (een derde van de verhuiscapaciteitsgenoteerden) wil naar een woning buiten Alphen verhuizen. Als er naar leeftijd wordt gekeken, dan valt op dat jongere senioren (tot de 65 jaar) vaker in een andere buurt of buiten Alphen willen wonen dan oudere leeftijdsgroepen. Hoe ouder, hoe minder ver men wil verhuizen.

Als er meer wordt ingezoomd op de kenmerken senioren met een boven en beneden anderhalf modaal inkomen, dan wonen senioren met een beneden anderhalf modaal inkomen merendeels in een eengezinswoning in bestaande woonwijken, gebouwd in de jaren '60, '70 en '80 van de vorige eeuw (zoals Ridderveld en omgeving). Als zij willen verhuizen, kiezen zij voor appartementen. Belangrijk bij deze appartementen is dat de prijs min of meer vergelijkbaar is met de prijs van hun huidige huur- of koopwoning; liefst iets lager. Men wil daarbij behoud van woonkwaliteit. Nabijheid van winkel- en zorgvoorzieningen zijn van belang. Deze groep senioren worden ook wel 'gebonden senioren' genoemd (zie onderzoek Marktopnamecapaciteit, 2008). Meer dan de bovenmodale inkomens zoeken zij beschutte woonvormen, soms in combinatie met zorg.

De meer draagkrachtige senioren die jaarlijks boven anderhalf maal besteedbaar inkomen ontvangen, wonen merendeels in een tweekapper of vrijstaande koopwoning. Een groeiende groep oriënteert zich vroegtijdig op een andere woning. Zij zoeken naar een comfortabel appartement. Net als bij de beneden anderhalf modale inkomens ligt de gewenste prijs iets onder de huidige prijs van de woning. Onder de oudere senioren binnen deze doelgroep is er een voorkeur voor enerzijds patiobungalows en anderzijds appartementen. Draagkrachtige senioren wensen relatief vaak een woning in het centrum. De nabijheid van voorzieningen speelt hierbij een belangrijke rol. Daarnaast is er ook voorkeur voor een (unieke) locatie aan de rand van Alphen aan den Rijn. Enkele van deze senioren hebben voorkeur voor combinaties van wonen met zorg. Belangrijk gegeven voor hen is dat concepten voor deze groep niet een 'stigma' van zorg krijgen. Deze groep senioren wordt ook wel 'mobiele senioren' genoemd (zie onderzoek Marktopnamecapaciteit, 2008).

Senioren geven aan het liefst in hun woning te willen blijven wonen. Inzetten op bewustwording bij senioren ten aanzien van mogelijkheden om hun woning aan te passen is daarom van groot belang. Zij krijgen daarmee niet alleen zicht op de realiseerbaarheid van noodzakelijke aanpassingen en de aanwezigheid van noodzakelijke voorzieningen in hun woonomgeving. Zij kunnen ook besluiten om op zoek te gaan naar een passende(r) woning. Het starten van een dergelijk bewustwordingstraject sluit aan op beleidsmatige doelstellingen zoals onder andere verwoord in de lokale visie Wonen, Welzijn en Zorg en de operationele uitwerking van die visie namelijk het project 'Aanpassen of Verhuizen'.

Aanbod

Het toevoegen van aanbod levensloopbestendige woningen de komende jaren kan worden opgesplitst in nieuwbouw en het aanpassen van woningen in de bestaande voorraad. Als het over nieuwbouw in de huursector gaat, wordt er door wonenCentraal geïnvesteerd in levensloopbestendige woningen. Tevens draagt nieuwbouw in de particuliere sector (koop en huur overig) bij aan het aandeel levensloopbestendige woningen. Naast nieuw te bouwen levensloopbestendige woningen bestaan er vooral kansen in de bestaande voorraad.

Onderstaande tabel laat de plannen van wonenCentraal zien. In de bestaande voorraad is de corporatie bezig met het zogenaamde opplussen van 205 woningen. Bij opplussen worden bestaande woningen aangepast, zodat bewoners zo lang mogelijk een kwalitatief zelfstandig kunnen blijven wonen. Naast bouwkundige aspecten van de woning wordt gekeken naar de behoefte van de bewoner en de ligging van de woning ten opzichte van (zorg)voorzieningen. Er is namelijk gebleken dat woningen die bouwkundig geschikt waren om op te plussen niet altijd bij senioren geliefd zijn. Wanneer er bij mutatie werd opgeplust, bleek dat minder vaak dan verwacht senioren in de woning kwamen wonen. Onderstaande tabel laat zien in welke wijken wonenCentraal de komende jaren verwacht te gaan opplussen. In de tweede kolom worden de nieuwbouw van wonenCentraal gepresenteerd.

Toekomstige plannen wonenCentraal

	Opplussen ³	Nieuwbouw ⁴
Aarlanderveen (466)		
Hoge Zijde (3.271)		
Hoorn (2.209)		
Kerk en Zanen (4.998)	166	100
Lage Zijde (3.731)		
Centrum gebied		327
Nieuw Sloot		313
Oudshoorn (4.033)		
Ridderveld (6.025)	39	23
Rietveld (18)		
Steekterpolder (272)		
Zegersloot (4.219)		57
Zwammerdam (571)		19
Totaal	205	839

Bouwprogramma wonenCentraal, lokale visie Wonen, Welzijn, Zorg

³ 120 woningen in Ridderveld zijn reeds opgeplust.

⁴ Nieuwbouw appartementen van wonenCentraal worden allen levensloopbestendig gebouwd. Dit is, op architectonische uitzonderingen na, conform de Woonkeur criteria. Dat betekent dat een woning rollatortoegankelijk, maar niet automatisch rolstoeltoegankelijk hoeft te zijn. De woningen stimuleren het zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Niet alleen vanwege de bouwkundige levensloopbestendige aspecten, maar ook vanwege de ligging, namelijk in nabijheid van (zorg)voorzieningen.

Zoals te zien concentreren de plannen zich in Nieuwe Sloot en het centrumgebied (Lage Zijde), Zwammerdam, Lupinesingel (Zegersloot) en in de Stationsomgeving (Kerk en Zanen). Zowel voor het opplussen als voor de nieuwbouw geldt dat telkens wordt bezien waar en op welke manier woningen kunnen worden opgeplust of levensloopbestendige woningen in de plannen kunnen worden opgenomen zodat ze passen bij de behoeften van senioren.

Opgave

Als vervolgens aan de hand van deze gegevens de opgave (aan te passen of nieuw te bouwen woningen) tot 2020 wordt berekend, kan de volgende berekening worden gemaakt:

Opgave levensloopbestendige woningen tot 2020

Vraag (groei aantal huishoudens)	4.070
Bestaande voorraad ⁵	-688
Nieuwbouw huur (wCe)	-839
Opplussen huur (wCe)	-205
Nieuwbouw huur (andere corporaties)	-??
Nieuwbouw particuliere sector	-??
Opplussen particuliere sector	-??
Opgave (aanpassen bestaande voorraad)	< 2.298

Ongeacht de aantallen levensloopbestendige nieuwbouw in de particuliere sector en het opplussen binnen de bestaande bouw in die sector, is op bovenstaande manier een beeld geschetst van de opgave aan te passen woningen in de bestaande voorraad. Met een totale opgave van bijna 2.300 woningen tot 2020 betekent dat jaarlijks ongeveer 230 aan te passen woningen.

Potentie in de bestaande voorraad

Uit de woonscan is gebleken dat het aandeel eengezinswoningen in de Alphense woningvoorraad niet zomaar af te schrijven is als ongeschikt voor ouderen. Het gros van de ouderen woont al in een eengezinswoning en wil daar graag blijven wonen. Bovendien blijkt een groot deel van de Alphense eengezinswoningen potentieel geschikt te zijn om tegen geringe kosten levensloopbestendig te maken. Voorstaande in overweging genomen, worden de potentieel geschikte eengezinswoningen tevens tot de totale voorraad mogelijk aan te passen woningen gerekend.

De woonscan die in 2009 door RIGO Research en Advies is gemaakt, levert kansen op die meer inzicht geven in het aantal woningen in de bestaande voorraad die voor senioren geschikt te maken zijn. In onderstaande tabel is te zien dat het aanbod aan potentieel geschikte seniorenwoningen in de bestaande voorraad behoorlijk groot is. Meer dan de helft van de eengezinswoningen (in totaal circa 17.925 woningen) is potentieel aanpasbaar. Dat wil zeggen dat de eengezinswoningen voor circa €10.000,- rollator toe- en doorgankelijk zijn te maken. Voor wat betreft de aanpasbare nultredenwoningen is het aantal geringer. Ongeveer één op de vijf appartementen is aanpasbaar. Dat betekent dat voor circa €10.000,-

⁵ Het totaal levensloopbestendige woningen binnen de bestaande voorraad is circa 1.416 woningen. Bovenstaande selectie woningen (688) is een deel hiervan. Er is uitgegaan van het aantal reeds levensloopbestendige woningen waar nog géén senioren in wonen. Binnen deze deelselectie kan deels de groei van het aantal senioren tot 2020 worden opgevangen en is om deze reden van de vraag afgetrokken.

de appartementen rolstoel toe- en doorgankelijk zijn te maken. Waar deze aanpassingen uit bestaan, is zeer gedifferentieerd. Per huishouden zal de behoefte om aan te passen binnen het genoemde bedrag verschillen.

Potentiële aanpasbaarheid bestaande voorraad

Totale woningvoorraad	Aanpasbare nultredenwoningen (meergezinswoningen)		Potentieel geschikte eengezinswoningen		Totaal aanpasbaar	
	Huur	koop	huur	Koop	Absoluut	%
Aarlanderveen (466)	0	1	17	151	169	36
Hoge Zijde (3.271)	84	272	65	748	1.169	36
Hoorn (2.209)	16	117	3	178	314	14
Kerk en Zanen (4.998)	202	321	225	2.519	3.267	65
Lage Zijde (3.731)	58	182	102	817	1.159	31
Oudshoorn (4.033)	179	79	366	1.376	2.000	50
Ridderveld (6.025)	245	85	213	1.920	2.463	41
Rietveld (18)	0	0	0	7	7	39
Steekterpolder (272)	0	0	0	89	89	33
Zegersloot (4.219)	35	55	156	1.428	1.674	40
Zwammerdam (571)	2	5	23	188	218	38
Totaal (29.813)	821	1.117	1.170	9.421	12.529	42
Subtotaal	1.938		10.591			

Woonscan, RIGO Research en Advies (2009)⁶

Overigens is het totaal aantal appartementen in Alphen die gelijkvloers en per lift te bereiken zijn natuurlijk veel groter, maar die zijn volgens de meting van RIGO niet rolstoel aanpasbaar. Zoals te zien verschillen de aantallen in bovenstaande tabel behoorlijk per wijk. Er is een duidelijke koploper wat betreft potentiële levensloopbestendigheid en dat is de wijk Kerk en Zanen. Zowel in aantallen als qua percentage bevat deze wijk de meeste aanpasbare appartementen en potentieel geschikte eengezinswoningen.

De totaal potentieel geschikte voorraad bestaat uit het totaal aanpasbare nultredenwoningen + potentieel geschikte woningen. De totale voorraad komt dan uit op 1.938 + 10.591 = circa 12.529 woningen.

Tot slot is het interessant te kijken waar senioren precies in Alphen wonen en of de woning toekomstbestendig, oftewel potentieel aan te passen, is. Door middel van de woonscan is gekeken waar 55+ huishoudens wonen (criterium: in 2008 moet ten minste één persoon 55 jaar of ouder zijn) en of het huis een potentieel aan te passen woning is.

De volgende tabel is voor de potentieel geschikte eengezinswoningen te maken:

55+ huishoudens die in een potentieel geschikte eengezinswoning wonen (2008)

⁶ Voor de aanpasbare nultredenwoningen woningen zijn de getallen door RIGO berekend. De getallen voor de potentieel geschikte eengezinswoningen zijn gebaseerd op de getallen uit de zogenaamde 'Doorzonscan', die Laagland Advies heeft ontwikkeld voor het Ministerie van VROM en de Provincie Gelderland.

Totaal aantal aanpasbare eengezinswoningen	Aantal 55+ huishoudens daarbinnen
Zwammerdam (211)	65
Zegersloot (1.584)	743
Steekterpolder (89)	37
Rietveld (7)	4
Ridderveld (2.133)	858
Oudshoorn (1.758)	564
Lage Zijde (919)	195
Kerk & Zanen (2.794)	405
Hoorn (181)	31
Hoge Zijde (813)	169
Aarlanderveen (168)	57
Totaal (10.591)	3.127

Woonscan, RIGO Research en Advies (2009)

In totaal wonen circa 18.591 Alphense huishoudens in een eengezinswoning. Een deel hiervan is potentieel aanpasbaar (10.591 woningen) en een deel niet (8.000 woningen). De volgende constatering kan vervolgens worden gedaan:

- Circa 3.127 van de 10.591 huishoudens die in een potentieel geschikte eengezinswoning woont, is 55 jaar of ouder. Bij eventuele lichamelijke beperkingen kunnen deze huishoudens voor een bedrag van circa € 10.000,- hun woning levensloopbestendig maken en comfortabel zo lang mogelijk zelfstandig in hun eigen woonomgeving oud worden.

Hetzelfde overzicht is voor de voorraad aanpasbare nultredenwoningen in Alphen aan den Rijn te maken. Onderstaande tabel laat huishoudens boven de 55 jaar zien die in een aanpasbare nultredenwoning wonen.

55+ huishoudens die in een aanpasbare nultredenwoning wonen (2008)

Aantal aanpasbare meergezinswoningen	Aantal 55+ huishoudens daarbinnen
Zwammerdam (7)	4
Zegersloot (90)	47
Ridderveld (530)	147
Oudshoorn (242)	129
Lage Zijde (240)	174
Kerk & Zanen (473)	255
Hoorn (133)	60
Hoge Zijde (356)	212
Aarlanderveen (1)	0
Totaal (1.938)	1.028

Woonscan, RIGO Research en Advies (2009)

In totaal wonen circa 11.222 Alphense huishoudens in een meergezinswoning. Een deel hiervan is aanpasbaar (1.938 woningen) en een ander deel niet (9.284 woningen). De volgende uitspraak kan op basis van bovenstaande tabel worden gedaan:

- Circa 1.028 van de 1.938 huishoudens die in een aanpasbare nultredenwoning woont, is 55 jaar of ouder. Deze ouderen wonen dus reeds in een mogelijk aanpasbare meergezinswoning. Als lichamelijke beperkingen optreden, zijn voor maximaal €10.000,- deze woningen rolstoeltoegankelijk te maken.

Conclusie

Door de toenemende vergrijzing zal de vraag van senioren naar levensloopbestendige woningen met circa 4.070 tot het jaar 2020 toenemen. Deze groei kan worden opgevangen door nieuwbouw van levensloopbestendige woningen (in beperkte mate mogelijk) en het levensloopbestendig maken (aanpassen) van bestaande woningen (in ruime mate mogelijk). Voor nieuwbouw zijn/komen er mogelijkheden op de Lage Zijde, de Stationsomgeving, Nieuwe Sloot, Lupinesingel, Zwammerdam en mogelijke inbreidingslocaties. De huidige geschikte of geschikt te maken woningvoorraad omvat circa 12.529 woningen (aanpasbare nultredenwoningen 1.938 + potentieel geschikte eengezinswoningen 10.591).

In de sociale huursector realiseert wonenCentraal 839 levensloopbestendige woningen in de nieuwbouw en worden 205 huurwoningen in de bestaande voorraad opgeplust. Naast wonenCentraal bestaat de mogelijkheid dat andere woningcorporaties actiever worden op de Alphense woningmarkt. Zij, particuliere verhuurders en projectontwikkelaars zullen door de gemeente en OSO worden gewezen op de groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen. De invloed van de gemeente is, als de grond niet in eigen handen is, echter beperkt.

Als de reeds levensloopbestendige woningen uit de bestaande voorraad van de opgave worden afgetrokken, resteert een opgave van circa 2.300 aan te passen dan wel (deels) nieuw te bouwen woningen. Van 2010 tot 2020 moeten jaarlijks circa 230 levensloopbestendige woningen toegevoegd worden om aan de toekomstige vraag te kunnen voldoen. Hierbij geldt dat het in hoofdzaak gaat om aanpassingen in de woning die senioren zelf kunnen doen. Hiermee ligt de verantwoordelijkheid bij de mensen zelf als ze een koopwoning hebben en bij de woningcorporatie als het om huurders gaat. Het project 'Aanpassen of Verhuizen' zal een belangrijke aanzet vormen om senioren te stimuleren tijdig over hun toekomstige woonsituatie na te denken.

Het gevoerde en te voeren beleid en de samenwerking met wonenCentraal is er op gericht om de in dit document vermelde opgave tot 2020 te realiseren. Dit zal terug komen in de monitor Woonvisie, de lokale visie Wonen, Welzijn en Zorg, en een tweejaarlijks onderzoek naar de lokale en regionale woningvraag. De gemeente gaat ervan uit dat het genoemde project zal bijdragen aan de realisatie van de in dit document gedefinieerde opgave en verwacht daarmee in 2020 geen tekorten aan levensloopbestendige woningen.