

Jonge woonvormen voor nieuwe senioren in Zaanstad

Master thesis Urban Geography
Eva Broxterman

Juni 2014

Jonge woonvormen voor nieuwe senioren in Zaanstad

Master thesis
Urban Geography
Faculteit Geowetenschappen
Universiteit Utrecht

In opdracht van:
Gemeente Zaanstad

Begeleiders:
Dhr. prof. dr. P. Hooimeijer
Dhr. G.P. Vos, MCD

Universiteit Utrecht
Gemeente Zaanstad

Eva Broxterman
4067363

Zaandam, juni 2014

VOORWOORD

Met tevredenheid en trots presenteer ik hierbij mijn afstudeerscriptie in het kader van de Masterstudie Stadsgeografie en de daarin gekozen richting *'Living in the City'*. Gedurende mijn studieperiode ben ik geïnteresseerd geraakt in het thema vergrijzing en de enorme impact die dit proces heeft op de stedelijke ontwikkeling, nu en in de toekomst.

In de voorbereidingsfase van deze Masterscriptie heb ik dan ook de kans gegrepen om stage te lopen bij de gemeente Zaanstad en mij te verder verdiepen in dit zeer actuele onderwerp. De gemeente Zaanstad heeft mij de mogelijkheid geboden dit onderzoek bij hen uit te voeren, wat heeft bijgedragen aan een extra verdieping van deze scriptie.

De *case study* van dit onderzoek is uitgevoerd op vier potentiële nieuwbouwlocaties in de gemeente Zaanstad. Door mijn stage heb ik vrij gemakkelijk toegang gekregen tot allerlei data en heb ik contact gekregen met belangrijke sleutelpersonen op de terreinen 'wonen' en 'senioren' in Zaanstad en omgeving. Een bijzonder woord van dank gaat uit naar mijn stagebegeleider Gert Peter Vos, procesmanager Inverdan bij de gemeente Zaanstad en de, speciaal voor dit onderzoek opgestelde, begeleidingscommissie. Zij hebben mij met een stortvloed aan relevante informatie, kritische reflecties en bovenal vol enthousiasme, geholpen.

Graag wil ik ook mijn begeleider vanuit de Universiteit, prof. dr. Pieter Hooimeijer bedanken voor de plezierige wijze waarop hij mij gedurende het scriptieproces heeft begeleid. Met zijn heldere feedback, kritische blik en grote kennis op het gebied van vergrijzing en de woningmarkt, heeft hij mij bijzonder geïnspireerd bij het schrijven van mijn Masterscriptie.

Als laatste wil ik alle professionals en senioren bedanken die zijn geïnterviewd, voor de tijd die zij genomen hebben om mijn vragen te beantwoorden. Mede door hen was het mogelijk een duidelijk beeld te krijgen van de mogelijkheden voor de bouw van passende seniorenwoningen in Zaanstad.

Veel plezier bij het lezen van mijn Masterscriptie.

Eva Broxterman
Zaandam, juni 2014

SAMENVATTING

De vergrijzing van de bevolking en de gewijzigde indicatiestelling voor verzorgings- en verpleegtehuizen zal leiden tot een toenemende behoefte aan passende woningen voor senioren in, onder andere, de gemeente Zaanstad. Daarnaast zijn de woonwensen van de nieuwe generatie senioren in de leeftijd van 55-75 jaar, meer gedifferentieerd. Nieuwbouw op potentiële bouwlocaties is een belangrijk instrument om in de behoefte van de Zaanse senior te kunnen voorzien. Momenteel bestaat echter veel onduidelijkheid over de rol die de gemeente Zaanstad kan spelen en de beleidsstrategie die men moet voeren om in de toekomst aan de vraag van de vitale senior te kunnen (blijven) voldoen. Tot op heden hebben verschillende partijen zich nog te weinig bezig gehouden met deze steeds groter wordende doelgroep. Hierdoor is een discrepantie ontstaan tussen het woningaanbod en de woningbehoefte van senioren in de derde leeftijd.

De discussie over de rol die de gemeente Zaanstad moet spelen in de gewenste verbreding, vergroting en diversificatie van het aanbod is de aanleiding voor dit onderzoek. De volgende probleemstelling is gedefinieerd: *Op welke wijze kan de gemeente Zaanstad het beste beleid formuleren op de woonwensen van de senioren van nu (2014) en in de toekomst (2035)?* Vanwege de pluriformiteit van de doelgroep is onderzoek gedaan naar een divers aanbod van potentiële nieuwbouwlocaties in de gemeente Zaanstad. Er is ingezoomd op vier locaties; zowel centrum-stedelijke woonmilieus als niet-stedelijke gebieden.

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden, is allereerst een uitgebreide literatuurstudie verricht die de omvang en karakteristieken van de nieuwe generatie senioren in kaart heeft gebracht. Als gevolg van de vergrijzing zal het aantal senioren in de samenleving aanzienlijk groeien. Deze toekomstige senioren verkeren langer in goede gezondheid, zijn relatief welvarend, bewonen vaker een koopwoning en zijn vaker hoog opgeleid dan voorheen het geval was. Met name de naoorlogse babyboomgeneratie zal andere woonvoorkeuren hebben dan de senioren van nu. Zij kijken met een kritische blik naar het huidige woningaanbod en zullen alleen verhuizen als het aanbod perfect aansluit op hun wensen en behoeften.

Om meer inzicht te krijgen in mogelijkheden tot nieuwbouw van passende seniorenwoningen in Zaanstad is in een aantal interviews nagegaan op welke manier de gemeente volgens professionals het beste de woonwensen van de doelgroep kan vervullen. Uit dit onderzoek blijkt dat de rol van de gemeente er een moet zijn van faciliteren, maar vooral van verbinden door partijen bijeen te brengen. Men moet ruime kaders scheppen, zich richten op het formuleren van beleid en de uitvoering ervan aan andere partijen overlaten. Sleutelbegrippen hierbij zijn 'maatwerk leveren' en 'consumentgericht ontwikkelen'. Dit moet het antwoord zijn op de steeds veeleisender wordende senior.

De resultaten uit het regionaal woononderzoek 'Wonen in de Regio' (O+S Amsterdam, 2013) laten zien dat er, ondanks de pluriformiteit onder senioren, in het algemeen vraag is naar een benedenwoning of appartement met lift. De grootte van de woning en de locatie zijn echter nog belangrijker dan het woningtype. Gepleit wordt voor een nieuwbouwwoning met een vloeroppervlakte tussen 80-120 vierkante meter, in relatief groene, wat rustiger woonmilieus, nabij voorzieningen.

Voorts is uit de resultaten van het regionaal woononderzoek gebleken dat senioren in het algemeen geen sterke voorkeuren hebben op buurtniveau. Desondanks geven verschillende senioren tijdens georganiseerde bijeenkomsten door gemeente Zaanstad aan, dat zij toch graag specifiek naar het binnengebied Westerkooog (terug) willen verhuizen. Op deze locatie

is echter weinig aanbod dat aansluit op de vraag van senioren komend uit de koopsector. Hierbij is naast de locatie vooral ook de grootte van de woning van belang. Op twee onderzoekslocaties bestaat een mismatch tussen vraag en aanbod, te weten Noordsche Bos en in Westerkoog. Noordsche Bos is te stedelijk; in Westerkoog is te weinig aanbod voor senioren uit de koopsector. Voor de locatie Noordeinde wordt getwijfeld aan de geschiktheid voor senioren. De locatie Rosariumgebied biedt gemixte kansen, zowel voor woningtype als voor huur of koop. Hoewel deze locatie voor de ondervraagde senioren niet voor de hand ligt, is deze wel geschikt te maken, mits er voorzieningen in de buurt bijkomen. De locatie wordt voornamelijk geschikt geacht voor de lokale doelgroep.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	5
SAMENVATTING	6
1 INLEIDING	10
1.1 Achtergrond	11
1.2 Probleem- en vraagstelling.....	12
1.3 Doelstelling	13
1.4 Aanpak.....	13
2 VERGRIJZING IN ZAA NSTAD: NIEUWE SENIOREN	14
2.1 Inleiding	15
2.2 Demografische ontwikkelingen: vergrijzing	15
2.2.1 Vergrijzing in Zaanstad	16
2.3 Senioren als heterogene groep	18
2.4 Nieuwe senioren met nieuwe wensen	19
2.4.1 Dynamiek op de woningmarkt	20
2.5 Woonbeleid voor senioren	21
2.6 Conclusie.....	22
3 DE STRUCTUUR VAN HET BOUWPROCES	24
3.1 Inleiding	25
3.2 Complexe besluitvorming volgens Teisman	25
3.3 De beleidsarena	25
3.4 Van 'government' naar 'governance'	26
3.5 Zaanse nieuwbouwlocaties als arena.....	27
3.5.1 Nieuwbouwlocaties als arena met de gemeente als initiator.....	27
3.5.2 CPO als arena met de gemeente als initiator	28
3.6 Conclusie.....	29
4 METHODOLOGIE	31
4.1 Onderzoekslocaties	32
4.2 Interviews met professionals	32
4.3 Meten van woonwensen middels bewonersenquêtes	33
4.3.1 Woonwensen op onderzoekslocaties	34
5 ONDERZOEKSRESULTATEN	35
5.1 Woonwensen volgens professionals	36
5.1.1 Partijen.....	39
5.2 Resultaten van het regionaal woononderzoek	41
5.2.1 Persoonskenmerken.....	41
5.2.2 Verhuigeneidheid en verhuiswensen	42
5.2.3 Wensen woning van senioren	47
5.2.4 Wensen woonomgeving van senioren.....	50
5.3 Woonwensen op onderzoekslocaties.....	53
6 CONCLUSIE.....	57
6.1 Verhuigeneidheid onder senioren is laag	58

6.2	Locatie en grootte van de woning meest belangrijk.....	58
6.3	Niet confronteren met zorg of ouder worden	59
6.4	Loslaten is het motto.....	60
6.5	Aanbevelingen	60
7	DISCUSSIE	63
8	LITERATUUR	66
9	BIJLAGEN	69
9.1	Overzicht van geïnterviewde professionals.....	69
9.2	Interviewschema professionals	70
9.3	Interviewschema senioren over onderzoekslocaties	72
9.4	Uitwerking onderzoekslocaties	73

1 INLEIDING

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond

Zaanstad wordt ouder. Het aandeel vijftigplussers in de gemeente groeit (O+S gemeente Zaanstad, 2013). Bovendien blijven senioren langer vitaal, en daarmee actief. Terwijl jonge huishoudens komen en gaan, verhuizen senioren minder vaak. Senioren zijn in het algemeen veel minder verhuiscapabel dan de jongere generatie. Als een senior nog een volgende, of laatste, stap in zijn wooncarrière maakt, zoekt deze veelal niet het isolement van het platteland. Ze willen vooral wonen in een dynamische omgeving met alle faciliteiten binnen handbereik en een grote variatie aan stedelijke voorzieningen, liefst op loopafstand (Brunt, 2014). De grote vraag luidt: moet de gemeente zich aanpassen aan de grijze golf? (Henfling, 2013) En zo ja, hoe dan?

De vergrijzing zal leiden tot een toename van de vraag naar passende woningen voor senioren (Ministerie van VROM, 2005, p.12; Hooimeijer, 2007). Onder vergrijzing wordt hier de toename van het aandeel senioren in de totale bevolking verstaan (Giesbers et al., 2013). Hoewel 'vergrijzing' daarmee een relatief begrip is, geldt dat de absolute toename van het aantal senioren uiteraard zeer relevant is voor de effecten van de vergrijzing op de woningmarkt (De Groot et al., 2013). Op het vlak van wonen is de voornaamste uitdaging dan ook om de voorwaarden te scheppen voor adequate huisvesting voor senioren in de komende decennia.

Uit de Monitor Investeren voor de Toekomst van 2012 (Van Galen et al., 2013) blijkt, dat er tot 2021 jaarlijks 44.000 woningen voor senioren bij moeten komen om aan de vraag te kunnen voldoen. Er zijn echter nog relatief weinig initiatieven die inspelen op deze explosieve groeimarkt. Volgens Spreekende Cijfers van Dynamis (2005) is het opmerkelijk dat ontwikkelaars, beleggers, woningcorporaties en (lokale) overheden nog niet, of te laat zijn begonnen om passende woningen voor senioren op de markt te brengen. Aan de ene kant zijn er de intramurale plaatsen, waar de rijksoverheid fors op bezuinigt, en aan de andere kant is er de 'gewone' woningmarkt. Daar zit sinds decennia maar weinig tussen aan aangepaste en/of levensloopbestendige woningen voor senioren (Sievers, 2005). Vandaar dat de huidige senior al wordt geconfronteerd met een kwalitatief of kwantitatief tekort op het gebied van huisvesting. Een probleem dat, gezien de snel voortschrijdende vergrijzing, op korte termijn alleen maar groter zal worden.

Met de huidige ontwikkelingen gaat veel aandacht uit naar de 'vierde leeftijd(sfase)' en de specifieke woonbehoeften die samenhangen met fysieke beperkingen en de zorgbehoefte die daaruit voortkomt (Hooimeijer, 2007). Desondanks richt dit onderzoek zich op senioren in de derde leeftijd. Regeren is vooruitzien, en ook al ligt de nadruk snel op de noden van de korte termijn, toch is het noodzakelijk om in het woonbeleid voor de komende jaren alvast voor te sorteren op het hierboven genoemde effect van de vergrijzing. De derde levensfase is daarom een goed moment om voor te sorteren op de vierde leeftijd. Van Mens-Verhulst en Cloin (2013) typeren de derde leeftijd als "de levensfase waarin mensen in de westerse wereld bevrijd zijn van arbeids- en gezinsverplichtingen, terwijl ze over voldoende gezondheid en kapitaal beschikken om mobiel te zijn, hun sociale netwerken te onderhouden en anderszins actief te zijn." Harde leeftijdsgrenzen zijn niet te geven, niet in de overgang naar de derde, noch naar de vierde leeftijd. Wel is het min of meer gebruikelijk de overgangsklasse 55-75 jaar te gebruiken als benadering voor de derde en 75-plus voor de vierde leeftijd (Hooimeijer, 2007). In de eerste twintig jaar van deze eeuw bereiken de babyboomgeneraties (geboren tussen 1945 en 1965) de derde leeftijd. De aankomende decennia richt de

vergrijzing zich dan ook hoofdzakelijk op deze groep. Het huidige woonbeleid mikt echter vooral op de vierde leeftijd, door de nadruk die ligt op wonen en zorg voor senioren. Echter, het zijn juist de babyboomgeneraties die op een andere manier de derde leeftijd bereiken dan de huidige senioren reeds in het verleden gedaan hebben. Hierdoor zijn drastische veranderingen wat betreft gebiedsontwikkeling noodzakelijk (Hooimeijer, 2007). Om antwoorden te vinden op de toenemende vergrijzing zijn integrale en gebiedsgerichte maatregelen nodig. Dit vraagt om een aanpak waarin het samenwerken tussen verschillende partijen (woningcorporaties, beleggers, gemeenten, zorginstellingen, marktpartijen, maar juist ook de consumenten) centraal staat.

De keuze voor afbakening van senioren in de leeftijd tussen 55 en 75 jaar lijkt enigszins willekeurig, maar heeft effecten voor de benadering van deze doelgroep. Naarmate er meer jonge senioren onderdeel uitmaken van de doelgroep zal de focus op zorg minder groot zijn. Overeenkomsten zijn er ook in de doelgroepbenadering: ze nemen allemaal sterk toe, zijn kritischer in hun wensen en hebben meer financiële mogelijkheden om hun wensen waar te maken, zoals onder meer het SCP (2004) constateert. Met de grootste vergrijzingsgolf nog op komst, zullen instanties zich nog flink moeten inspannen voor dé doelgroep van de toekomst. Een insteek gericht op vitale senioren is daarbij het meest interessant en kansrijk. Juist de senioren in de derde leeftijd zijn een aantrekkelijke doelgroep om in te investeren, gezien hun dynamiek en bijdragen in de samenleving. Vanwege hun vitaliteit en financiële mogelijkheden zijn ze in staat actief bezig te zijn met hun planning om succesvol ouder te worden.

Gemeenten zijn een belangrijke speler op het gebied van faciliteren in de realisatie van geschikte woningen en een uitnodigende leefomgeving voor senioren in de derde leeftijd. Voor gemeenten is het dan ook van belang meer inzicht te krijgen in deze populatie en hun wensen voor de toekomst. In dit onderzoek wordt nagegaan op welke manier de gemeente Zaanstad het beste sturing kan geven aan de ontwikkeling van het bovenstaande op gebiedsniveau. Er wordt ingezoomd op specifieke locaties in de gemeente Zaanstad; zowel centrum-stedelijke woonmilieus (het Noordsche Bos en Binnengebied Westerkooog) als niet-stedelijke gebieden (Noordeinde en het Rosariumgebied). De keuze om de ontwikkelingen niet alleen aan de hand van centrum-stedelijke locaties vorm te geven, komt voort uit de wens die vaak door senioren wordt geuit dat zij eerder op zoek zijn naar een lokale en regionale identiteit, boven een centrum-stedelijke identiteit (Sievers, 2005). Vanwege de pluriformiteit van de doelgroep is het noodzakelijk om een divers aanbod van locaties in Zaanstad te onderzoeken.

1.2 Probleem- en vraagstelling

In het verlengde van de hiervoor geschetste achtergrond wordt verondersteld dat senioren in de derde leeftijd actief en betrokken willen zijn, evenals op jongere leeftijd het geval is. Deze houding is het meest gebaat bij woningen en woonomgevingen waar mensen zich thuis voelen. Met het oog op de heterogeniteit onder senioren is mogelijk ook een meer divers aanbod van woonmilieus nodig om in te spelen op de behoeften en wensen. Naar aanleiding van het bovenstaande is de volgende hoofdvraag gedefinieerd:

Op welke wijze kan de gemeente Zaanstad het beste beleid formuleren op de woonwensen van de senioren van nu (2014) en in de toekomst (2035)?

Om de hoofdvraag op een onderbouwde manier te kunnen beantwoorden, zijn de volgende deelvragen opgesteld:

1. In hoeverre verandert de bewonerscompositie van senioren in Zaanstad tussen 2014 en 2035?
2. In hoeverre hebben de senioren van de toekomst andere en meer diverse woonwensen dan de senioren van nu?
3. In hoeverre kunnen vier genoemde bouwlocaties in Zaanstad een rol spelen in het voorzien in de woonwensen van senioren?
4. Welke partijen zijn aan zet in het voorzien in de woonwensen van uiteenlopende segmenten in de seniorenpopulatie van de toekomst?

1.3 Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te vormen in de manier waarop de gemeente Zaanstad het beste invulling kan geven aan de wensen van de derde leeftijd, met betrekking tot de woning en woonomgeving. Met dit inzicht zal het voor de gemeente Zaanstad helderder zijn, welke strategie zij moet voeren om in de toekomst aan de vraag van de vitale senior te kunnen voldoen.

1.4 Aanpak

Onderzoek is verricht door de literatuur onder de loep te nemen, te spreken met een groot aantal professionals in het speelveld van 'wonen' en 'senioren' en middels het analyseren van data uit het regionaal woononderzoek 'Wonen in de Regio 2013' uitgevoerd door het bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam. De interviews met diverse professionals hebben moeten bijdragen aan een verheldering wie aan zet is in het voorzien in de woonwensen van Zaanse senioren in de derde leeftijd. Getracht wordt een antwoord te krijgen op de manier waarop men het beste de woonwensen van vitale senioren van Zaanstad kan vervullen.

2 VERGRIJZING IN ZAA NSTAD: NIEUWE SENIOREN

2. VERGRIJZING IN ZAA NSTAD: NIEUWE SENIOREN

Demografie en bewonerskenmerken

2.1 Inleiding

Zaanstad vergrijst, met alle gevolgen voor de woningmarkt, de publieke ruimte en de voorzieningen. Maar de ene gemeente is de andere niet: sommigen vergrijzen veel sterker dan anderen. En binnen gemeenten vergrijst de ene stad, of het ene dorp, veel meer dan een ander. Die differentiatie geldt ook voor senioren zelf: een deel is welvarend, vitaal, mobiel en actief, maar dat geldt voor een ander deel juist niet. Gemeenten moeten op de vergrijzing anticiperen en dat is een forse opgave (Van Dam et al., 2013). Om de mogelijke gevolgen van de vergrijzing in beeld te brengen, is dus niet alleen de demografische compositie van belang. Het is noodzakelijk om ook (de veranderingen in) het gedrag van senioren op de woningmarkt te analyseren. Die gevolgen hangen immers niet alleen af van de toename van het aantal en aandeel senioren, maar ook van het gegeven dat de senioren van de toekomst op een flink aantal voor het gedrag op de woningmarkt relevante kenmerken anders zullen zijn dan de senioren van nu (Ministerie van VROM, 2010).

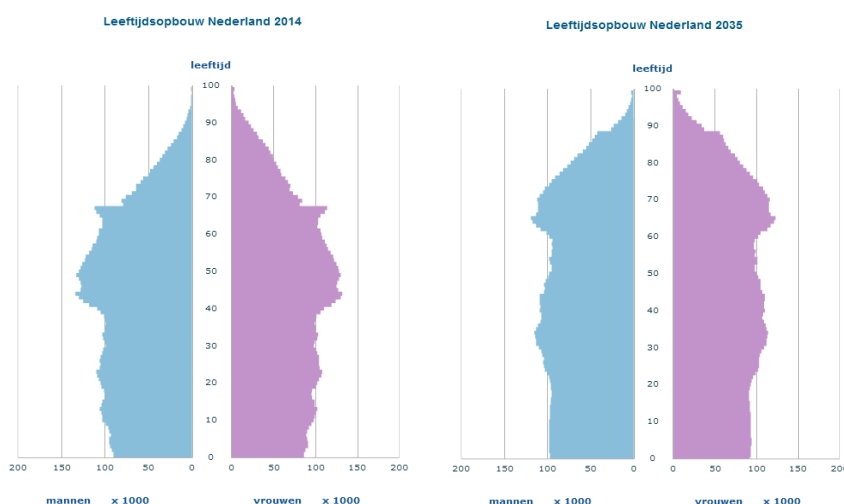
In de afgelopen jaren zijn in zowel Nederland als daarbuiten veel publicaties verschenen over de vergrijzing. Veel overheden zijn bezig hun beleid op deze ontwikkeling af te stemmen. De eerste paragraaf zal dan ook ingaan op vergrijzing en de uitdagingen die dit met zich meebrengt voor beleidsmakers en marktpartijen. Vervolgens wordt ingezoomd op senioren als heterogene doelgroep.

2.2 Demografische ontwikkelingen: vergrijzing

Vanaf 2025 begint de woningmarkt veel te merken van de vergrijzing. Vanaf dat moment is bijna een kwart van de Nederlandse bevolking vijftenzestig jaar of ouder (Van Dam et al., 2013). In tegenstelling tot de trends op de arbeidsmarkt, duurt de vergrijzing op de woningmarkt voort tot in de toekomst en duidelijk is dat deze trend geen 'tijdelijke hobbel' is (Chorus et al., 2011). Onder vergrijzing wordt hier de toename van het aandeel senioren in de totale bevolking verstaan (Giesbers et al., 2013). Hoewel 'vergrijzing' daarmee een relatief begrip is, geldt dat de absolute toename van het aantal senioren ongetwijfeld zeer belangrijk is voor de effecten van de vergrijzing op de woningmarkt (De Groot et al., 2013).

In figuur 2.1 is goed te zien hoe de omvangrijke babyboomgeneratie, geboren tussen 1945 en 1960, naar boven doorschuift. In 2040 wonen er naar verwachting 6,6 miljoen 55-plussers in Nederland, tegenover 5 miljoen in 2014. Dit betekent dat er in de periode tussen 2014 en 2040 ongeveer 1,6 miljoen 55-plussers bij komen. Daarnaast is er sprake van een 'dubbele vergrijzing' (De Groot et al., 2013): binnen de groep 55-plussers stijgt het aandeel mensen van 75 jaar of ouder het sterkst. In absolute aantallen komen er in de periode 2014-2040 meer dan 1,3 miljoen 75-plussers bij. Door dit groeiende marktsegment van senioren ontstaat er een toenemende mismatch met het woningaanbod.

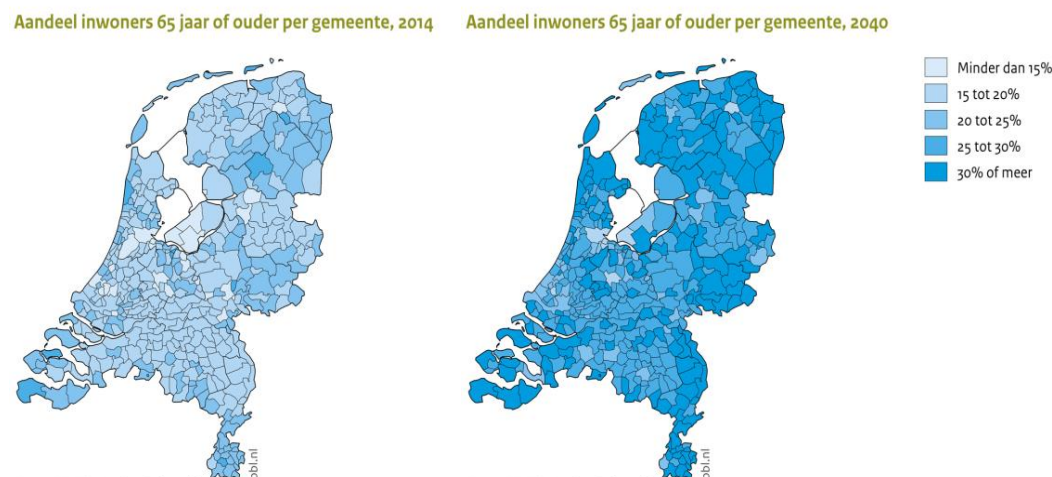
FIGUUR 2.1: BEVOLKINGSPIRAMIDE NEDERLAND 2014 EN 2035



Bron: CBS Statline (2013)

Ook binnen Nederland bestaan grote verschillen in de mate van vergrijzing. Deze regionale verschillen wat betreft vergrijzing zeggen overigens niet per se iets over de aantrekkelijkheid van bepaalde gemeenten voor senioren; de woonlocatie wordt immers vaak bepaald door keuzes die reeds in eerdere fasen van de levensloop gemaakt zijn (De Groot et al., 2013). Hoewel perifere en landelijke gebieden ook in de toekomst tot de meest vergrijsde gebieden gaan behoren, stijgt het aantal senioren het sterkst in de Randstad, simpelweg omdat hier nu de meeste mensen wonen en in de toekomst de meeste senioren (De Groot et al., 2013). De grote gemeenten en steden in de Randstad staan getalsmatig dus voor een aanzienlijk grotere opgave dan plattelandsgemeenten (zie ook figuur 2.2).

FIGUUR 2.2: AANDEEL 65-PLUSSERS PER GEMEENTE IN 2014 EN 2040

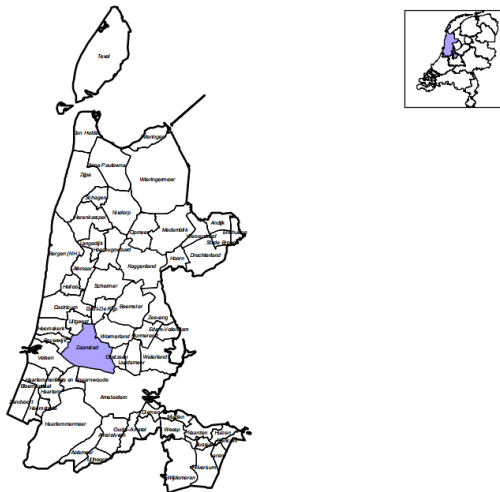


Bron: PBL/CBS (2013) Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2013-2040

2.2.1 Vergrijzing in Zaanstad

Voor dit onderzoek is het belangrijk te weten of de demografische opbouw in de gemeente Zaanstad zich op dezelfde wijze ontwikkelt als op nationaal niveau het geval is. Om een concreet beeld te krijgen van de vergrijzing wordt dieper ingegaan op de gemeente Zaanstad. Zaanstad is een sterk verstedelijkte gemeente, de grootste in de Zaanstreek (zie figuur 2.3). In 2014 telt de gemeente 150.629 inwoners.

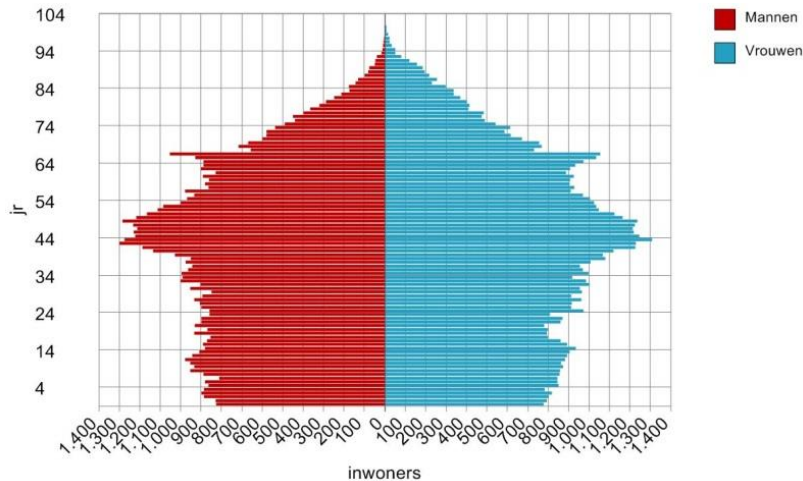
FIGUUR 2.3: LIGGING VAN ZAANSTAD IN DE PROVINCIE NOORD-HOLLAND



Bron: CBS (2011)

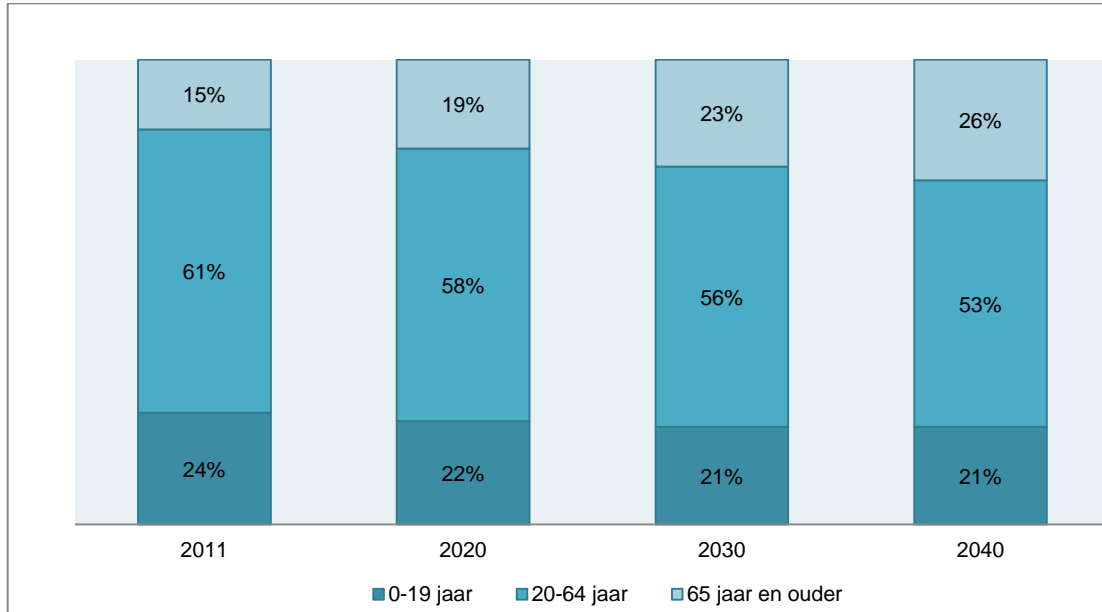
Vandaag de dag huisvest de gemeente Zaanstad 32.725 mensen in de leeftijd van 55-75 jaar (zie figuur 2.4). Naar verwachting zal deze groep toenemen tot 40.927, aldus de prognoses van het bureau Onderzoek en Statistiek van de gemeente Zaanstad (2013). De generatie in de leeftijd tussen 65-70 jaar is en blijft de grootste groep. Figuur 2.5 laat zien dat de leeftijdsopbouw in de gemeente Zaanstad wijzigt: het aantal 0-19 jarigen en 20-64 jarigen zal in 2040 lager zijn dan in 2011. De leeftijdsgroep daarboven wordt daarentegen weer relatief groter; de bevolking in de gemeente Zaanstad veroudert. Dat de leeftijdsverdeling verandert, blijkt ook uit de kentering in de grijze en groene druk: in 2013 is de grijze druk 27,3 procent, tegenover 38,6 procent groene druk. Daarentegen, in 2035 overtreft de grijze druk met 39,1 procent de groene druk (37,9 procent) (O+S gemeente Zaanstad, 2013).

FIGUUR 2.4: BEVOLKINGSPIRAMIDE, GEMEENTE ZAANSTAD 2014



Bron: Gemeente Zaanstad, GBA (2013) (bewerkt door Onderzoek & Statistiek)

FIGUUR 2.5: BEVOLKINGSPROGNOSE PER LEEFTIJDSCATEGORIE IN DE GEMEENTE ZAASTAD



Bron: RIVM (2010)

Zoals ook uit de cijfers blijkt, komt de groei van de bevolking in Zaanstad vooral terecht bij de groei van de groep senioren (O+S gemeente Zaanstad, 2010). Het is voor de gemeente Zaanstad dan ook relevant om serieus rekening te houden deze doelgroep. Een grotere groep senioren betekent dat nader moet worden bekeken of er voldoende regelingen zijn getroffen en of beleid adequaat inspeelt op de Zaanse senioren in de derde leeftijd. Zijn senioren in het algemeen tevreden in Zaanstad, of is er nog het een en ander afwezig voor deze groep? Op het gebied van woonwensen zal dit onderzoek deze vraag nader bekijken.

2.3 Senioren als heterogene groep

Niet alleen het toenemende aandeel en aantal senioren heeft gevolgen voor de woningmarkt, maar ook het feit dat de nieuwe generatie senioren – geboren tussen 1945 en 1965 – drastisch andere karakteristieken heeft dan haar eerdere generaties (De Groot et al., 2013). Sociale ontwikkelingen als individualisering en een nadruk op een actieve ouderdom zorgen er voor dat jongere cohorten van senioren anders in het leven staan (Hooimeijer, 2007). In zijn studie stelt Hooimeijer dat: “Door de grote sociaal-culturele en sociaaleconomische dynamiek binnen de groep senioren de relatie tussen leeftijd en wonen anders verloopt voor opeenvolgende cohorten” (Hooimeijer, 2007, p. 7). In essentie komt dit er op neer dat “de senioren van de toekomst op een flink aantal voor het gedrag op de woningmarkt relevante kenmerken anders zullen zijn dan de senioren van nu” (Ministerie van VROM, 2010, p. 4). De uitgangspositie van senioren op de woningmarkt zal anders zijn, zij zullen andere woonwensen hebben en kunnen gedrag vertonen dat afwijkt van wat momenteel gebruikelijk is voor de huidige generaties senioren (Ministerie van VROM, 2010, p. 4).

Zo heeft de aanstormende generatie senioren behorend tot de ‘babyboomers’ gemiddeld langer, meer en hoger onderwijs genoten dan de senioren van vroeger (De Groot et al., 2013). Van de huidige groep mensen van 75 jaar en ouder heeft ‘slechts’ een kwart een HAVO- of HBS-diploma, of hoger. In 2025 ligt dat aandeel rond de 25 procent en mogelijk zelfs nog hoger. Die 75-plussers zijn immers voor een groot deel dezelfde personen die nu tussen de 55 en 64 jaar oud zijn. De toegankelijkheid van het middelbaar onderwijs staat symbool voor de veranderende samenleving, waarin sinds de jaren zestig steeds meer een verschuiving heeft plaatsgevonden richting een kennis- en diensteneconomie (De Groot et al.,

2013). Om daarin succes te hebben, is een middelbaar diploma niet meer voldoende; het gaat vooral ook om het vervolgonderwijs. Op dit punt kan zonder meer worden gesteld dat de senioren van morgen meer lijken op de jongeren van vandaag dan op de senioren van vandaag (Hooimeijer, 2007). Bovendien kan in het algemeen gesteld worden, dat de groep met een voltooide universitaire opleiding of HBO-diploma, zich weinig gebonden voelt aan de plek waar men is geboren en opgegroeid. Er bestaat dan ook een sterke relatie tussen het opleidingsniveau en zowel rijbewijsbezit als autobezit. Van de senioren met tenminste een afgeronde HBO-opleiding is een aanzienlijk groter deel in het bezit van een rijbewijs dan lager opgeleide senioren (De Groot et al., 2013). Als gevolg van deze ontwikkeling worden senioren in de derde leeftijd steeds mobieler.

De babyboomgeneratie is bovendien relatief welvarend (CBS, 2012). In 2010 hadden gepensioneerden gemiddeld een hoger inkomen dan generaties onder de 65 jaar (Ministerie van Financiën, 2013). Dit komt bijvoorbeeld doordat deze groep senioren, vergeleken met eerdere generaties, vaker een aanvullend pensioen heeft opgebouwd, waardoor zij minder financieel afhankelijk zijn van alleen een AOW-uitkering. Deze groep welvarende senioren participeert vaker op de arbeidsmarkt, is vitaler en heeft minder fysieke beperkingen dan eerdere generaties, waardoor zij mogelijk langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Met de wettelijk oplopende pensioenleeftijd zullen toekomstige senioren langer aan het arbeidsproces deelnemen, wat gevolgen heeft voor hun inkomen en daarmee mogelijk ook voor hun gedrag op de woningmarkt (De Groot et al., 2013). Daarnaast hebben de huidige senioren in de derde levensfase in het algemeen relatief meer vermogen opgebouwd dan de senioren van vroeger. Volgens het CBS (2012) verdelen 65-plussers maar liefst een derde van alle vermogens in Nederland. Dit hangt samen met het de enorme toename van het eigenwoningbezit onder senioren. De stijging van het eigenwoningbezit leidt er volgens Hooimeijer (2007) toe, dat steeds meer mensen de leeftijd van 65 jaar bereiken in een koopwoning (56 procent in 2006 tegen 43 procent in 1994).

Een andere voor de woningmarkt belangrijke ontwikkeling, is dat de levensverwachting toeneemt (De Groot et al., 2013). Demografisch laat de huidige prognose van het CBS (2014) een enorme toename van het aandeel alleenstaande senioren op hogere leeftijd zien. Het zijn voornamelijk de verwachte scheidingen van senioren in de derde leeftijd die zorgen voor de groei van het aantal alleenstaanden (Kluin, 2011). Daarnaast is deze groep senioren in de derde leeftijd vaker kinderloos (Hooimeijer, 2007). Kortom, de senioren van nu en de toekomst zijn veel welvarender, actiever en vitaler dan voorgaande generaties (De Groot et al., 2013).

Al deze genoemde veranderingen in kenmerken zullen leiden tot een pluriformiteit aan woonwensen onder senioren (Kluin, 2011). Daardoor is het goed mogelijk dat de senioren van de toekomst zich op enkele punten anders op de woningmarkt gaan gedragen dan de senioren van nu. Overigens moet daar wel bij worden bedacht, dat niet alle senioren zich in de afgelopen decennia op de zelfde wijze hebben ontwikkeld en hebben geprofiteerd van het gestegen welvaartsniveau. Zo hebben bijvoorbeeld senioren die een leven lang huren veelal een lage sociaaleconomische status, waardoor zij minder delen in de welvaartseffecten (Hooimeijer, 2007).

2.4 Nieuwe senioren met nieuwe wensen

Door de toenemende vergrijzing in Zaanstad stijgt de vraag naar passende woonruimte voor senioren. De verwachting is dat de woonwensen zullen mee veranderen met de diverse samenstelling van de derde leeftijd. Echter, het aanbod van passende woningen voor senioren voldoet in het algemeen niet aan de vraag, zowel kwalitatief als kwantitatief (Van

Galen et al., 2013). Tegelijkertijd zijn senioren van nature weinig geneigd om te verhuizen, ook al is men vitaal. Dit heeft er deels mee te maken dat een verhuizing voor hen vaak geen nieuwe, uitdagende stap in de wooncarrière is (Schellekens, 2010). Pas wanneer er een sterke noodzaak is, gaat men op zoek naar een andere woning. Leeftijd, gezondheid en de behoefte om kleiner te wonen spelen hierbij vaak een grote rol (SCP, 2004).

Een representatieve steekproef toont aan dat de tevredenheid van senioren met de huidige woning vrij hoog is. Maar liefst 95 procent van de ondervraagde senioren is (zeer) tevreden (Medical Delta, 2013). Dit onderzoek laat zien dat senioren gehecht zijn aan hun eigen woning en woonomgeving en daar het liefst zo lang mogelijk blijven wonen. De geringe verhuisgeneigdheid van senioren in de derde leeftijd kan dus ook worden verklaard door de veelal lange woontijd in dezelfde woning (De Groot et al., 2013). Senioren zijn honkvast, met name de grote groep huiseigenaren onder hen. De meeste senioren willen met het stijgen van de leeftijd simpelweg niet (meer) verhuizen. Uit onderzoek is gebleken dat bij huishoudens ouder dan 55 jaar de verhuismobiliteit vrijwel constant is (rond 7 procent), terwijl de verhuisgeneigdheid verder afneemt. Dit suggereert dat het aantal 'onvoorziene' verhuizingen toeneemt op oudere leeftijd, iets dat ook is aangetoond door De Groot *et al.* (2009). Hoewel er een proactieve groep senioren is die handelt in anticipatie op toekomstige gezondheidsproblemen, handelen veel senioren reactief, doordat zij alleen hun woon- en zorgsituatie aanpassen indien hier noodzaak toe is (bijvoorbeeld vanwege slechtere gezondheid).

2.4.1 Dynamiek op de woningmarkt

Er bestaan tal van onderzoeken die zich richten op de woonwensen van mensen en de verhuisstromen die hieruit voortvloeien (Michelson, 1997; Clarck & Dieleman, 1996; De Boer, 1999, Rossi, 1955). In het algemeen kan gesteld worden dat verhuizingen gerelateerd zijn aan levensloopgebeurtenissen, zoals veranderingen in baan, studie of kinderen die het ouderlijk huis verlaten (Rossi, 1955). De levensloop kan worden gedefinieerd als "een opeenvolging van sociaal omschreven gebeurtenissen en rollen die een persoon gedurende zijn leven doorloopt" (Giele & Elder, 1998, p. 22). Aldus de levenslooptheorie van Rossi (1955) doorlopen mensen gedurende hun leven verschillende fases. Bij elk van die fases is een specifieke woonsituatie van toepassing. Veranderingen in parallelle levenstrajecten vormen volgens deze theorie de aanleiding om te verhuizen en om de woonwensen en woonbehoeften aan te passen (Michelson, 1977; Rossi, 1955). De levenslooptheorie verklaart het verhuisgedrag van mensen vanuit de micro-benadering; de situatie van een huishouden verandert en als gevolg hierop past men de woonsituatie aan. Wat betreft de levensloop van senioren geldt: hoe ouder, des te kleiner de kans te willen verhuizen. Dit sluit aan bij de wetenschap dat vooral de jongere leeftijdsgroepen veranderingen doormaken die aanleiding kunnen zijn om te willen verhuizen (Mulder & Hooimeijer, 1999). De verhuisbeweging van een senior is dus niet per definitie gelinkt aan levensloopgebeurtenissen op micro-niveau. Naast de directe gebeurtenissen in de huishoudenscarrière op de woonsituatie, spelen ook andere factoren op macro-niveau een rol (Mulder & Hooimeijer, 1999). Een verhuizing kan bijvoorbeeld slechts plaatsvinden als er een passende woning op een geschikte locatie beschikbaar is. Een andere reden voor het feit dat senioren pas op relatief hoge leeftijd verhuizen, kan worden gevonden in de beperkte diversiteit van het huidige aanbod. Er is nauwelijks variatie tussen woonmilieus in min of meer vergelijkbare prijssegmenten; het aantal aantrekkingsfactoren voor verhuizingen van senioren in de derde levensfase is daarmee relatief beperkt (Sievers, 2005). De woningmarkt is dus van grote invloed op de kansen en beperkingen voor verhuizing (Mulder & Hooimeijer, 1999). Het onderscheid tussen micro en macro benadrukt dat keuzes niet in een vacuüm worden gemaakt, maar dat ze worden beïnvloed door een veelheid aan factoren. Daarbij komt dat senioren in de derde

leeftijd in het algemeen in de financiële positie verkeren om kritisch te kunnen zijn. Toespitsend op woonwensen kan worden gesteld dat een senior niet primair de woning zoekt die (markt)partijen de afgelopen jaren in het algemeen voor de doelgroep gebouwd hebben. De groep vitale senioren in de derde leeftijd is daarmee een interessante speler op de vastgoedmarkt (Sievers, 2005).

Wat beweegt de senioren die wel willen verhuizen? Welke woonconcepten spreken hen aan? En wat zijn de motivaties achter deze wensen? Het blijkt dat senioren in de derde leeftijd vooral diverse wensen en meningen over de woning en woonomgeving hebben (Medical Delta, 2013). Het Ministerie van VROM gaat in 'Oude Bomen?' in op de woonwensen van senioren en legt daarbij ook het verband tussen de woning en woonomgeving. "De consequentie van een meer diverse vraag van ouderen is ook dat er een grote bandbreedte moet zijn in het woningaanbod (kwaliteit, prijs). Ook een grotere flexibiliteit in de eigendomsvormen kan hiervoor dienstig zijn. Nu is de woningmarkt nog in tweeën gedeeld: in een huur- en koopsector. Met arrangementen tussen koop en huur kunnen de senioren veel beter gebruik maken van het vermogen dat in de woning is opgeslagen en zo ook aanpassingen aan de eigen woning financieren. Ook in ruimtelijk opzicht is een divers aanbod gewenst" (VROM-raad, 2005, p. 10).

2.5 Woonbeleid voor senioren

In Nederland wordt door de overheid op verschillende manieren ingesprongen op de vergrijzing en de effecten daarvan voor de woningmarkt. Het rijksbeleid voor senioren werd tot de jaren negentig gekenmerkt door een strikte scheiding van de beleidssectoren wonen, welzijn en zorg. Mengvormen van wonen en zorg kwamen nauwelijks van de grond, doordat onduidelijk was welk ministerie er voor de kosten op moest draaien. Echter, sinds de jaren negentig hebben grote veranderingen plaatsgevonden. Decentralisatie en privatisering van overheidstaken en integratie van verschillende beleidsterreinen hebben ertoe geleid, dat onder andere lagere overheden en woningcorporaties steeds meer taken toebedeeld hebben gekregen in de realisatie van voldoende en passende woningen voor senioren. Twee beleidsontwikkelingen zijn daarbij van grote invloed op de woningmarkt voor senioren: de extramuralisering van de zorg en de verschuiving van een aanbodgericht naar een vraaggericht beleid.

Extramuralisering is een belangrijke ontwikkeling op het gebied van wonen (en zorg) voor senioren. De huidige trend is dat senioren zo lang mogelijk zelfstandig wonen en zorg aan huis ontvangen indien noodzakelijk. Enerzijds is dit omdat senioren dit zelf graag willen, anderzijds door het verdwijnen van de wooncomponent uit de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Onder druk van de dreigende vergrijzing en de al jaren stijgende AWBZ-kosten, heeft het kabinet besloten de toegang tot AWBZ-gefinancierde intramurale zorg fors te beperken. Hierdoor is alleen bij een aanzienlijke zorgzwaarte nog toegang mogelijk tot intramurale instellingen. Onder de titel van 'vermaatschappeling van de zorg' 'zorg op maat' of het 'scheiden van wonen en zorg', zijn de afgelopen jaren steeds meer zorgdoelgroepen zelfstandig blijven wonen. Nieuw is het tempo waarin deze ommekeer moet plaatsvinden. Het aantal plaatsen in een verzorgings- of verpleegtehuis is in dertig jaar bijvoorbeeld verminderd met circa 40.000 plekken. De komende vijf jaar zal een groter aantal van 55.000 plaatsen afgebouwd moeten worden.

Het versneld scheiden van wonen en zorg stelt zorgaanbieders en woningcorporaties voor de opgave om nieuwe woon-zorgarrangementen voor senioren te ontwikkelen die aansluiten bij de lokale mogelijkheden en behoeften. De toekomstige verscheidenheid aan woonvormen zal moeten leiden tot meer keuzevrijheid op de woningmarkt voor senioren (De Klerk, 2004, p.

235). Als gevolg hiervan, ontstaat vanuit de markt meer aandacht voor levensloopbestendig wonen: een oplossing waarbij men door woningaanpassing en intensieve thuiszorg niet hoeft te verhuizen naar een zorginstelling, mocht de gezondheid mensen in de steek laten (Hooimeijer, 2007).

Daarnaast heeft een verticale overdracht van rijksoverheidstaken geleid tot meer vraaggericht beleid in de sectoren wonen en zorg, waarbij de burger steeds meer centraal komt te staan. In 1993 leidde de invoering van het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) ertoe dat steeds meer rijksoverheidstaken werden overgedragen aan woningcorporaties en lokale besturen. Deze verticale overdrachten hebben geleid tot een veel zwaardere rol van gemeenten als de bestuurslaag waar vraagsturing en integratie van beleid kan en moet plaatsvinden (Hooimeijer, 2007). De gemeente moet een coördinerende rol gaan spelen in de verdeling van te ontwikkelen locaties over marktpartijen en corporaties.

Woningcorporaties zijn een belangrijke partner in het realiseren van voldoende passende woonruimte en maatschappelijk vastgoed voor senioren. Met de invoering van het Woonakkoord, in 2013, is het werkveld van corporaties echter teruggebracht naar hun kerntaken. Deze kerntaken zijn het beheren, verhuren, bouwen van sociale huurwoningen. Ook mogen er nog activiteiten worden uitgevoerd die betrekking hebben op maatschappelijk vastgoed dat direct aan de kerntaken verbonden is. Daarnaast moeten corporaties scherpere keuzes maken ten aanzien van nieuwbouw en ten aanzien van hun geïnvesteerde positie. Vanwege de invoer van de Verhuurdersheffing schroeven corporaties hun activiteiten noodgedwongen terug, wat negatief lijkt uit te vallen voor de stedelijke ontwikkeling.

Dit onderzoek zich richt op de groep voorsorterende, vitale (nog weinig zorgbehoevende) senioren. De woonwensen van deze groep senioren zijn onlosmakelijk verbonden met de extramuralisering van de zorg en de verschuiving richting een vraaggestuurd beleid. Juist door de vergaande extramuralisering is er een toenemende behoefte tot voorsorteren in de derde leeftijd. Deze ontwikkelingen hebben ook een grote impact op het te voeren seniorenbeleid van de gemeente Zaanstad. Gemeenten, corporaties, zorginstellingen en andere marktpartijen moeten elkaar meer dan ooit vinden in de klantbediening en in de optimale besteding van publieke en private middelen. De wetwijzigingen dringen een verschillende rolverdeling op aan de diverse partijen. Het blijkt dat er nog te weinig samengewerkt wordt tussen gemeenten, corporaties en andere organisaties. Ook is niet duidelijk welke verantwoordelijkheid de partijen in deze samenwerking hebben.

2.6 Conclusie

Om de woonwensen van senioren in Zaanstad te kunnen onderzoeken, moet men rekening houden met de constatering dat het een heterogene groep is. Gekeken moet worden naar de afwegingen die op het individuele niveau worden gemaakt, en niet door de 'grijze massa'. Enerzijds bestaan grote verschillen tussen senioren onderling; niet iedere senior heeft zich de afgelopen jaren in dezelfde mate ontwikkeld. Onder de 55-plussers zijn mensen die nog volop deelnemen aan het arbeidsproces, mensen die genieten van hun oude dag, maar ook mensen met een verminderde mobiliteit die noodzakelijkerwijs gebruik maken van zorg (Sievers, 2005). Anderzijds zijn verschillen zichtbaar tussen huidige en toekomstige cohorten senioren. In het algemeen zijn de senioren van nu hoger opgeleid, vermogender en vaker in het bezit van een eigen woning. Mede hierdoor zijn de wensen wat betreft woning en woonomgeving veranderd.

Deze ontwikkelingen hebben grote gevolgen voor het woonbeleid. Het is niet mogelijk om één strategie te voeren voor een grote groep senioren met een heterogene samenstelling. Met de

diversiteit onder senioren neemt de noodzaak tot lokaal en individueel maatwerk toe. Maatwerk is niet alleen noodzakelijk, maar het is ook haalbaar, doordat het aantal senioren sterk stijgt en daarmee het draagvlak voor passende nieuwbouw en aanpassingen aan de openbare ruimte en het voorzieningenaanbod. Het vergrijzingsbestendig maken van de stedelijke ruimte is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van zorginstellingen, marktpartijen en overheden op alle niveaus. Om een passend woonbeleid vorm te geven, is het van belang te weten wat er speelt onder senioren. Met dit inzicht moet duidelijk worden welke beleidsstrategie de gemeente Zaanstad moet voeren om in de toekomst aan de vraag van de vitale senior te kunnen voldoen.

3 DE STRUCTUUR VAN HET BOUWPROCES

3. DE STRUCTUUR VAN HET BOUWPROCES

Rollen van verschillende actoren met Zaanse nieuwbouwlocaties als 'arena'

3.1 Inleiding

Voor dit onderzoek naar de ontwikkeling van passende woningen voor senioren in Zaanstad is het relevant te analyseren hoe de structuur van het bouwproces is. Door te kijken welke rol en welke posities verschillende actoren binnen dit proces innemen, kan meer duidelijkheid ontstaan over de kansrijkheid van seniorenwoningen, aansluitend op de wensen en behoeften van de doelgroep, op nieuwbouwlocaties in de gemeente Zaanstad. De procesgang van ruimtelijke investeringen, waaronder nieuwbouwprojecten vallen, wordt besproken aan de hand van de door Teisman (1992) geschreven 'Complexe Besluitvorming'. De nieuwbouwlocaties in de gemeente Zaanstad waarop dit onderzoek zich richt, worden als 'arena' weergegeven. Tevens worden de rollen die de belangrijkste actoren bij het nieuwbouwproces spelen, beschreven.

3.2 Complexe besluitvorming volgens Teisman

Teisman beschrijft hoe beleid tot stand komt via complexe besluitvormingsprocessen. Een proces wordt complex zodra diverse partijen met verschillende belangen een rol spelen en geen van deze partijen in staat is het verloop van de besluitvorming centraal te leiden. Partijen handelen binnen netwerken, waarin tegenstrijdige gedragsregels, onderlinge verhoudingen en overtuigingen bestaan. Dit maakt complexe besluitvorming een zeer dynamisch en daarmee onstabiel proces (Teisman, 1992). Teisman (1992, pp. 49-50) omschrijft netwerken als: "veranderende patronen van relaties tussen wederzijds afhankelijke actoren, die zich formeren rondom besluitvorming".

Doordat geen van de betrokken partijen het alleenrecht heeft in het proces, hebben de onderlinge relaties een dwangmatig karakter. De ene actor beschikt over middelen die een ander nodig heeft voor een (beleids)project, waarvoor geen andere mogelijkheden ter beschikking staan. Een actor levert een deel van zijn autonomie in om, in samenwerking met andere partijen, zijn doel na te streven (Teisman, 1992, pp. 52-54). Een van de voorbeelden hierbij is het bezit van bouwgrond, dat tot de jaren negentig van de vorige eeuw gedomineerd werd door gemeentelijke overheden. Door dit grondbezit was de actor overheid tot dan toe bijna altijd betrokken bij woningbouwprojecten, waar andere actoren van afhankelijk waren. De afhankelijkheid van het middel grondbezit zorgt in het bouwproces voor interdependentie tussen verschillende actoren (Teisman, 1992, p. 52). Zowel beleid als een bouwproces komen tot stand wanneer een initiatief wordt omgezet in een project waarin meerdere partijen zich kunnen vinden. Door andere partijen in het proces te betrekken, kan de initiatiefnemer de inbreng van onmisbare middelen realiseren. Het doel van deze processen is het ontdekken van het gemeenschappelijk belang (Teisman, 1978, p. 56).

3.3 De beleidsarena

Besluitvorming wordt door Teisman geanalyseerd door beslismomenten te onderscheiden, en steeds de periode tussen twee beslismomenten te analyseren. De periode tussen twee beslismomenten is één besluitvormingsronde. Ronden zijn dus achtereenvolgende onderdelen van een volledige (besluitvormings)strijd. Zij hoeven echter niet per definitie uit de voorgaande ronden te volgen. Alle ronden tezamen bepalen het eindresultaat (Teisman, 1992, p. 121). Elke ronde bevat één of meerdere beleidsarena's en bestaat uit een specifieke samenstelling van actoren. Teisman (1992, p. 62) beschrijft een beleidsarena als: "...een

tijdelijk platform voor interacties, die zich richten op een bepaald project, waarbij de samenstelling en de interacties een zekere continuïteit kennen.”

De beleidsarena kan gezien worden als een rollenspel, waarin de verschillende actoren een bepaalde rol spelen om tot besluitvorming te komen. Elke arena is een uniek samenspel van actoren, en hiermee een samenspel van rollen. Toch is het mogelijk om een ideaaltypisch beeld te schetsen van de rollen die in arena's kunnen worden aangetroffen. De beleidsarena formeert zich rondom een probleem dat de *initiator* aan de orde stelt. De initiator van in dit geval een woningbouwproject heeft niet altijd de volledige beschikking over de juiste middelen om een project te realiseren. Hiervoor heeft de initiator de hulp van andere actoren nodig in de nieuw te vormen arena. Deze hulp moet onder andere worden geleverd door mogelijke financiers die denken baat te kunnen hebben bij het project. Deze actoren worden de *supporters* genoemd. Daarnaast zijn er actoren die geen direct belang hebben bij het vervullen van het project. Zij zullen het woningbouwproject of beleid alleen op positieve of negatieve punten beoordelen, wat reden kan zijn om hun steun te onthouden. De actoren die het proces mogelijk niet steunen, vervullen de rol van *aanpasser*. De actoren die nadelen van het initiatief verwachten en zich opwerpen als tegenstanders, noemt Teisman *critici*. Zij kunnen ervoor zorgen dat de legitimiteit van een bepaald plan onderuitgehaald wordt. Een voorbeeld hiervan zijn de omwonenden die vrezen voor hun woongenot, uitzicht, of de waarde van hun bezit. Om de voortgang in de besluitvorming te houden, dienen *selectoren* ervoor te zorgen dat er op bepaalde momenten bindende besluiten worden genomen (Teisman, 1992, p. 63).

Een arena komt tot stand door een plan dat wordt gemaakt door een initiator. Dit betekent niet dat de initiator in het verdere proces de drijvende kracht is achter het geheel. Om het proces op gang te brengen en te houden, is een *intermediair* of *koppelaar* nodig. Deze mobiliseert de onmisbare actoren. Verder kan de intermediair een project aansturen zonder zich er mee verbonden te voelen (Teisman, 1992).

3.4 Van 'government' naar 'governance'

Een woningbouwproject kan aldus worden gezien als een beleidsarena. De betrokken actoren kunnen bestaan uit de gemeentelijke overheid, verschillende marktpartijen, corporaties en wellicht de (toekomstige) bewoners. Een bedrijf of organisatie is niet alleen afhankelijk van de input van personeel, grondstoffen en kapitaal, maar ook van vergunningverleners en andere bezitters van formeel-juridische autoriteit. Hierbij moet gedacht worden aan vakbonden en actiegroepen die de actor legitimiteit moeten verschaffen. Deze legitimiteit is verder te verkrijgen door veel aandacht te besteden aan de wensen van de lokale actoren (Teisman, 1992, pp. 42-43).

De structuur van het woningbouwproces is onderhevig aan continue veranderingen. Eén van die veranderingen is de omschakeling van 'government' naar 'governance', die in de jaren negentig plaatsvond. De term 'governance' typeert deze verschuiving van de overheid als sturende eenheid naar een groter geheel van ineengestrengelde leidinggevenden die samen invulling geven aan de ontwikkeling van stelsels (Teisman, 2005). De noodzaak voor samenwerking heeft de laatste twee decennia gestalte gekregen in toegenomen interesse en bereidheid voor publiek-private samenwerking. De gedachte is dat de overheid zich moet richten op het formuleren van beleid en de uitvoering aan anderen over moet laten door maatregelen als privatisering, verzelfstandiging en marktwerking (Barzelay, 2001).

Stedelijke gebiedsontwikkeling is bij uitstek een (beleids)veld waar veel actoren met diverse belangen bij elkaar komen en waarbij veel individuele dan wel samenhangende besluiten van

invloed zijn op het eindresultaat. Stedelijke gebiedsontwikkeling en de besluitvorming van woonruimte voor senioren vindt dus plaats in een netwerkomgeving. Besluitvorming wordt in hoge mate beïnvloed door andere actoren dan de gemeente met haar ruimtelijke plannen. Dit kan verklaard worden, doordat de gemeente voor de ontwikkeling van woonruimte afhankelijk is van andere actoren, zoals overheden, woningcorporaties, adviseurs, projectontwikkelaars, particuliere beleggers, zorginstellingen, makelaars, omwonenden en toekomstige bewoners. Gezamenlijk vormen deze actoren een beleidsnetwerk, waarbinnen de besluitvorming over de ontwikkeling voor passende woonruimte plaatsvindt. Overigens zijn niet alle actoren betrokken bij ieder deelproject, zodat binnen dit netwerk weer specifieke arena's onderscheiden kunnen worden waar besluitvorming over deelprojecten plaatsvindt.

Met de nadruk op zelfredzaamheid en actief burgerschap die de overheid tegenwoordig legt, is ook een andere trend in opkomst, namelijk burgerinitiatieven. In dit onderzoek wordt ook gekeken hoe toekomstige bewoners betrokken kunnen worden bij de ontwikkeling van locaties om te voorzien in de woonwensen van Zaanse senioren in de derde leeftijd. In de wetenschappelijke literatuur wordt dit vaak aangeduid als 'participatory planning'. Een concreet voorbeeld van zelforganisatie bij stedelijke ontwikkelingen is het (Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap, waarbij niet de particuliere ontwikkelaar, maar toekomstige bewoners zelf initiatiefnemer en opdrachtgever zijn.

3.5 Zaanse nieuwbouwlocaties als arena

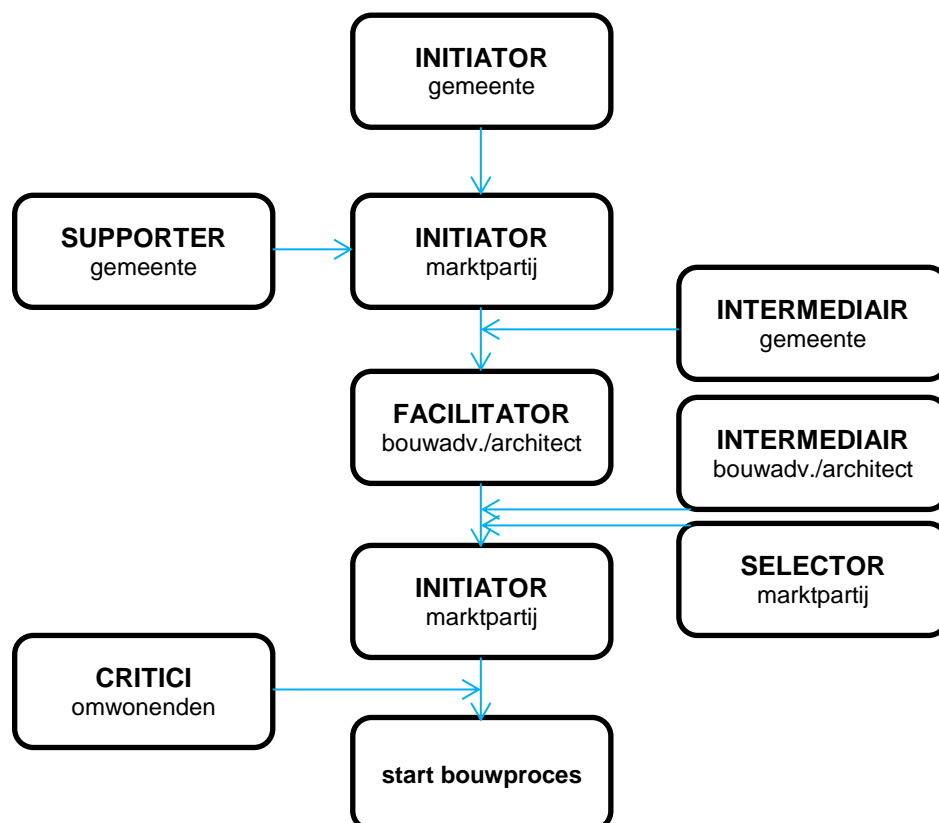
In dit geval richt onderzoek zich op de plekken waar de gemeente Zaanstad eigenaar en initiator is. Dit sluit echter niet uit dat er ook andere locaties in Zaanstad zijn die mogelijk interessant zijn voor senioren. Echter, deze locaties zijn niet in eigendom van de gemeente.

3.5.1 Nieuwbouwlocaties als arena met de gemeente als initiator

Voor woningbouw op nieuwbouwlocaties is een aantal zaken essentieel. De actor die het middel grond in handen heeft, treedt vrijwel altijd als initiator op van het project. Als deze basis nog verder ondersteund wordt door financiële draagkracht en door de mogelijkheid als enige gebruik te kunnen maken van publiekrechtelijke regels voor het verwezenlijken van haar doelen, dan bevindt men zich in een goede positie om als *initiator*, ofwel opdrachtgever van een project op te treden. In de voor dit onderzoek aangewezen nieuwbouwprojecten in Zaanstad treedt de gemeente op als initiator. De gemeente is probleemeigenaar, omdat het niet lukt de grond te verkopen aan andere partijen en omdat er in de gemeente sprake is van een tekort aan passende woningen voor senioren. De gemeente is immers verantwoordelijk voor het volkshuisvestingsbeleid in Zaanstad. De primaire rol van de gemeente is visievorming voor (toekomstig) beleid en het controleren van voorgenomen keuzen. Zij hanteert andere criteria en randvoorwaarden dan marktpartijen. Voor hen gaat het er vooral om dat de juiste woningen gerealiseerd worden voor verschillende doelgroepen (in dit geval senioren in de derde leeftijd) op geschikte locaties. Voor nieuwbouw vraagt de gemeente een marktpartij (een projectontwikkelaar, woningcorporatie, of institutionele belegger) om, conform de afspraken, woningbouw toe te passen. Deze marktpartij besteedt vervolgens een deel van het ontwerp- en ontwikkelingsproces uit aan het bouwadviesbureau, die de rol invult van *facilitator*. Ze blijft echter wel nauw betrokken en vervult nog steeds de rol van initiator. Door het initiatief uit handen te geven, verruimt de gemeente haar rol dan van initiator naar *supporter*. Tegelijkertijd kan een gemeente de rol van *intermediair* op zich nemen en de marktpartij aan een bouwadviesbureau of architect koppelen. Het architecten- of bouwadviesbureau kan ook als intermediair worden getypeerd door de benodigde partijen uit het bouwproces bijeen te brengen. Hierbij moet vooral worden gedacht aan partijen die de bouwcapaciteit leveren, zoals aannemers. Omwonenden kunnen kritiek hebben op de

nieuwbouwplannen, vooral als zij zich in hun directe belangen geschaad voelen. Zij zijn de *critici* en kunnen het bouwproces nadelig beïnvloeden. De marktpartij heeft ook ten aanzien van de critici te maken met het voldoen aan wettelijke (rand)voorwaarden. Uiteindelijk hakt de marktpartij als initiator de knoop door voor de start van het bouwproces; hij besluit tot een 'go' of 'no go'.

FIGUUR 3.2: NIEUWBOUW ALS ARENA MET GRONDPOSITIE GEMEENTE



Bron: Van Oirschot (z.j.)

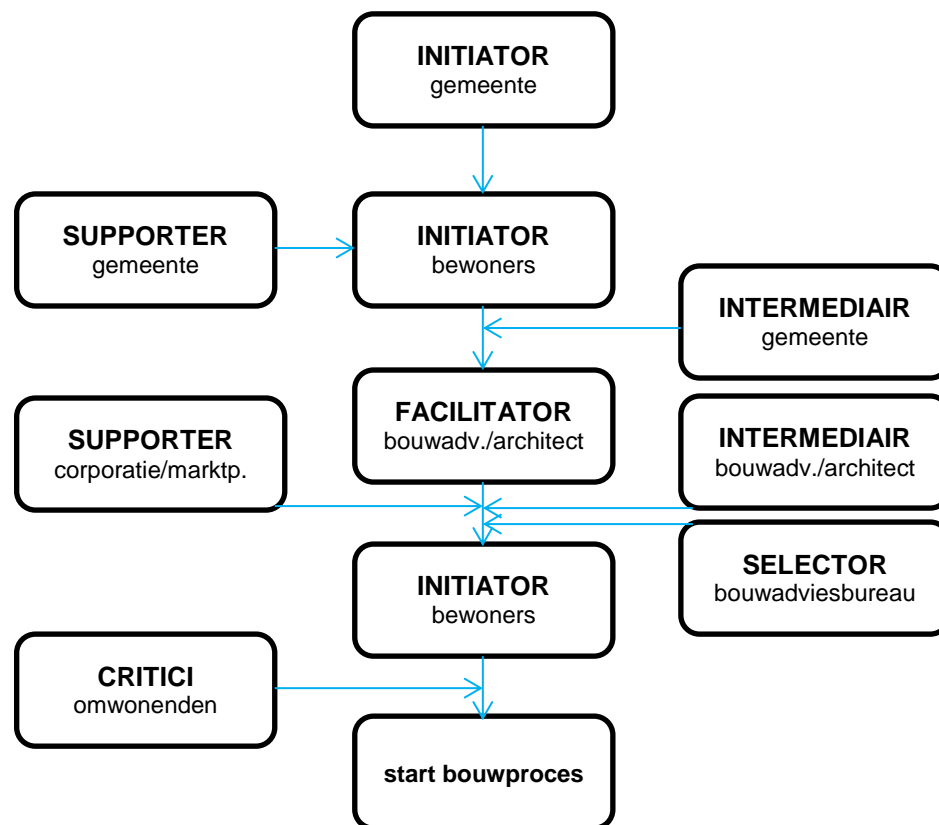
3.5.2 CPO als arena met de gemeente als initiator

In Zaanstad is de gemeente op enkele potentiële nieuwbouwlocaties in het bezit van bouwgrond. Op deze gebieden bestaan mogelijkheden voor de ontwikkeling van woningen voor senioren middels zelfbouw, Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. CPO is inzetbaar bij beleid om voor specifieke doelgroepen woningen naar wens te realiseren. De gemeente treedt in deze gevallen op als *initiator*. Zo wordt grond beschikbaar gesteld voor een groep senioren die samen een woning willen ontwikkelen en bouwen. Het initiatief van de gemeente wordt overgedragen aan de toekomstige bewoners. Zij nemen de rol van initiator over zodra zij voldoende middelen hebben om als actor aan het proces deel te nemen. Vooral de middelen geld, grond en steun zijn hierbij doorslaggevend. Hierin kunnen ze worden gesteund door de rol van *supporter* in de arena, welke wordt ingevuld door de gemeentelijke overheid. De gemeente kan bijvoorbeeld zoveel mogelijk te faciliteren bij procedures en vergunningen. Tevens kan de gemeente in de rol van *intermediair* treden door de bewonersgroep te 'koppelen' aan een *facilitator*, zoals een architecten- of bouwadviesbureau die de bewoners tijdens het bouwproces begeleidt. Deze facilitators brengen de verschillende uitvoerende partijen bijeen. Ook hierin steunt de gemeente als supporter de bewoners door te faciliteren indien mogelijk. In een nieuwbouwproject volgens CPO is een gefundeerde achtervangconstructie erg belangrijk om een mogelijk niet verkochte woning toch bewoond te

krijgen. Een lokale woningcorporatie of marktpartij vervult deze rol, indien mogelijk, en voegt zich hiermee bij de supporters.

CPO lijkt op deze manier een complexe manier van besluitvorming te zijn. Dit vanwege de vele onderlinge wisselingen van rol per actor tijdens het bouwproces. De gemeente wisselt van initiator, naar supporter en intermediair. De rol van intermediair wordt vervolgens overgenomen door het bouwadviesbureau, dat tevens als selector actief is. De bewoners samen nemen het initiatief van de gemeente over en besteden een deel van het ontwikkelingsproces aan het bouwadviesbureau in de rol van facilitator uit. Ze blijven echter wel zeer sterk betrokken en hebben nog steeds de rol van initiator in handen (Van Oirschot, z.j.).

FIGUUR 3.3: CPO ALS ARENA IN DE NIEUWBOUW MET GRONDPOSITIE GEMEENTE



Bron: Van Oirschot (z.j.)

3.6 Conclusie

Al met al kan gesteld worden dat het nieuwbouwproces, zoals dit door Teisman begin jaren negentig beschreven is, een complex geheel vormt dat voortdurend verandert qua samenstelling. Teismans theorie maakt het enigszins mogelijk om het gedrag en de rollen van actoren in het nieuwbouwproces te verklaren. Er bestaan vele combinaties van actoren, waardoor een weinig stabiele structuur ontstaat. Actoren maken hun beslissingen naar eigen opvatting van de situatie en besluiten zodoende om aan het proces deel te nemen of niet.

Het nieuwbouwproces in de gemeente Zaanstad kan aldus geanalyseerd worden aan de hand van de door Teisman beschreven (beleids)arena. Een gemeente speelt vooral aan het begin van het bouwproces een zeer grote rol in de arena, doordat zij de grond in handen heeft. Tevens is het mogelijk Collectief Particulier Opdrachtgeverschap toe te passen bij

nieuwbouwlocaties, waarbij de gemeente Zaanstad grondposities heeft. Indien CPO wordt toegepast, stelt de gemeente grond voor woningbouw met zeggenschap voor de bewoners beschikbaar, mits dit binnen de beleidsdoelen van de gemeente past. Dit is in lijn met de verschuiving richting 'governance'. Doordat de overheid terugtreedt, wordt de burger steeds actiever. De overheid biedt ruimte aan de consument en hierdoor wordt het mogelijk voor burgers om woningbouw volgens eigen initiatieven te ontwikkelen. Deze wisselwerking is van belang om CPO-processen aan te moedigen, te faciliteren en op te starten.

4 METHODOLOGIE

4. METHODOLOGIE

4.1 Onderzoekslocaties

Het empirische deel van het onderzoek wordt uitgevoerd op vier verschillende potentiële bouwlocaties in Zaanstad (zie bijlage voor een uitwerking van de locaties). De locaties zijn:

- Noordsche Bos (Zaandam)
- Binnengebied Westerkoog (Koog aan de Zaan)
- Noordeinde (Wormerveer)
- Rosariumgebied (Krommenie)

Zoals reeds beschreven, is vanwege de pluriformiteit van de doelgroep onderzoek gedaan naar een divers aanbod van locaties in Zaanstad. Er is voor gekozen dit onderzoek te laten plaatsvinden in zowel centrum-stedelijke gebieden, als in niet-stedelijke of centrum-dorpse gebieden. Alle locaties behoren tot de gemeente Zaanstad en zijn bovendien eigendom van gemeente Zaanstad. Deze grondpositie biedt de gemeente een sterke mogelijkheid om als initiator op te treden in het ontwikkel- en realisatieproces. Tevens lijken deze locaties naar het idee van de gemeente geschikt voor de realisatie van een woonvorm voor senioren in de derde levensfase. De motivatie van de gemeente is gelegen in het feit dat de locaties zich bevinden nabij voorzieningen, aan de Zaan, of centraal gelegen zijn in de stedelijke agglomeratie. Het is echter niet uitgesloten dat er in Zaanstad ook nog andere locaties zijn die wellicht potentie hebben voor de bouw van seniorenwoningen.

4.2 Interviews met professionals

Om te komen tot beantwoording van de onderzoeksvraag is allereerst kwalitatief onderzoek verricht naar de mogelijkheden tot het bouwen van passende woningen voor de derde leeftijd in Zaanstad. Aan de hand van vier potentiële nieuwbouwlocaties is in een aantal interviews met professionals nagegaan welke rol deze locaties kunnen spelen in het voorzien in de woonwensen van senioren in de derde leeftijd. Tijdens de interviews is getracht een antwoord te krijgen op de manier waarop men volgens professionals het beste de woonwensen van groepen senioren van Zaanstad kan vervullen. Onderzocht is wat deze locaties in Zaanstad te bieden hebben als het gaat om mogelijkheden voor de bouw van geschikte woningen voor de derde leeftijd. Aan de hand van een vooraf opgestelde vragenlijst is de kansrijkheid van deze bouwlocaties geanalyseerd. Deze vragenlijst is ontworpen om enige structuur te bieden tijdens het interview. Echter, over het algemeen bestond er voldoende ruimte om dieper in te gaan op sommige vragen, of een zijpad in te slaan. Op deze manier is informatie verzameld die van tevoren niet is vastgelegd in de vraagstelling, maar mogelijk toch bruikbaar is in het kader van het onderzoek. Het is van belang dat respondenten de gelegenheid hebben gehad om buiten de kaders van de antwoordmodellen te kunnen spreken. Face-to-face interviews hebben vaak een persoonlijke setting, waardoor de respondent zich vrijer voelt om meer te vertellen. Dit is bereikt door de tijd te nemen voorafgaand aan het interview, een persoonlijke introductie, het afleggen van het interview in een voor de respondent vertrouwde omgeving, en bovenal door het directe contact tussen interviewer en respondent. Bovendien is het interview kracht bijgezet door de respondent beeldmateriaal voor te leggen. Tot slot kunnen door het semigestructureerde karakter de interviews met diverse professionals onderling gemakkelijk worden vergeleken op sommige punten (Bryman, 2004). Op deze manier kan tot nieuwe inzichten worden gekomen. Om die redenen is gekozen voor kwalitatieve interviews met professionals vanuit verschillende werkvelden. Deze professionals kunnen ook wel

gezien worden als actoren, die allen een specifieke rol kunnen vervullen in het bouwproces, ofwel de 'arena' (Teisman, 1992).

De vragen die tijdens de interviews zijn gesteld, zijn gebaseerd op de theorie komend uit dit onderzoek. Ze zijn verwerkt in een interviewschema (zie bijlage). De volgorde van de vragen, maar ook de vraagstelling, stond de interviewer geheel vrij. Op deze manier kon meer gedetailleerde informatie worden verkregen over de kansrijkheid van seniorenwoningen op specifieke locaties in Zaanstad, aldus professionals. Het interviewschema en de uitwerking van de interviews dient ter ondersteuning van dit onderzoek en kan dan ook niet los gezien of geïnterpreteerd worden van dit onderzoek. De onderzoeker heeft zich verantwoordelijk gesteld voor secure opslag van de data en waarborging van de privacy van de geïnterviewden. Schriftelijke uitwerkingen van de interviews zijn geanonimiseerd beschikbaar.

De interviews zijn gehouden op het kantoor van de gemeente Zaanstad, of het kantoor van de professionals. De keuze voor een locatie is gemaakt door de respondent zelf. De onderzoeker heeft er slechts voor gezorgd dat het een rustige locatie betrof, waar men elkaar goed kon begrijpen en waar men geen onderbrekingen van derden had. Alle interviews zijn opgenomen met een audio-recorder met toestemming van de respondenten, waardoor het criterium 'betrouwbaarheid' kon worden gewaarborgd. Zodra er sprake was van inhoudelijke verzadiging (saturatie) is de zoektocht naar data gestopt. Vervolgens zijn de interviews letterlijk uitgeschreven. De transcripties zijn geanalyseerd middels een codeanalyse. Voor de analyse is een thematische codelijst opgesteld op basis van de topic-lijst van het interview. Tevens zijn enkele codes toegevoegd die niet op voorhand zijn geselecteerd, maar die wel gedurende de interviews naar voren zijn gekomen. Door gebruik te maken van codes is het mogelijk geweest te kijken in hoeverre er samenhang tussen onderwerpen bestaat en of er ook sprake is van vergelijkbare, of juist tegenstrijdige overtuigingen van professionals.

4.3 Meten van woonwensen middels bewonersenquêtes

Voor het meten van woonwensen van de groep Zaanse senioren in de derde leeftijd is gebruik gemaakt van kwantitatieve data uit het grootschalig regionaal woononderzoek 'Wonen in de Regio' (O+S Amsterdam, 2013). Deze rapportage geeft in hoofdlijnen weer hoe de woningmarkt er in de Stadsregio Amsterdam voorstaat. Het veldwerk van deze rapportage is uitgevoerd in de periode mei-september 2013 in opdracht van samenwerkende corporaties en gemeenten in de regio's Amsterdam, Almere en Haarlem. Onderzoek heeft plaatsgevonden in totaal 26 gemeenten, waaronder Zaanstad. Met dit onderzoek is getracht om per gemeente de verhuisbewegingen, woonsituatie en woonwensen voor de toekomst in beeld te brengen. Door middel van een steekproef zijn huishoudens in het onderzoeksgebied geselecteerd. Een enquête is uitgezet onder 180.000 huishoudens in de regio (respons 38.669). Huishoudens hebben een brief van hun gemeente ontvangen met uitleg en een vragenlijst. De enquête kon ook op internet worden ingevuld. De enquêtevragen hadden betrekking op onder meer de woonwensen, de woongeschiedenis, de huidige woning en buurt, het huishouden en de woonlasten. Met name de data aangaande de woonwensen zijn voor dit onderzoek relevant.

In Zaanstad zijn 6.022 enquêtes met een begeleidend schrijven, verstuurd naar een random steekproef van hoofdbewoners, zoals deze is aangeleverd door de gemeente voor onderzoek. Daarnaast heeft de gemeente Zaanstad informatie aangeleverd over de steekproefpersonen (leeftijd, geslacht, herkomstgroep en woonduur) en de woning (WOZ-waarde, woonoppervlakte, eigendomsverhouding, bouwjaar). Deze informatie is aan het databestand gekoppeld. De doelrespons in de gemeente Zaanstad lag op 1500

respondenten. Uiteindelijk hebben 1.226 respondenten de vragenlijst ingevuld teruggestuurd, wat een gemiddelde respons betekent van 22,3 procent.

Van de 1.226 Zaanse respondenten vallen er 577 in de groep tussen 55 en 75 jaar. Doordat de respondenten bij een internetpanel zoals dit vooraf bekend zijn, is het mogelijk geweest om bepaalde onder- of oververtegenwoordigde groepen wegens, zodat er minder hinder bestond van de eventuele scheve respons. Representativiteit is met een reeks van weging gewaarborgd. De respondenten in het bestand zijn met wegingsfactor 'weeg' opgehoogd tot 22.135 senioren in de derde leeftijd in Zaanstad. Deze groep bevat alleen senioren die zelfstandig in het bezit zijn van een huur- of koopwoning. De onzelfstandig wonende 55-plussers uit Zaanstad die reeds in een verzorgingstehuis, verpleegtehuis of serviceflat wonen, zijn buiten beschouwing gelaten. Naar verwachting wonen zij al in een voor hen geschikte woning.

4.3.1 Woonwensen op onderzoekslocaties

Voor specifieke vragen over de vier potentiële nieuwbouwlocaties is een verdiepingsslag gemaakt op het woonwensenonderzoek onder vijfenvijftig-plussers uit de wijk Westerwatering, dat de gemeente Zaanstad in december 2013 heeft uitgevoerd. Daaruit bleek onder meer een behoefte aan gelijkvloers wonen, voorzieningen zoals een supermarkt in de buurt, voldoende parkeergelegenheid, logeerruimte en collectieve ruimten om omwonenden te ontmoeten (O+S gemeente Zaanstad, 2013). Naar aanleiding van dit onderzoek zijn de verwachtingen van wonen in Zaanstad begin april 2014 in kaart gebracht tijdens een workshop. Daarbij waren ruim veertig senioren aanwezig die via het Zaanpanel hadden aangegeven over dit onderwerp met de gemeente van gedachten te willen wisselen.

In juni 2014 zijn 16 respondenten uit het Zaanpanel opnieuw benaderd voor hun mening over nieuwbouw op de vier vastgestelde onderzoekslocaties in de gemeente Zaanstad: Noordsche Bos, binnengebied Westerkoog, Noordeinde en het Rosariumgebied. Uiteindelijk hebben 10 respondenten deelgenomen aan het groepsgesprek, die plaatsvond in het stadhuis in Zaandam. Aan de respondenten is per onderzoekslocatie gevraagd wat men aantrekkelijk en onaantrekkelijk vindt, of men eventueel op de locatie zou willen wonen, onder welke voorwaarden en wat voor woningen er dan gebouwd zouden moeten worden (zie bijlage).

5 ONDERZOEKSRESULTATEN

5. ONDERZOEKSRESULTATEN

In dit hoofdstuk worden de onderzoeksresultaten uit de interviews en de enquêtes besproken. Om de resultaten uit de interviews te ondersteunen en de bevindingen te verduidelijken, worden citaten gebruikt. Allereerst wordt in paragraaf 5.1 ingegaan op de differentiatie van woonwensen, waarna dieper wordt ingegaan op de partijen met hun rollen op de bouwlocaties in Zaanstad, volgens de geïnterviewde professionals. Vervolgens wordt uitgewerkt welke rol de bouwlocaties kunnen spelen in het voorzien in de woonwensen van de groep senioren in de derde levensfase. Paragraaf 5.2 beschrijft daarna de woonwensen vanuit het standpunt van de Zaanse senior zelf. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het regionaal woononderzoek 'Wonen in de Regio'. Ten slotte wordt in paragraaf 5.3 ingegaan op de aantrekkelijkheid en wenselijkheid van nieuwbouw op de vier onderzoekslocaties.

5.1 Woonwensen volgens professionals

Uit verschillende adviezen en studies is naar voren gekomen dat er vraag is naar specifieke woonruimte en woonmilieus voor senioren. Ook van Galen et al. (2013) beweren in de monitor *Investeren voor de Toekomst 2012* dat, als gevolg van de toenemende vergrijzing, de vraag naar passende woonruimte voor senioren drastisch toeneemt. De verwachting is ook, dat de woonwensen zullen mee veranderen met de diverse samenstelling van senioren in de derde levensfase, aldus Van Galen (2013). Deze veranderende woonwensen bepalen de toekomstige opgave van woonruimte in Nederland, maar ook in Zaanstad. Volgens de theorie van Alex Sievers (2005) zoekt een senior niet primair de woning die (markt)partijen de afgelopen jaren over het algemeen voor de doelgroep gebouwd hebben. Deze bewering wordt onderschreven door diverse geïnterviewde professionals. Wat je ziet, is dat de woonbehoefte van senioren verandert als gevolg van goede pensioenen, waardoor zij minder uitkeringsafhankelijk zijn. Die sterke financiële positie laat senioren ook toe om kritisch te zijn over hun toekomstige woonmilieu. Als een senior echt in nood is (bijvoorbeeld vanwege een verslechterde gezondheidstoestand) gaat men wel verhuizen, maar als men een 'wensverhuizer' is, moet alles betreffende de nieuwe woning en woonlocatie perfect zijn. Dat de huidige babyboomgeneratie relatief welvarend en daarmee kritisch is, wordt ook onderstreept in het interview met een medewerker van het makelaarskantoor:

"De senioren die zich nu op de woningmarkt aan het begeven zijn, hebben veel meer te besteden dan de groep die de afgelopen paar decennia in de markt is geweest. De huidige senioren hebben enorm veel overwaarde in hun huis en een zeer gunstige pensioenregeling. Deze groep 55-plussers heeft dus geld en is dan ook bereid om voor zijn oude dag te betalen, als er maar de goede dingen geleverd worden."

Doordat de aankomende generatie senioren over het algemeen in een financieel sterke positie staat, kunnen zij volgens het voormalige ministerie van VROM (2010) ook gedrag vertonen dat afwijkt van wat momenteel gebruikelijk is voor de huidige generatie senioren. Zo is uit de theorie gebleken dat de babyboomgeneratie gemiddeld langer, meer en hoger onderwijs heeft genoten dan eerdere generaties. Bovendien is een beduidend groter aandeel in het bezit van een rijbewijs, waardoor men steeds mobieler wordt (VROM, 2010). Meerdere geïnterviewde professionals bevestigen de uitkomsten van de studie van het voormalige ministerie van VROM; de senioren van de toekomst zijn mensen die mobiliteit anders hebben ervaren dan de doelgroep ervoor. Eén van de geïnterviewde professionals is dan ook van mening dat men die mobiliteitsvraag in de toekomst heel anders gaat benaderen. De senior van de toekomst verhuist ook veel gemakkelijker en is meer mondiaal georiënteerd:

"Heel basaal denk ik dat senioren in hun wooneisen niet eens zoveel meer andere eisen gaan stellen, maar dat ze wél anders gaan wonen; dat ze veel meer in een flexibele woning zouden willen

wonen. Ik denk dat veel mensen de behoefte zullen hebben om op meerdere plekken in Nederland, of in de wereld te wonen... Ik kan me ook voorstellen dat mensen voor 'wonen' niet meer alles opzij willen zetten."

Echter, wat de verschuiving van woonwensen onder senioren betreft, is een kanttekening op zijn plaats. Niet iedere senior heeft de afgelopen jaren in dezelfde mate geprofiteerd van het gestegen welvaartsniveau (Hooimeijer, 2007). Een bewonersbegeleider van een Zaanse woningcorporatie benadrukt dat de verschuiving in woonwensen afhankelijk is van het vermogen dat men heeft opgebouwd:

"Ik denk dat wanneer men gewoon niet meer te besteden heeft, senioren eerder genoeg nemen met hetgeen dat er is en dat senioren hun behoefte ook niet groter maken dan wat ze zouden willen."

Zij voegt daaraan toe dat juist als mensen wél het geld hebben, men andere eisen gaat stellen dan vroeger. In tegenstelling tot voorheen zijn de senioren van de toekomst veelal tweeverdieners, komend uit een relatief grote woning. Deze groep senioren met veel financiële bewegingsvrijheid zal in de toekomst hogere eisen gaan stellen aan kwaliteit, bijvoorbeeld wat de oppervlakte van de woning betreft:

"Men wil gewoon een woning waar voldoende ruimte in zit, met veel leefruimte, een balkon, een beetje iets bijzonders. En ik hoor een aantal mensen erover dat ze later met leeftijdsgenoten en vrienden een pandje willen kopen en dan iemand inhuren die voor hen zorgt."

Andere door professionals vaak genoemde woonwensen voor de doelgroep zijn: een gelijkvloers woonprogramma, voldoende parkeerruimte (dat wil zeggen een garage bij parkeren op eigen terrein), elektriciteit in de berging voor de elektrische fiets, en een goede buitenruimte of een groot balkon. Zonligging is daarbij ook belangrijk. Daarnaast wordt grondgeboden wonen in een bungalow- of patio-achtige omgeving veel genoemd, indien hier ruimte voor is. Voor de grootte van de woning geldt 90-110 vierkante meter gebruiksoppervlakte voor het middensegment. Het dure segment wenst een groter vloeroppervlakte tot maximaal 200 vierkante meter. Voor beide groepen geldt dat men minimaal een driekamer appartement wil, indien mogelijk zelfs een vierkamer appartement, met minstens twee slaapkamers, een werkkamer en voldoende woonruimte (40 vierkante meter). Kopen is niet per definitie het uitgangspunt voor deze doelgroep, aldus professionals; een goed huurappartement is zeker ook een alternatief. Wat de locatie betreft, wil de doelgroep volgens professionals het liefst gemengd wonen: het belang van verbinding met andere generaties is groot. Volgens professionals kiest men het liefst voor een mooie locatie in de eigen buurt voor het behoud van de vertrouwde sociale contacten, of voor een mooie centrum-stedelijke locatie nabij voorzieningen. Dit zijn niet per definitie zorgvoorzieningen, maar ook met name winkels en openbaar vervoer. Tevens staat het belang van het ruimtelijke, groene aspect voorop; veel waarde wordt gehecht aan de aanwezigheid van groenvoorzieningen in de buurt, aldus professionals.

Extramuralisering en behoefte aan autonomie

De gewijzigde indicatiestelling voor verzorgings- en verpleegtehuizen, waardoor senioren langer zelfstandig moeten blijven wonen, heeft volgens professionals ook een grote impact op de woningmarkt. Het versneld scheiden van wonen en zorg stelt verschillende partijen voor de opgave om nieuwe woon-zorgarrangementen te ontwikkelen, aansluitend op de lokale behoeften. Tegelijkertijd zijn senioren van nature weinig geneigd om te verhuizen, tenzij de gezondheid hen in de steek laat. Senioren zijn meestal gehecht aan hun woonomgeving. Verhuizen betekent voor velen het opgeven van de zeer gewaardeerde sociale contacten. De geïnterviewde professionals geven aan dat er een emotionele weerstand bestaat om over ouder worden en proactief verhuizen na te denken. Dit wordt bevestigd door verschillende studies in het theoretisch kader. Het heeft er volgens de studie van Schellekens (2010) ook

mee te maken dat een verhuizing geen nieuwe, uitdagende stap in de wooncarrière is, maar men is bang te moeten inleveren als men verhuist. Eén van de professionals benoemt dit tijdens het interview:

“Onder de 55-plussers bestaat een ‘drive’ om zo lang mogelijk autonoom te blijven wonen. Er is geen behoefte in de categorie waar wij het over hebben, om oud te worden in een verzorgings- of verpleegtehuis.”

Veel senioren zijn bang hun ruimte, vrijheid en tuin te moeten inleveren en daar bovendien veel geld voor te moeten neerleggen. Volgens professionals willen senioren maar beperkt de confrontatie aangaan met ouderenvoorzieningen. De groep senioren in de derde leeftijd wil nog niet geconfronteerd worden met de lichamelijke gebreken die de toekomst kan brengen. Men wil niet bij voorbaat anticiperen op een toekomst die nog onzeker is. Eén van de professionals illustreert dit als volgt:

“Senioren kopen een woning niet om het feit dat er in de toekomst domotica in kan, of omdat er rekening is gehouden met draaicirkels van bedden, omdat de deuren extra groot zijn, of omdat ze misschien van een zorginstelling gebruik kunnen maken. Dat zijn voor 55-plussers geen geldige argumenten om een woning te kopen. Ze denken: dat is mijn probleem voorlopig nog niet. Dus als je een zware seniorenstempel op een gebouw plakt, schrikt dat eerder af dan dat men besluit om er op af te komen.”

Ontoereikend woningaanbod

Een andere reden voor het feit dat senioren pas op hogere leeftijd verhuizen, ligt volgens geïnterviewde professionals in de beperkte diversiteit van het huidige aanbod, zoals ook beschreven in de theorie (Sievers, 2005). Te klein, te duur, geen ruimte voor inbreng van eigen wensen; het zijn slechts enkele door professionals vaak gehoorde opmerkingen van senioren die op zoek zijn naar een nieuwe woning. Zij willen niet kleiner wonen, maar anders wonen. Over het algemeen zit er een *gap* tussen het woningaanbod en de eisen die een senior stelt aan zijn of haar woning en woonomgeving, aldus Van Galen (2013). Een verhuizing is niet mogelijk indien er geen passende woning op een andere locatie beschikbaar is. Dit heeft er volgens de professionals ook mee te maken dat er in de huidige crisistijd niet veel ontwikkeld is:

“Alle ontwikkelende partijen wachten af tot de gemeente heeft afgeboekt op de grondprijzen, ze wachten af tot de markt een beetje aantrekt en de risico’s beperkter worden... Ik merk dat overal in ontwikkelend Nederland. Iedereen denkt: nou weet je, ik kan wel een jaartje wachten. Dan zijn er misschien betere opbrengsten te behalen. Koffiedik kijken, maar goed, het gebeurt wel. Er is dus niet een duidelijke aanwas van nieuw aanbod dat aantrekkelijk is voor de groep senioren in de derde leeftijd.”

Respondenten geven aan dat er meer vraag is naar grondgebonden woningen, terwijl veel ontwikkelaars jarenlang appartementencomplexen hebben gebouwd voor senioren. Er wordt ook wel gesproken van een boeggolf van appartementen. Anderzijds worden er volgens een geïnterviewde projectontwikkelaar eigenlijk alleen maar gezinswoningen ontwikkeld, omdat deze meer opleveren dan projecten gericht op senioren. Wat het aanbod van passende seniorenwoningen betreft, spreken deze twee geïnterviewden elkaar dus tegen. Hoe dan ook zijn er voor senioren in de derde leeftijd te weinig woningen beschikbaar op de middellange termijn, omdat de groep enorm aan het groeien is. Ieder jaar komen er vrij veel gepensioneerden bij, die ook wat betreft vrijetijdsbesteding wat meer in de doelgroep gaan vallen. Voor deze groep zijn nu te weinig woningen, waardoor mensen soms noodgedwongen blijven wonen waar ze nu wonen.

Dat de woonwensen worden beïnvloed door een verschuiving richting een vraaggestuurd beleid wordt tevens door meerdere professionals bevestigd. Sommigen geven aan dat de crisis partijen daartoe heeft gedwongen:

“Ik heb het gevoel dat er meer geluisterd wordt naar de consument. Ik heb zelfs het gevoel dat ontwikkelende partijen en corporaties nu in gesprek gaan met de consument; ze worden steeds klantvriendelijker. Nu de crisis partijen daartoe gedwongen heeft, blijken zij een vraaggestuurd beleid zelfs ook leuk te vinden. Tegelijkertijd ben ik nog niet overtuigd dat het in hun hart zit, en dat vind ik jammer.”

5.1.1 Partijen

Bovenstaand citaat geeft ook aan dat partijen zoekende zijn wat betreft hun rol. Het vergrijzingsbestendig maken van de stedelijke ruimte is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder woningcorporaties, maatschappelijke organisaties en overheden op alle niveaus. Echter, het is onduidelijk welke beleidsstrategie partijen moeten voeren om in de toekomst aan de vraag van de vitale senior te kunnen voldoen. Daarnaast zorgt de privatisering van rijksoverheidstaken voor een zwaardere rol van gemeenten als bestuurslaag waar de vraagsturing en integratie van beleid moet plaatsvinden, aldus Hooimeijer (2007). Geïnterviewde professionals bevestigen dat de genoemde wetswijzigingen een verschillende rol opdwingen aan verschillende partijen. Ook zij benoemen dat bestuurders van diverse partijen worstelen met de pluriformiteit onder senioren en de manier waarop men hier op hun beleidsstrategieën moet inspelen. Als gevolg van de bezuinigingen zijn steeds meer gemeenten zich aan het beraden op de taken die door het gemeentelijk apparaat moeten worden uitgevoerd, aldus professionals.

Er wordt door professionals veel gesproken over de mismatch die bestaat tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Tot op heden is men niet in staat gebleken om voldoende invulling te kunnen geven aan de woonwensen van senioren in de derde leeftijd. Volgens de professionals komt dit mede, doordat er tot voor kort te weinig aandacht geschonken is aan de 55-plusser als aparte doelgroep. Veel woningen zijn de afgelopen jaren ontwikkeld vanuit een aanbodgedreven blik naar de markt; er werd gedacht en gebouwd voor de consument en niet door de consument. Het toevoegen van zoveel mogelijk woningen aan de bestaande voorraad op welke locatie dan ook was jarenlang het uitgangspunt. De partijen met grondposities bepaalden de spelregels. Met name corporaties en ontwikkelaars worden door professionals veelvuldig genoemd als partijen die een locatie kochten en daar mee aan de slag gingen, veelal vanuit het aanbod en stedenbouwkundig oogpunt bezien. De noodzaak was er in de Randstad ook niet om de woonwensen van de consument uitgebreid te onderzoeken; gezien de grote tekorten in de woningvoorraad, werden huizen in het algemeen goed verhuurd of verkocht.

Uit het theoretisch kader is gebleken dat de verticale overdracht van rijksoverheidstaken reeds heeft geleid tot meer vraaggericht beleid in de sectoren ‘wonen en zorg’. In plaats van aannemer zijn, willen en moeten partijen aanbieder zijn van totaaloplossingen die naadloos aansluiten op de wensen van de markt. De woonconsument wil zich steeds meer onderscheiden en zijn individuele wensen vervuld zien in zijn nieuwe woning. Veel professionals geven aan dat de huidige vraag van consumenten nog meer leidend moet zijn en dat enkel vanuit de behoefte van de gebruiker naar de markt moet worden gekeken:

“Partijen zijn inmiddels wel doordrongen van het feit dat ze naar de doelgroep moeten luisteren, dat ze ook iets moeten realiseren wat bij de consument past en dat ze de markt beter moeten verkennen. Het besef is reeds gekomen, alleen moet de volgende slag nog gemaakt worden. Grote institutionele beleggers en pensioenfondsen investeren nog maar zeer beperkt in Zaanstad.”

Om in de toekomst wel te voorzien in de behoefte van de doelgroep zegt een aantal professionals dat toekomstige bewoners veel eerder bij de ontwikkeling en de bouw van hun nieuwe woning betrokken moeten worden. De weg naar samenwerking met de woonconsument en betrokkenheid van de burger moet worden ingeslagen middels het bieden van zeggenschap aan de toekomstige eindgebruiker. Hiervoor is het van groot belang om ook de juiste locaties te selecteren, aangezien de locatie voor senioren in de derde leeftijd erg belangrijk is. Vanuit daar moeten vervolgens de juiste producten worden ontwikkeld.

Rollen in de arena

Uit de gesprekken met professionals komt naar voren dat er vooral behoefte is aan een overheid die ontwikkelingen mogelijk maakt en aan samenwerking met de overheid op basis van vertrouwen en gedeelde doelstellingen. De rol van de gemeente moet vooral faciliterend en verbindend zijn als het gaat om het aanwijzen van geschikte locaties, het verrichten van marktonderzoeken en beschikbaar stellen van kennis, om vervolgens voor andere partijen de juiste informatiestroom op gang te brengen. Tevens vinden geïnterviewden dat er voor de gemeente Zaanstad een belangrijke rol is weggelegd in het faciliteren op gebied van regelgeving (zoals snel bestemmingsplannen aanpassen, bouwvergunningen afgeven e.d.). Ten tweede moet stedelijke gebiedsontwikkeling en de besluitvorming over passende woonruimte voor senioren plaatsvinden in een netwerk omgeving, zoals ook in de theorie beschreven is. Professionals benadrukken de verschuiving naar 'governance', waarbij de gemeentelijke overheid niet meer de partij moet zijn die boven de andere staat, maar een netwerkpartner; een platform voor het leggen van nieuwe verbindingen met burgers, partners en andere marktpartijen. Deze omslag doet een beroep op andere competenties dan in het verleden. Loslaten en ruimte geven voor ontwikkelingen als die vraag zich manifesteert op een specifieke locatie zijn veel genoemde punten. Ten slotte vinden de geïnterviewde professionals bij de gemeente Zaanstad een belangrijke rol liggen als het gaat om enthousiasmeren om op de juiste locaties woningen voor senioren te realiseren. Wel zal de gemeente vanuit haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid randvoorwaarden moeten stellen. Naarmate die randvoorwaarden meer op hoofdlijnen zijn, moet meer ruimte aan de markt gelaten worden om tot creatieve oplossingen te komen:

"De gemeente moet erg voorzichtig zijn met haar welstandseisen. Er mag natuurlijk geen foeilelijk gebouw worden neergezet, maar het moet wel aansluiten en aangepast kunnen worden aan de wensen van de consument. Daar heeft de gemeente een belangrijke rol in te vervullen."

De pluriformiteit van de groep senioren heeft grote gevolgen voor het woonbeleid, zoals beschreven in het theoretisch kader. Met de diversiteit onder senioren in de derde leeftijd groeit de noodzaak tot individueel maatwerk. Professionals vinden het tijd voor een 'nieuw' ruimtelijke ordeningsbeleid, waarin niet langer de massa centraal staat, maar men zal veel kleinschaliger moeten kijken en moeten investeren in kwaliteit door het leveren van maatwerk. 'Toekomstbestendigheid', 'flexibiliteit', en 'multifunctioneel gebruik' zijn terugkerende termen in de interviews. Ook bij nieuwbouw voor senioren zijn dit belangrijke begrippen. Partijen moeten beter nadenken over het meest efficiënte gebruik van een woning. Dat moet het begin zijn van het nieuwe ontwerpen door partijen; kijken naar de doelgroep, het (her)gebruiken en het verbinden van het bestaande en minimaal bijsturen van wat er gaande is.

"Het sleutelwoord is flexibiliteit. Men moet ervoor zorgen dat woningen altijd ook anders gebruikt kunnen worden. Ik pleit ervoor dat woningen multifunctioneel zijn, zodat er later ook weer een gezin met kinderen in kan wonen."

Een grote rol wordt door professionals toebedeeld aan de ontwikkelaars en de techneuten in de bouw. Het is belangrijk dat zij meer gevoed worden door de verschillende wensen van de consument. De markt moet een manier vinden om de wensen van de klanten in hun

producten te vertalen. Kijkend naar de huurmarkt vinden geïnterviewde professionals veelal dat woningcorporaties in Zaanstad ook deels de vrije sector huur zouden moeten invullen, hoewel zij nu worden teruggedrongen naar hun kerntaken met de invoering van het Woonakkoord. Desondanks ziet men zeker een rol voor corporaties in de vrije sector huurmarkt weggelegd. Dit geldt ook voor institutionele beleggers.

5.2 Resultaten van het regionaal woononderzoek

Voor het meten van woonwensen van de groep Zaanse senioren in de derde leeftijd is gebruik gemaakt van kwantitatieve data uit het grootschalig regionaal woononderzoek 'Wonen in de Regio' (O+S Amsterdam, 2013). De resultaten hiervan worden hieronder beschreven.

5.2.1 Persoonskenmerken

Onder de respondenten is 64 procent man (14.207 personen) en 36 procent vrouw (7.929 personen). De gemiddelde leeftijd is 64 jaar.

Respectievelijk 44 en 43 procent van de ondervraagde senioren is laag tot middelbaar opgeleid. Dit is in onderstaande tabel weergegeven.

TABEL 5.1: OPLEIDINGSNIVEAU VAN RESPONDENTEN IN DRIE CATEGORIEËN

Opleidingsniveau	Frequentie	Valide Percentage	Cumulatieve Percentage
Laag opgeleid	9328	44,1	44
Middelbaar opgeleid	9072	42,8	86,9
Hoog opgeleid	2785	13,1	100
Totaal	21186	100	

Bron: enquête WIRA (2013)

Wat huishoudenstype betreft, bestaat de meerderheid van de respondenten uit een stel zonder kind, of men is alleenstaand. Eenoudergezinnen komen onder senioren in Zaanstad weinig voor; slechts 4 procent. De leeftijd van de respondenten kan hier een goede verklaring voor zijn.

TABEL 5.2: HUISHOUDENSTYPER VAN RESPONDENTEN

Huishoudenstype	Frequentie	Percentage	Cumulatieve Percentage
Alleenwonend	8330	37,6	37,6
Stel zonder kind	9708	43,9	81,5
Eenoudergezin	958	4,3	85,8
Stel met kinderen	2867	13	98,8
Overig	272	1,2	100
Totaal	22135	100	

Bron: enquête WIRA (2013)

Het netto huishoudinkomen onder respondenten is gemiddeld €2.340 per maand; De grootste groep van 19 procent valt in de inkomensklasse van €1.980 tot en met €2.480 (€43.785), zie tabel 5.3. Wanneer men kijkt naar de huishoudenindeling in drie inkomensgroepen, heeft bijna de helft (46 procent) van de senioren in Zaanstad een inkomen benedenmodaal (tabel 5.4).

TABEL 5.3: NETTO HUISHOUDINKOMEN PER MAAND VERDEELD NAAR 7 INKOMENSKLASSEN

Huishoudinkomen	Frequentie	Valide Percentage	Cumulatieve Percentage
Lage inkomens < €1330 (grens 1-persoonhh)	2272	15,9	15,9
Lage inkomens €1330-€1680 (grens meerpersoonshh)	2369	16,5	32,4
Lage middeninkomens €1680-€1980 (EU-grens €34.229)	1956	13,6	46
Hoge middeninkomens €1980-€2480 (€ 43.785)	2747	19,2	65,2
Hoge inkomens €2480-€2710 (1,5 x modaal)	1010	7,1	72,2
Hoge inkomens €2710-€3360 (2 x modaal)	1661	11,6	83,8
Hoge inkomens > €3360	2316	16,2	100
Totaal	14330	100	

Bron: enquête WIRA (2013)

TABEL 5.4: HUISHOUDENINDELING NAAR INKOMEN

Huishoudenindeling	Frequentie	Valide Percentage	Cumulatieve Percentage
Tussen 55-74 jaar, inkomen onder modaal	6596	46	46
Tussen 55-74 jaar, inkomen modaal – 1,5 x modaal	3757	26,2	72,2
Tussen 55-74 jaar, inkomen meer dan 1,5 x modaal	3977	27,8	100
Totaal	14330	100	

Bron: enquête WIRA (2013)

Onder senioren in de leeftijd 55-75 jaar in Zaanstad overheerst de koopsector licht; 52 procent bezit een koopwoning (n=19.594). De gemiddelde WOZ-waarde van de woning is €199.619. De gemiddelde woontuur op het huidige adres is 22 jaar.

Aan de respondenten is ook gevraagd hoeveel de hypotheeklasten aan rente, aflossing, premies en de eventuele erfpachtcanon maandelijks in totaal bedragen. De meerderheid heeft geen bruto hypotheeklasten die hoger zijn dan €1.077. Deze groep bedraagt slechts 8 procent (zie tabel 5.5).

TABEL 5.5: BRUTO HYPOTHEEKLASTEN PER MAAND IN ZES KLASSEN

Hypotheeklasten	Frequentie	Valide Percentage	Cumulatieve Percentage
425 euro en lager	4693	51,7	51,7
425 tot en met 665 euro	1899	20,9	72,6
665 tot en met 1077 euro	1717	18,9	91,6
1077 tot en met 1450 euro	483	5,3	96,9
1450 tot en met 1950 euro	121	1,3	98,2
meer dan 1950 euro	161	1,8	100
Totaal	9075	100	

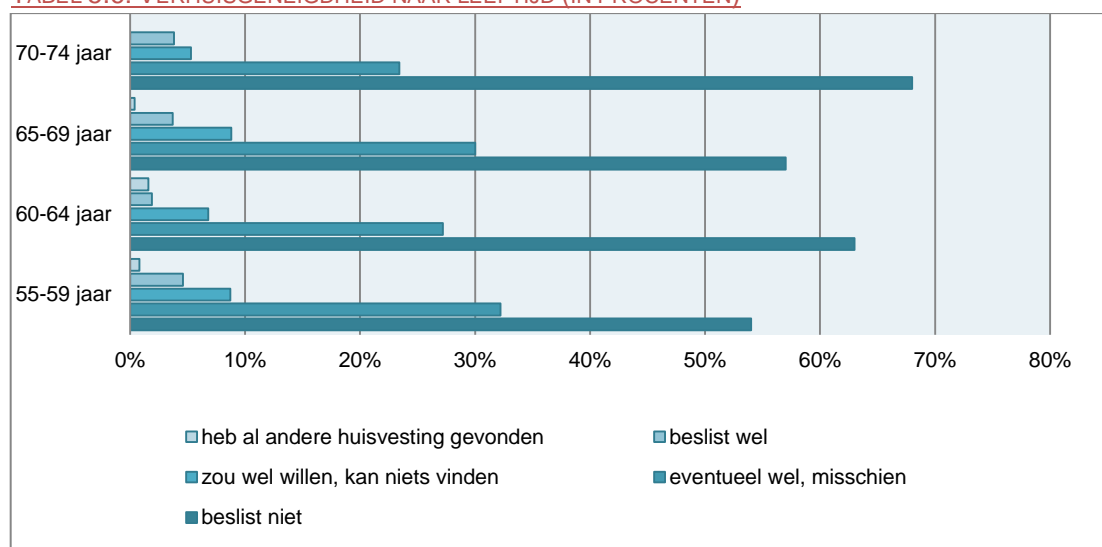
Bron: enquête WIRA (2013)

5.2.2 Verhuigeneidheid en verhuishwensen

In de gemeente Zaanstad heeft gemiddeld meer dan een derde van de senioren enige vorm van verhuisplannen. 28 procent geeft aan misschien binnen twee jaar te willen verhuizen en 14 procent beslist wel. De meerderheid (60 procent, 12.129 respondenten) wil echter niet verhuizen. Dit is geen unieke uitkomst, want in de literatuur is beschreven dat men in dezelfde woning wil blijven wonen naarmate de leeftijd stijgt (De Groot et al., 2013), zie tabel 5.6. Een tweede kenmerk dat de verhuigeneidheid onder senioren in de gemeente

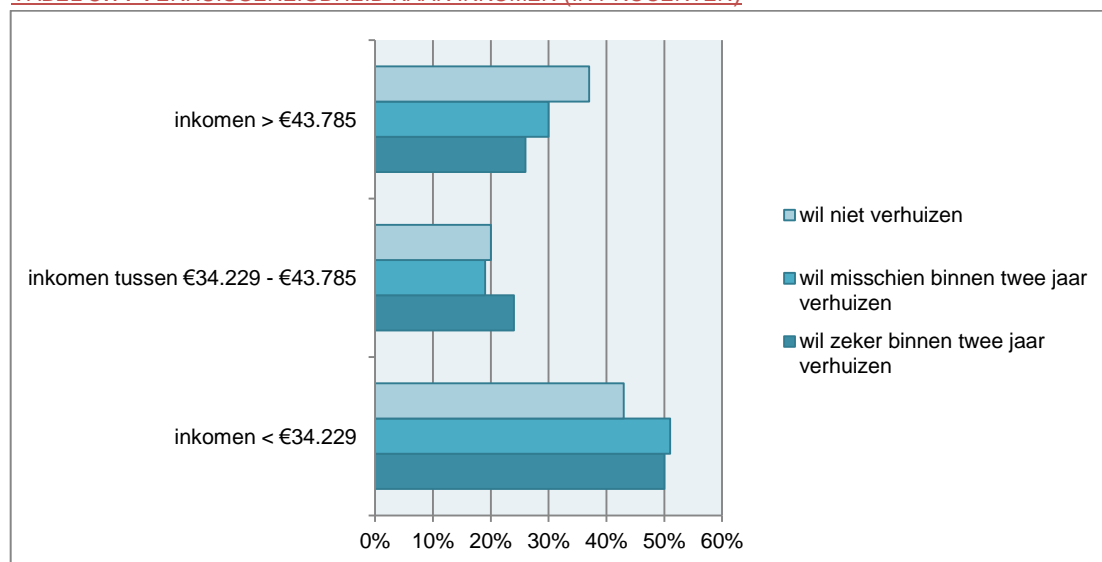
Zaanstad beïnvloedt, is het inkomensniveau; huishoudens met een laag inkomen hebben minder vaak verhuisplannen dan huishoudens met een hoger inkomen. 43 procent bij de senioren met een benedenmodaal inkomen (< €34.229) wil beslist niet verhuizen en 37 procent bij de senioren met een hoog inkomen (> €43.785) (tabel 5.7). Wanneer bovendien gekeken wordt naar verhuiscapaciteit naar huidige eigendomsvorm blijkt, dat 60 procent (5.691 huishoudens) van de senioren in een koopwoning beslist niet wil verhuizen. Bij de ondervraagde huishoudens met een huurwoning is dit zelfs 62 procent (5.279 huishoudens). Respectievelijk 3 en 5 procent (232 en 460 huishoudens) van de senioren met een huur- of koopwoning geven aan beslist wel binnen twee jaar te willen verhuizen.

TABEL 5.6: VERHUISGENEIGDHEID NAAR LEEFTIJD (IN PROCENTEN)



Bron: enquête WIRA (2013)

TABEL 5.7: VERHUISGENEIGDHEID NAAR INKOMEN (IN PROCENTEN)



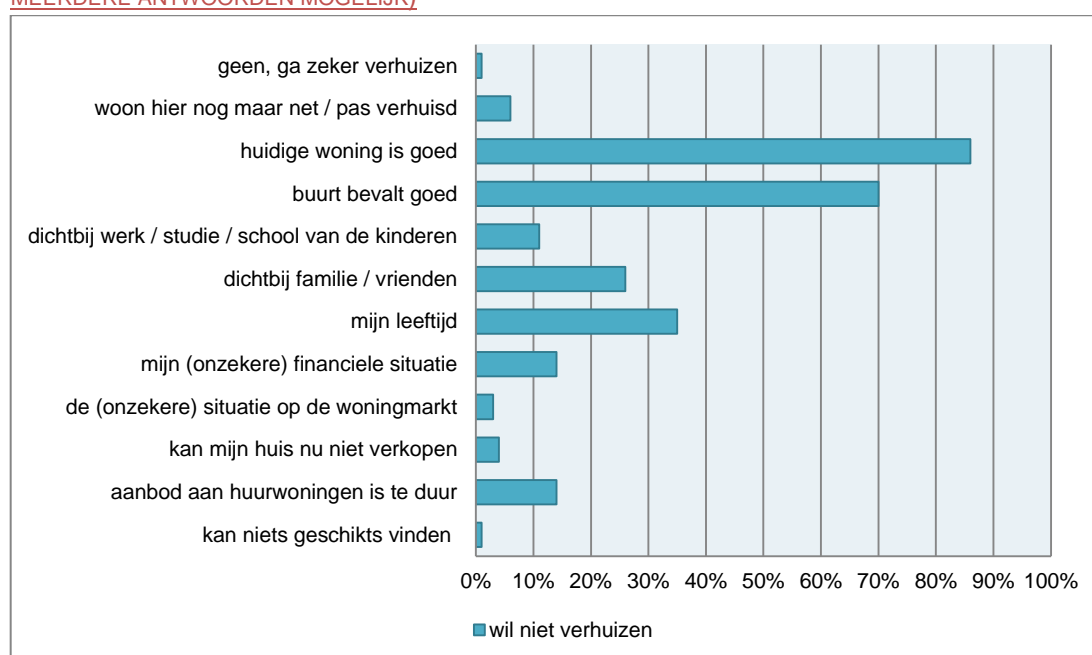
Bron: enquête WIRA (2013)

De geringe verhuiscapaciteit blijkt ook uit het feit dat 48 procent van mening is dat de huidige woning geschikt is om oud in te worden. 35 procent denkt in de huidige woning oud te kunnen worden mits er enige aanpassingen aan de woning gedaan worden (n=21.388). Wanneer daarnaast gevraagd wordt of respondenten denken binnen twee jaar te moeten verhuizen geeft 96 procent, dat wil zeggen 18.983 huishoudens, het antwoord 'nee'. Het is

dan ook niet opvallend dat 70 procent (5.054 huishoudens) aangeeft de afgelopen twee jaar niet actief op zoek te zijn geweest naar een andere woning. Ten slotte zijn de ondervraagde respondenten in het algemeen tevreden tot zeer tevreden over de huidige woning. (23 procent geeft een 7, 35 procent geeft een 8, 20 procent geeft een 9 en 13 procent geeft een 10).

De respondenten, of zij nu wel of geen verhuisplannen hebben, is voorgelegd wat voor hen de redenen (zouden kunnen) zijn om niet te verhuizen. De respondenten die aangeven beslist niet binnen 2 jaar te willen verhuizen, benoemen vooral de kwaliteit van de huidige woning en woonomgeving (86 en 70 procent). Ten derde wordt de leeftijd door 35 procent van de senioren genoemd als reden om niet te verhuizen. Ook het feit dat men nu dichtbij familie en vrienden woont, is een veelgenoemde reden om niet te gaan verhuizen (26 procent).

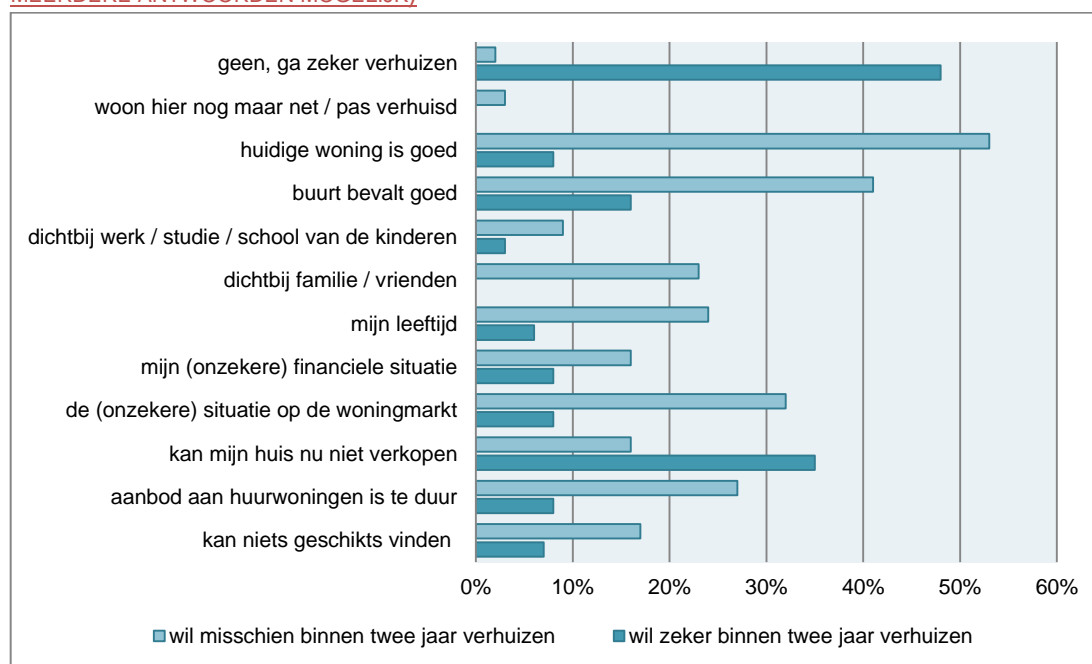
TABEL 5.8: REDENEN OM NIET TE VERHUIZEN, NAAR VERHUISGENEIGDHEID (1) (IN PROCENTEN, MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK)



Bron: enquête WIRA (2013)

Huishoudens die wél zeker binnen twee jaar willen verhuizen, geven vooral belemmeringen aan als reden om niet te zullen verhuizen. 35 procent (n=20.480) geeft aan de huidige woning op dit moment niet te kunnen verkopen. Daarnaast vindt 8 procent het aanbod van huurwoningen voor hen te duur. Onzekerheid over de eigen financiële situatie en onzekerheid op de woningmarkt (beiden 8 procent) spelen voor senioren in de gemeente Zaanstad ook een rol.

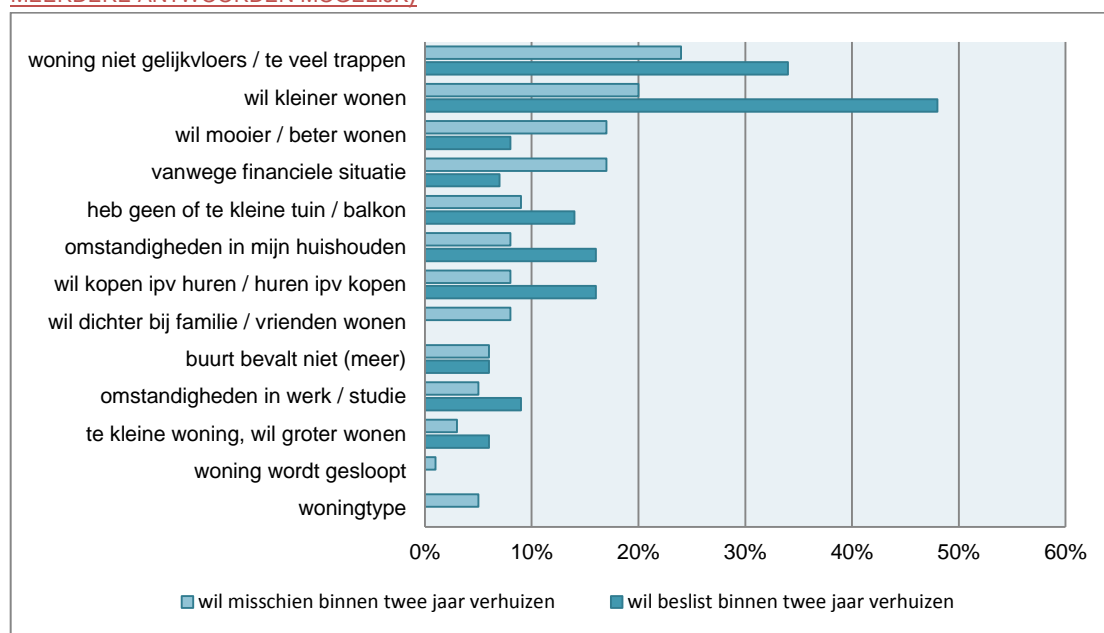
TABEL 5.9: REDENEN OM NIET TE VERHUIZEN, NAAR VERHUISGENEIGDHEID (2) (IN PROCENTEN, MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK)



Bron: enquête WIRA (2013)

De meeste huishoudens willen verhuizen om hun woonsituatie te verbeteren. Ze zoeken vooral een kleinere woning of een volledig gelijkvloers woonprogramma. De meeste senioren noemen het feit dat de woning (te veel) trappen heeft als belangrijkste reden om te verhuizen (18 procent; n=6.591). 17 procent van de senioren in Zaanstad wil kleiner wonen. De derde meest genoemde reden is de zoektocht naar een mooiere of betere woning (12 procent). De te grote woning is de belangrijkste reden voor senioren om *beslist binnen twee jaar* te verhuizen, van hen noemt 48 procent deze reden. Huishoudens die aangeven *misschien* te willen verhuizen, willen vaak ook kleiner wonen, maar nog belangrijker vinden zij een gelijkvloerse woning (24 procent). De wens van een mooiere en betere woning is vooral een reden voor senioren die misschien willen verhuizen (17 procent). Hetzelfde geldt voor de (onzekere) financiële situatie (ook 17 procent). Bij huishoudens die zeker willen verhuizen, wordt dit door slechts 8 procent als reden genoemd. Voor de andere verhuisredenen zijn er weinig verschillen tussen senioren die zeker willen verhuizen en zij die eventueel overwegen te verhuizen.

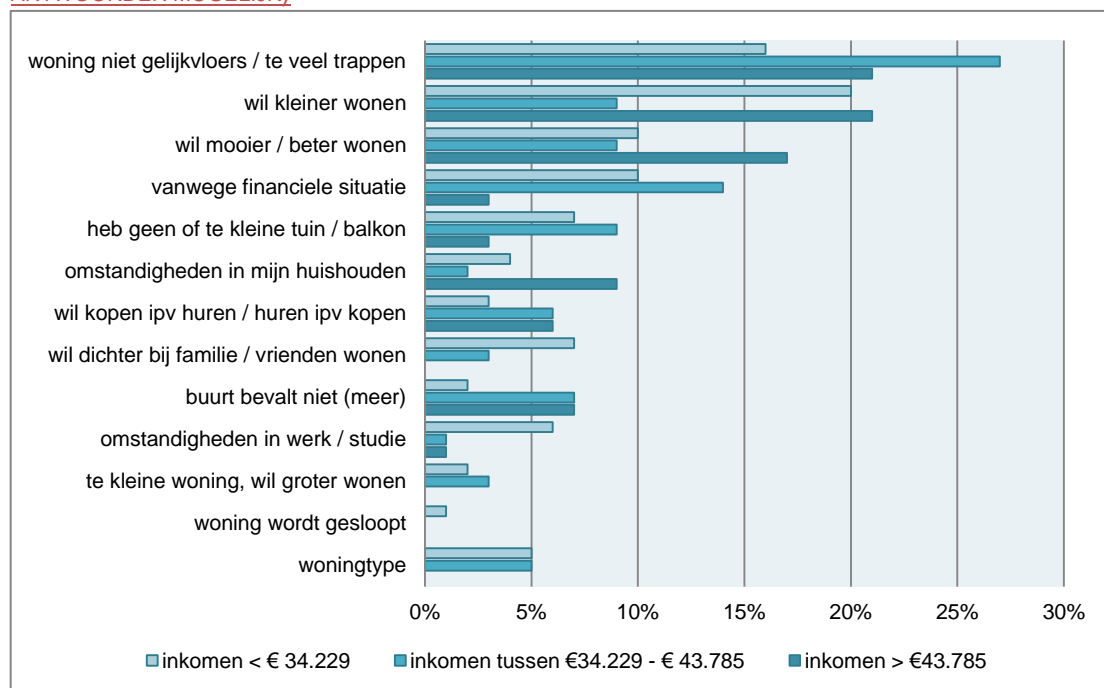
TABEL 5.10: REDENEN OM WEL TE VERHUIZEN, NAAR VERHUISGENEIGDHEID (IN PROCENTEN, MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK)



Bron: enquête WIRA (2013)

Bij de redenen om wel te verhuizen, zijn verschillen aanwezig tussen inkomensgroepen. Huishoudens met een laag inkomen hebben meer met beperkingen te maken in hun keuze op de woningmarkt, hierdoor kunnen de redenen om te verhuizen verschillen van de beter bedeelde huishoudens.

TABEL 5.11: REDENEN OM WEL TE VERHUIZEN, NAAR INKOMEN (IN PROCENTEN, MEERDERE ANTWOORDEN MOGELIJK)



Bron: enquête WIRA (2013)

Deelconclusie verhuigeneidheid en verhuiswensen

Samenvattend kan gesteld worden dat slechts een kleine groep senioren in de derde leeftijd uit de gemeente Zaanstad aangeeft te willen verhuizen. Leeftijd en inkomensniveau spelen hierbij een belangrijke rol. Men is gehecht aan de huidige woning en woonomgeving; senioren stellen een verhuizing vaak uit totdat ze niet meer zelfstandig kunnen wonen. Senioren die wel verhuigeneid zijn, geven aan de volgende stap in hun wooncarrière niet te kunnen maken, vanwege fricties op de woningmarkt. Het verbeteren van de huidige woonsituatie is voor Zaanse senioren de belangrijkste reden om te willen verhuizen.

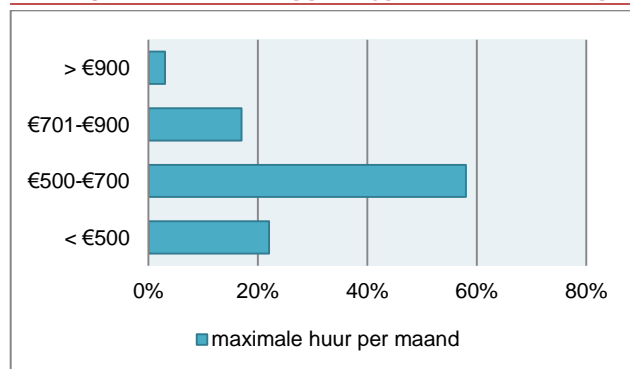
5.2.3 Wensen woning van senioren

Meer dan de helft van de woningzoekenden is uitsluitend geïnteresseerd in een huurwoning, 14 procent geeft de voorkeur voor huren, maar overweegt ook een koopwoning. Slechts 11 procent zoekt uitsluitend een koopwoning, en 14 procent geeft aan liever te kopen, maar ook een huurwoning te overwegen. Huishoudens die al een koopwoning bezitten, hebben een lichte voorkeur om te huren als ze verhuizen (26 procent). Een kwart van de koopwoningbezitters geeft aan het liefst in dat segment te blijven, terwijl 23 procent aangeeft ook een huurwoning te overwegen; zij geven de voorkeur aan kopen, maar willen eventueel ook huren. De overgrote meerderheid van de senioren uit de huursector is ook uitsluitend geïnteresseerd in een huurwoning (81 procent). Waarschijnlijk is dat voor velen van hen ook de enige optie. De mogelijke overstap van een huur- naar een koopwoning geldt slechts voor 3 procent van de respondenten. Hoe lager het inkomen, des te minder is er behoefte aan een koopwoning. Bij de senioren met een inkomen tot €34.229 wil meer dan de helft (55 procent) uitsluitend huren, 15 procent geeft de voorkeur aan huren, maar overweegt ook een koopwoning. Van de senioren met een bovenmodaal inkomen (> €43.785) is de behoefte om op een huurwoning over te stappen kleiner: 26 procent geeft aan uitsluitend een huurwoning te zoeken, slechts een vijfde van deze groep wil uitsluitend kopen.

Gevraagd is wat de maximale huurprijs men bereid is om maandelijks te betalen. Ruim de helft van de huishoudens is bereid een huurprijs tussen €500-€700 per maand te willen betalen (n=5.478). Wat maximale koopprijs betreft, geeft in totaal 60 procent van de huishoudens aan niet meer dan twee ton voor een woning te willen neerleggen. Slechts 7 procent van de huishoudens is bereid meer dan €350.000 voor een koopwoning te betalen.

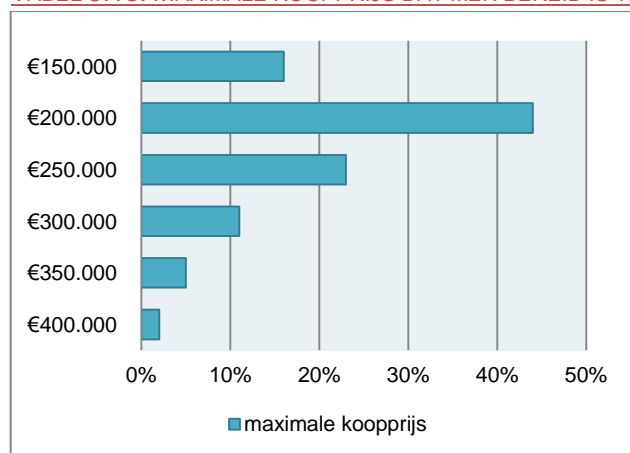
Senioren met een koopwoning wonen vaak al geruime tijd in hun woning en hebben in veel gevallen zelfs de hypotheek grotendeels afbetaald. Bij verkoop van hun woning en verhuizing naar een huurwoning, komt er dus een groot bedrag vrij ter besteding. De groep senioren in een koopwoning heeft in het algemeen lage woonlasten, waardoor het beeld heerst dat deze groep ook niet bereid is een hoge huurprijs voor een volgende woning te betalen, zoals ook in de literatuur beschreven is. Toch blijkt uit de enquête dat er een groep senioren is die boven de liberalisatiegrens (anno 2014) wil huren. Twee op de tien senioren is bereid meer dan €699,48 per maand te betalen voor een huurwoning. Wanneer alleen gekeken wordt naar senioren met een huishoudensinkomen boven de €43.785, is dit bijna veertig procent. Voor het dure segment (boven de €1.000 per maand) is nagenoeg geen belangstelling.

TABEL 5.12: MAXIMALE HUURPRIJS DAT MEN BEREID IS MAANDELIJKS TE BETALEN (IN PROCENTEN)



Bron: enquête WIRA (2013)

TABEL 5.13: MAXIMALE KOOPPRIJS DAT MEN BEREID IS TE BETALEN (IN PROCENTEN)

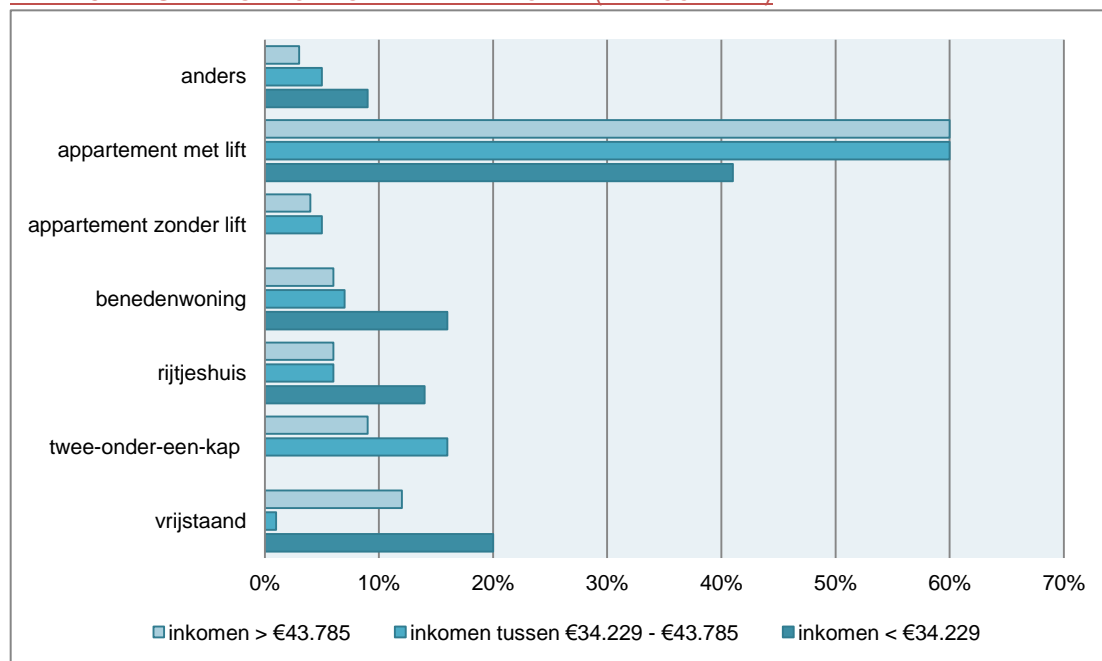


Bron: enquête WIRA (2013)

Iets minder dan de helft van de ondervraagde senioren zoekt een kleine woning, tot 80 vierkante meter. Ruim 40 procent zoekt een woning tussen de 80 en 120 vierkante meter en 11 procent zoekt een grote woning van meer dan 120 vierkante meter. Heel groot moet de woning dan overigens ook niet zijn, slechts 1 procent zoekt een woning van meer dan 200 vierkante meter. Een verklaring hiervoor is dat mensen hun woonwensen ook vaak aanpassen aan de plaatselijke woningmarkt. Dat mensen aangeven kleiner te willen wonen, betekent echter niet per definitie dat zij ook op zoek zijn naar een kleine woning. Bijna 28 procent zoekt dan nog steeds een woning van meer dan 100 vierkante meter. Groter willen wonen betekent evengoed niet altijd een grote woning: ruim de helft (57 procent) zoekt dan nog steeds een woning kleiner dan 100 vierkante meter.

Van de senioren die beslist wel binnen twee jaar willen verhuizen, verhuist de helft het liefst naar een appartement met lift (n=6.032). 36 procent kijkt uit naar een benedenwoning en 7 procent van de senioren geeft de voorkeur aan een vrijstaande woning. 5 procent geeft aan een appartement zonder lift te zoeken. Opvallend is dat senioren in Zaanstad met een benedenmodaal inkomen vaker op zoek zijn naar een vrijstaande woning dan senioren met een boven modaal inkomen (respectievelijk 20 en 12 procent, n=4.452). Wel geldt in het algemeen hoe hoger het inkomen, des te groter is de vraag naar appartementen met lift.

TABEL 5.14: GEWENST WONINGTYPE NAAR INKOMEN (IN PROCENTEN)



Bron: enquête WIRA (2013)

Wat voorzieningen/ruimte in de woning betreft, vindt meer dan een kwart van de ondervraagde senioren de schuur, berging of garage het meest belangrijk. Daarna worden de tuin en het balkon/dakterras het meest genoemd (respectievelijk 24 en 23 procent bij n=5.420). Het minimale gewenste aantal kamers van de woning (zonder de keuken en de badkamer) bedraagt voor de meeste huishoudens 3 tot 4 kamers. Hierbij geldt dat, hoe hoger het inkomen van huishoudens is, des te meer kamers de nieuwe woning minimaal moet hebben. Huishoudens met een bovenmodaal inkomen geven vaker de voorkeur aan een vierkamerwoning dan huishoudens met een lager inkomen. Dit komt overeen met wat professionals reeds in de interviews opnoemden.

TABEL 5.15: MINIMAAL GEWENSTE AANTAL KAMERS

Aantal kamers	Frequentie	Valide Percentage	Cumulatieve Percentage
2	539	7,7	7,7
3	4680	66,7	74,4
4	1643	23,4	97,8
5	106	1,5	99,3
6	50	0,7	100
Totaal	7017	100	

Bron: enquête WIRA (2013)

De meeste verhuigeneigden hebben geen voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw. Meer dan de helft van de respondenten die aangeven eventueel wel binnen twee jaar te willen verhuizen geven geen voorkeur. Dit gaat om 2.370 huishoudens. Bij respondenten die beslist binnen twee jaar willen verhuizen, heeft zelfs 60 procent (376 huishoudens) geen voorkeur voor een bestaande woning of een nieuwbouwwoning. Senioren met een bovenmodaal inkomen hebben een sterkere voorkeur voor nieuwbouw dan senioren met een laag inkomen (respectievelijk 38 en 17 procent). Het segment waarin men de woning zoekt heeft ook invloed op de voorkeur voor bestaande bouw of nieuwbouw. Van de respondenten die hun toekomstige woning uitsluitend willen kopen, verkiest de helft bestaande bouw boven

nieuwbouw en een derde heeft geen voorkeur. De koopwoningen in het (middel)dure segment worden vaak in de bestaande bouw gezocht.

Er is weinig interesse in enige vorm van zelfbouw onder de verhuisgeneigden. Slechts 14 procent van de senioren (n=4.470) die zeker binnen twee jaar willen verhuizen, is eventueel geïnteresseerd in zelfbouw. De overige 86 procent is niet geïnteresseerd in zelfbouw. Ook van de Zaanse senioren die misschien binnen twee jaar wil verhuizen is driekwart niet geïnteresseerd in zelfbouw. Wel zijn huishoudens met een hoog inkomen meer geïnteresseerd dan huishoudens met een lager inkomen. Dit is in lijn met wat senioren benoemden tijdens de bijeenkomst in juni 2014; geld speelt een grote rol bij de keuze om wel of niet tot zelfbouw (of particulier opdrachtgeverschap) over te gaan. Wel geeft men aan meer inspraak te willen bij een gebruikelijke vorm van nieuwbouw.

Aan de respondenten die aangaven geïnteresseerd te zijn in zelfbouw is gevraagd in welke vorm zij dan geïnteresseerd zijn. De meest genoemde vorm is gebruikelijke nieuwbouw met veel inspraak over uiterlijk, indeling en afwerking van de woning; 31 procent van de respondenten geeft dit aan. 14 procent geeft de voorkeur aan een woning die grondig gerenoveerd moet worden, of aan zelfbouw/particulier opdrachtgeverschap met een bestaand ontwerp. Daarna volgt echte zelfbouw met een eigen ontwerp met 12 procent.

Deelconclusie wensen woning

Kortom, Zaanse senioren hebben in het algemeen een voorkeur voor woningen in de midden huurklasse (€500 tot €700) en woningen met drie tot vier kamers, met een oppervlakte tussen 80 en 120 vierkante meter. In de koopsector concentreert meer dan de helft van de vraag zich in de categorie €150.000 tot €200.000. Men verhuist het liefst naar een appartement (met lift) of een benedenwoning. Als het inkomen hoger is, groeit de wens voor een vrijstaande patio- of bungalowwoning. Voorts hechten senioren in de gemeente Zaanstad veel waarde aan een tuin, balkon, berging en garage.

5.2.4 Wensen woonomgeving van senioren

De respondenten zijn acht verschillende woonmilieus voorgelegd waar zij hun voorkeur voor konden uitspreken.

Grootstedelijk: centrum van een grote stad met veel winkels, horeca- en uitgaansgelegenheden, bedrijven en kantoren;



Wonen-werken-winkels: appartement dichtbij (winkel) centrum in de wijk;



Gevarieerd: historisch gevarieerde laagbouw in of bij het centrum van een stad of dorp;



Rustig stedelijk: een omgeving waar vooral gewoond wordt, nabij het centrum;



Woonwijk: eengezinswoning in een wijk waar vooral gewoond wordt;



Ruim wonen: een wijk met woningen op ruime kavels en veel ruimte tussen de woningen;



Landelijk: wonen in het landelijk gebied met weinig woningen;



Recreatief: met veel ruimte tussen de recreatieve voorzieningen als golfbaan, water of bos.



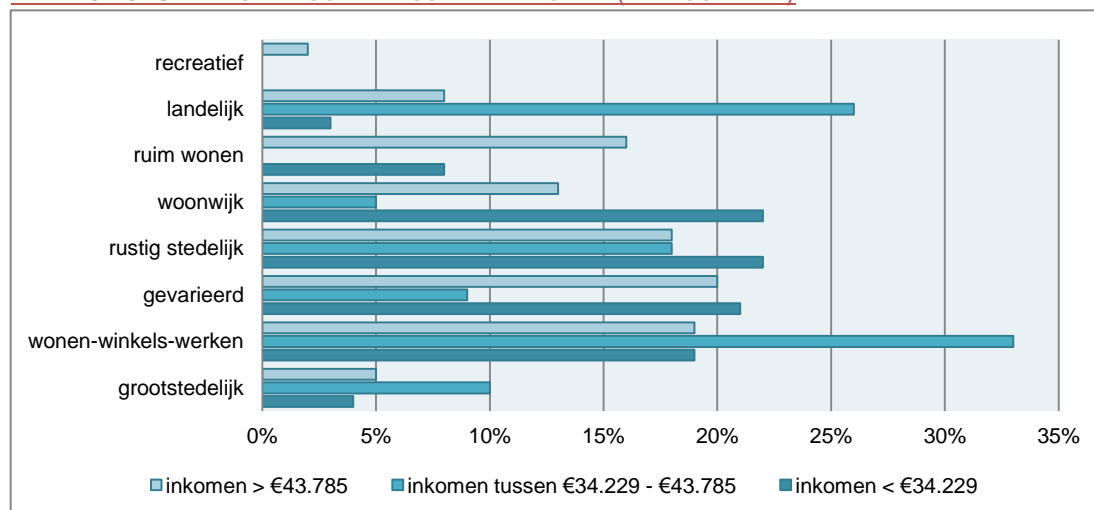
Bron: enquête WIRA (2013)

Voor alle woonmilieus is een groep geïnteresseerden te vinden in de gemeente Zaanstad. Het woonmilieu 'recreatief' is echter het minst vaak genoemd (2 procent bij $n=6.446$). Senioren noemen vooral 'wonen-werken-winkels': een appartement dichtbij voorzieningen wordt door 26 procent van de respondenten gewaardeerd. Ook het wonen in een rustig stedelijke omgeving en 'gevarieerd wonen' worden relatief veel genoemd (beiden 18 procent).

Senioren met een laag inkomen geven vaker de voorkeur aan wonen in een wijk met eengezinswoningen waar vooral gewoond wordt, ruim 22 procent ($n=4.452$) zou hier willen wonen. Senioren met een hoog inkomen kiezen daarentegen vaker voor wonen met veel ruimte (ruim wonen); 16 procent kiest hiervoor. Senioren met een inkomen boven €43.785 zouden echter het liefst willen wonen in historisch gevarieerde laagbouw in of bij het centrum van een stad of dorp.

Uit de bijeenkomst van begin juni 2014 met Zaanse senioren blijkt daarnaast dat er een wijdverbreide behoefte is om gemengd met andere leeftijden in een buurt te wonen, mits men "van dezelfde bloedgroep" is, aldus een van de senioren. Men vindt het in het algemeen prettig om onder mensen te wonen die nog midden in het leven staan, bijvoorbeeld tussen gezinnen met jonge kinderen, als men maar wel dezelfde normen en waarden hanteert. Het type woning (appartement of grondgebonden) speelt hier een rol in. Senioren in de derde leeftijd geven aan eerder last van anderen te hebben in een appartementencomplex, omdat men dezelfde gemeenschappelijke ruimtes deelt, zoals de galerijen. In lijn hiermee, benoemen senioren ook de voordelen van het wonen onder leeftijdsgenoten; omdat men in hetzelfde "tijdsperk" is opgegroeid, zal de bereidheid onder leeftijdsgenoten groter zijn voor het delen van zorg en het onderhouden van contacten.

TABEL 5.16: GEWENSTE WOONMILIEUS NAAR INKOMEN (IN PROCENTEN)



Bron: enquête WIRA (2013)

Wat betreft de locatie is vanuit het theoretisch kader bekend dat senioren honkvast zijn. Dit blijkt ook uit de cijfers: 58 procent van de senioren wil in de gemeente Zaanstad blijven wonen. Wanneer senioren aangaven uitsluitend binnen de gemeente Zaanstad te willen verhuizen, is gevraagd of men dan liever in de eigen buurt wil blijven wonen of naar een andere buurt wil verhuizen. Het blijkt dat de meeste respondenten geen voorkeur hebben voor de buurt waar zij naartoe willen verhuizen. Als men wel een voorkeur heeft, dan is dit voor een woning in de eigen buurt (31 procent). Wanneer senioren aangeven het liefst uit de gemeente Zaanstad te verhuizen, dan trekt vaak het 'rustig stedelijk wonen'. Van de respondenten die bij voorkeur elders in Nederland gaan wonen, noemt 29 procent dit milieu (bij n=6.367).

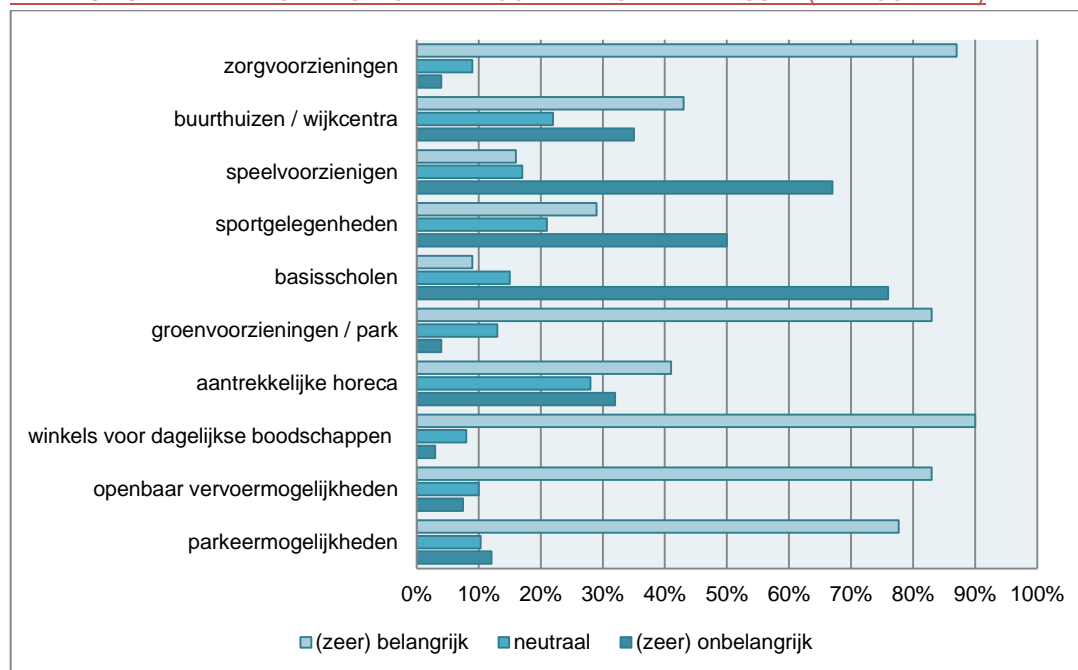
TABEL 5.17: VOORKEUR BINNENGEMEENTELIJKE VERHUISLOCATIE

Voorkeur verhuislocatie in Zaanstad	Frequentie	Valide Percentage	Cumulatieve Percentage
Bij voorkeur in eigen buurt	1930	30,9	30,9
Bij voorkeur naar een andere buurt	1185	19	49,8
Heb geen voorkeur	2865	45,8	95,6
Niet van toepassing, wil weg uit huidige gemeente	274	4,4	100
Totaal	6254	100	

Bron: enquête WIRA (2013)

Veel huishoudens vinden de aanwezigheid van winkels voor het doen van dagelijkse boodschappen belangrijk tot zeer belangrijk. Op de tweede plaats worden zorgvoorzieningen in de buurt genoemd (87 procent, n=2.979). Daarnaast zijn groenvoorzieningen, openbaar vervoermogelijkheden en voldoende parkeermogelijkheden in de buurt van grote waarde voor de ondervraagde senioren in de gemeente Zaanstad (zie tabel 5.18).

TABEL 5.18: HET BELANG VAN SPECIFIEKE VOORZIENINGEN IN DE BUURT (IN PROCENTEN)



Bron: enquête WIRA (2013)

Deelconclusie wensen woonomgeving

Samenvattend kan gesteld worden dat voor alle woonmilieus een groep senioren te vinden is. Senioren noemen vooral 'wonen-werken-winkels'; toch blijkt dat het inkomensniveau invloed heeft op het gewenste woonmilieu. Tevens kan worden gesteld dat men in het algemeen gemengd met andere leeftijden wil wonen, mits men dezelfde normen en waarden hanteert. Dit komt overeen met wat professionals tijdens hun interviews gezegd hebben: het belang van verbinding met andere generaties is groot onder senioren. De locatiewensen zijn verder opvallend. De meeste senioren in de derde leeftijd willen in de gemeente Zaanstad blijven wonen, en binnen de gemeente zijn er geen sterke voorkeuren op buurtniveau. Dit is goed nieuws voor de gemeente Zaanstad die verschillende locaties tot ontwikkeling wil brengen. Ze kunnen elkaar substitueren.

5.3 Woonwensen op onderzoekslocaties

Tijdens een tweetal bijeenkomsten op het stadhuis in Zaandam is aan senioren gevraagd naar hun mening over de kansrijkheid en aantrekkelijkheid voor nieuwbouw op de vier reeds genoemde bouwlocaties. De standpunten van ondervraagde senioren blijken overwegend overeen te komen met wat professionals van deze onderzoekslocaties vinden.

Noordsche Bos (Zaandam)

De reactie van professionals op deze potentiële nieuwbouwlocatie is wisselend: de locatie levert volgens hen de nodige beperkingen op qua geluidbelasting en parkeermogelijkheden. Het is een zeer drukke locatie en de massaliteit van een (vereist) grootschalig appartementencomplex levert weinig sociale contacten op. De grootschaligheid zorgt tevens voor meer anonimiteit. Andere professionals geven aan dat de locatie duur is, omdat de grondprijs hoog is. Wel wordt gezegd dat de locatie aantrekkelijk kan zijn voor senioren in de derde leeftijd, vanwege de nabijheid van (winkel)voorzieningen. Aandachtspunt voor nieuwbouw is, dat elke woning een flinke buitenruimte (terras of balkon) moet hebben waar de zon soms schijnt. Bovendien is extra aandacht voor duurzaamheid gewenst, aldus de professionals.

Op deze locatie zou een mix van koop- en huurwoningen het meest geschikt zijn, volgens senioren. Het merendeel van de senioren zou echter zelf niet op deze locatie willen wonen. Zij zeggen dat de locatie wel geschikt is te maken voor senioren, mits er voldoende parkeervoorzieningen getroffen kunnen worden. Minder aantrekkelijke punten van de locatie zijn:

- Ondanks dat het voor senioren een aantrekkelijke locatie is om te winkelen (er zijn tal van openbaar vervoersmogelijkheden, winkels voor dagelijkse boodschappen en zorgvoorzieningen) vindt men de omgeving te druk om in te wonen. Te stedelijk.
- Het op deze locatie bouwen van appartementen voor senioren wordt een dure aangelegenheid. De prijzen (zowel koop als huur) zullen te hoog zijn naar de mening van de ondervraagde senioren, want de grond in het centrum is erg duur.
- Senioren worden opgezaald met hoge stallingskosten voor hun vervoermiddel, want hun auto kunnen ze niet voor de deur kwijt. Zij moeten parkeren in een parkeergarage waar veel kosten aan verbonden zijn, die tevens zorgt voor anonimiteit en een verminderd gevoel van veiligheid.
- Er is geen ruimte voor groen; de locatie wordt helemaal volgebouwd.

Binnengebied Westerkoog (Koog aan de Zaan)

Deze locatie wordt door een van de geïnterviewde professionals genoemd als “een goed voorbeeld van een locatie die zeer goed geschikt zou zijn voor senioren.” Westerkoog is een jaren-zeventigwijk die aan het vergrijzen is. Veel huidige bewoners vinden de wijk ontzettend mooi wonen, anderen willen er in de toekomst ook graag weer een keer naartoe verhuizen, vanwege de goede voorzieningen, of ze willen hun kinderen achterna die in de wijk zijn gaan wonen: “Het gebied ligt naast de supermarkt en in het centrum; het zou gek zijn als je deze locatie niét voor die doelgroep zou gebruiken, juist omdat er ook zoveel vergrijzing is in de wijk”, aldus een van de geïnterviewde professionals. Westerkoog wordt omschreven als een draagkrachtige wijk. Als men op deze locatie een goed appartementenproduct ontwikkelt in zowel de vrije huursector als de koopsector is de verwachting dat dit zeer in trek zal zijn bij senioren. Wel merkt een van de professionals op dat het lastiger is om vanuit Zaandam senioren te interesseren voor deze locatie. Het zijn vooral senioren in de derde leeftijd die al jaren in Westerkoog wonen en wat overloop vanuit de omliggende wijken die mogelijk geïnteresseerd zijn in deze locatie. Voor nieuwbouw op deze locatie zou dus grondig gekeken moeten worden naar wat aansluit op de wensen van de huidige bewoners van Westerkoog en omgeving.

De geïnterviewde senioren zijn in het algemeen zeer enthousiast over deze locatie. Een van de respondenten gaf aan enkele maanden geleden weer terug te zijn verhuisd naar Westerkoog, omdat het er zo prettig wonen is. Hij zei passend: “Ik sta bij het ophalen van mijn kleinkinderen met opa’s en oma’s waarmee we vroeger stonden als papa’s en mama’s.” Dit citaat geeft aan dat veel mensen blijven wonen of terugkeren naar de wijk. De argumenten hiervoor komen overeen met wat professionals in hun interviews aangegeven hebben:

- Het is een toegankelijke woonwijk, nabij voorzieningen en openbaar vervoer.
- Het is een groene wijk.
- De grondprijs is laag, vergeleken met de locatie Noordsche Bos.
- Er zijn voldoende mogelijkheden voor uitbreiding van voorzieningen in de wijk.
- De gemeenschapszin is groot, dit bevordert de gevoelde veiligheid in de wijk.
- Er is weinig verloop; mensen blijven zo lang mogelijk in de wijk wonen.

Het enige minpunt aan deze locatie is voor sommige respondenten de busbrug De Binding, tussen de wijken Westerwatering (Zaandam) en Westerkoog (Koog aan de Zaan). Deze busbrug is op werkdagen tijdens spitsuren (07-09h en 16-18h) gesloten voor gemotoriseerd verkeer, waardoor mensen in sommige gevallen vele kilometers moeten omrijden. Als de brug 24 uur per dag zou worden opengesteld voor al het verkeer, dan is het binnengebied

Westerkoog een voor senioren zeer geschikte en nog sterker gewenste woonlocatie. Voorts moet de gemeente Zaanstad volgens respondenten zorgen voor meer doorstroom van senioren uit de koopsector die nu in Westerkooog wonen, door het bouwen van vrije sector huur- en koopappartementen in het middensegment en een enkele woning in het duurdere segment.

Noordeinde (Wormerveer)

Geïnterviewde professionals vinden het Noordeinde op zich een mooie locatie, maar wel met enkele kanttekeningen: “Je zit daar mooi aan de Zaan, hoewel de plek niet het mooiste stukje is, vanwege de industrie aan de overkant. Je zit daarnaast met zonligging op het oosten”, aldus een van de professionals. Bij een eventuele nieuwbouwwontwikkeling op deze locatie moet dus een creatieve oplossing worden bedacht, zodat elk balkon toch voldoende zonlicht kan krijgen. Het grootste probleem is volgens professionals dat de plek in Wormerveer ligt. Het dorp Wormerveer heeft niet zoveel charme, waardoor er geen welgestelde senioren vanuit de hele regio op afkomen. Welgestelde senioren zullen liever in het buitengebied gaan wonen, of in het centrum van Zaandam. Wat nieuwbouw op deze locatie betreft, moet men zich volgens professionals niet richten op het hogere segment, maar op “een andere, lokale doelgroep met bijvoorbeeld een boot”.

Onder senioren zelf bestaat veel onduidelijkheid en twijfel over deze locatie:

- Het is een mooie plek aan de Zaan voor een kleinschalig appartementencomplex.
- Twijfels zijn er over de nabijheid van voorzieningen.
- De busverbinding en het station van Wormerveer zijn te ver.
- De cacaofabriek aan de overkant zal naar alle waarschijnlijkheid een heftige strijd voeren tegen nieuwbouw aan de overkant van de Zaan, bovendien is de geur van de cacaofabriek soms heel intens aanwezig en voor veel respondenten onwenselijk.

Respondenten vinden Noordeinde minder geschikt voor senioren dan het binnengebied Westerkooog. De afwezigheid van voorzieningen in de nabije omgeving is voor veel respondenten de doorslaggevende factor.

Rosariumgebied (Krommenie)

Professionals vinden het Rosariumgebied in het algemeen een aantrekkelijke locatie voor senioren. Krommenie is behoorlijk ‘grijs’, met veel senioren die graag in een appartement willen wonen. Krommenie wordt tevens als een prettige plaats beschouwd om in te wonen. In de buurt zijn ook wel sociale huurwoningen gebouwd, maar er is ook in het midden- en hoge prijssegment gebouwd. Een van de professionals noemt het verzorgingshuis, waar al een aantal huurappartementen in het duurdere segment gebouwd zijn. Daarop zou gemeente Zaanstad kunnen voortborduren. De locatie is nabij het zorgcentrum, dus naast een kleinschalig appartementencomplex biedt laagbouw ook mogelijkheden, volgens professionals. Nieuwbouw moet dan met name gericht zijn op huishoudens in het middensegment, maar een klein aantal appartementen voor huishoudens in het dure segment zou hier ook een serieuze overweging kunnen zijn.

Senioren die aanwezig waren bij een van de bijeenkomsten geven aan de locatie op zich vrij aantrekkelijk te vinden, hoewel deze voor hen, niet afkomstig uit deze buurt, niet voor de hand liggend is. Deze locatie is, net als het binnengebied Westerkooog, meer geschikt voor de lokale 55-plusser; een senior uit Zaandam zal niet snel besluiten om naar de omliggende dorpen te verhuizen. Argumenten voor deze locatie zijn:

- Het is een zeer groen gebied in een landelijke, rustige omgeving.
- Het Rosariumplein is nabij.

Een minpunt is dat de locatie te ver van voorzieningen ligt, en dan met name van openbaar vervoer en het ziekenhuis. De locatie is volgens respondenten geschikt voor een lokale doelgroep, mits er voorzieningen in de buurt bijkomen. Vanwege de ruimte in het Rosariumgebied zouden zowel grondgebonden woningen als appartementen op deze locatie kunnen passen. Een gemixt aanbod van koop- en huurwoningen is in het Rosariumgebied wenselijk om te kunnen voorzien in de diverse vraag van senioren.

Deelconclusie onderzoekslocaties

Uit de resultaten van het regionaal woononderzoek 'Wonen in de Regio' is gebleken dat senioren in het algemeen geen sterke voorkeuren hebben op buurtniveau. Desondanks geven verschillende senioren tijdens georganiseerde bijeenkomsten door de gemeente Zaanstad aan, dat zij toch graag specifiek naar het binnengebied Westerkoog (terug) willen verhuizen. Op deze locatie is echter weinig aanbod dat aansluit op de vraag van senioren komend uit de koopsector. Hierbij is naast de locatie vooral ook de grootte van de woning van belang. Op twee onderzoekslocaties bestaat een mismatch tussen vraag en aanbod, te weten Noordsche Bos en in Westerkoog. Noordsche Bos is te stedelijk; in Westerkoog is te weinig aanbod voor senioren uit de koopsector. Voor de locatie Noordeinde wordt getwijfeld aan de geschiktheid voor senioren. De locatie Rosariumgebied biedt gemixte kansen, zowel voor woningtype als voor huur of koop. Hoewel deze locatie voor de ondervraagde senioren niet voor de hand ligt, is deze wel geschikt te maken, mits er voorzieningen in de buurt bijkomen. De locatie wordt voornamelijk geschikt geacht voor de lokale doelgroep.

Men moet volgens ondervraagde senioren de kans hebben om in de eigen wijk oud te kunnen worden. Senioren vinden het dan ook zaak dat de gemeente Zaanstad voldoende aandacht houdt voor een passend aanbod van koop- en huurwoningen voor mensen die ouder worden. Het begrip 'levensloopbestendig wonen' wordt ook tijdens georganiseerde bijeenkomsten door senioren veelvuldig genoemd. Tevens moet de gemeente Zaanstad volgens senioren de haalbaarheid van gemeenschappelijke ruimtes bij nieuwbouw onderzoeken. Daar blijkt een serieuze vraag naar te zijn.

6 CONCLUSIE

6. CONCLUSIE

De vergrijzing in Nederland is een feit. Ook in Zaanstad is het inmiddels duidelijk dat het aantal senioren in de gemeente de aankomende decennia drastisch zal toenemen. Met het oog op de heterogeniteit onder senioren is mogelijk ook een meer divers aanbod van woonmilieus gewenst om in te spelen op de behoeften en wensen. Onduidelijk was hoe de gemeente hier met haar beleid effectief op zou moeten inspelen. Naar aanleiding hiervan is de volgende hoofdvraag geformuleerd: *Op welke wijze kan de gemeente Zaanstad het beste beleid formuleren op de woonwensen van de senioren van nu (2014) en in de toekomst (2035)?*

6.1 Verhuigeneidheid onder senioren is laag

Zoals is beschreven in het theoretisch kader, wordt de toekomstige stijging van de woningbehoefte bijna volledig bepaald door de groei van het aantal oudere huishoudens. Daarbij komt dat veel verzorgingshuizen hun deuren noodgedwongen moeten sluiten. De combinatie van die twee factoren leidt bij velen tot de conclusie dat er in de onderzoeksperiode (2014-2035) een substantiële behoefte ontstaat aan nieuwe levensloopbestendige woningen, ofwel woningen die geschikt zijn, of eenvoudig geschikt te maken zijn, voor bewoning tot op hoge leeftijd. Desondanks zullen senioren in Zaanstad die vraag zo lang mogelijk proberen uit te stellen; zij willen zo lang mogelijk blijven wonen in hun eigen woning. De meeste senioren willen niet meer verhuizen (zo'n 60 procent); rond hun vijfenvijftigste nog wel mondjesmaat, maar daarna steeds minder. Slechts een minderheid van de senioren in Zaanstad verhuist anticiperend op toekomstige gezondheidsproblemen.

Een ander argument voor het feit dat senioren niet verhuizen, is dat het huidige aanbod van seniorenwoningen niet matcht met de behoefte van Zaanse senioren in de derde leeftijd. Van de groep senioren die aangeeft wel te willen verhuizen, gaat de meerderheid het liefst naar een huurwoning. Dit geldt ook voor senioren met een koopwoning. Het probleem is echter dat een groot deel van de huurwoningen in de gemeente Zaanstad sociale huurwoningen zijn. Voor de groep senioren die hiervoor is benoemd (in bezit van een dure koopwoning) is de sociale huur geen optie; daar wil men niet wonen. En als men dat wel zou willen, dan komen ze niet voor een dergelijke woning in aanmerking. Tegelijkertijd blijft de vrije sector huur relatief duur, waardoor betaalbare koop voor veel senioren in Zaanstad een sterk alternatief is.

6.2 Locatie en grootte van de woning meest belangrijk

Uit de gesprekken met professionals en de analyse van het regionaal woononderzoek zijn verschillende invullingen naar voren gekomen van de ideale woning en woonomgeving voor senioren. Dit is niet verrassend wanneer een terugkoppeling naar de theorie gemaakt wordt. Desondanks kan in het algemeen worden gesteld dat onder senioren een grote vraag bestaat naar een benedenwoning of appartement met lift. Dit moeten echter geen grootschalige, anonieme appartementencomplexen zijn en bij voorkeur niet op de meest centrum-stedelijke locaties, maar kleinschalige appartementencomplexen in goede buurten waar zij al wonen. Het centrum en de (winkel)voorzieningen dienen wel in de directe nabijheid te zijn. Voorts moet er voldoende verscheidenheid zijn in de grootte van de appartementen: niet alleen van 80 vierkante meter, maar er is ook vraag naar ruime appartementen van meer dan 120 vierkante meter, zij het voor een beperkte groep (11 procent). Hoewel het vaak gaat om één- of tweepersoonshuishoudens, wil dat niet zeggen dat de voorkeur voor Zaanse senioren in de derde leeftijd uitgaat naar een kleine woning. Slechts 8 procent geeft aan een woning met

twee kamers te willen. Veruit de meeste senioren willen verhuizen naar een woning van drie of meer kamers en een oppervlakte van minimaal 80 tot maximaal 120 vierkante meter. Desondanks wordt de wens om kleiner te wonen vaak genoemd door senioren: voor ongeveer de helft van de vijfenvijftig plussers is dit de reden om te willen verhuizen. Dit betekent echter niet dat zij ook werkelijk klein willen wonen, een derde deel zoekt dan nog altijd een woning groter dan 100 vierkante meter. Daarnaast vinden veel senioren, ongeacht het woningtype dat men wenst, een grote berging en een flinke buitenruimte zeer belangrijk.

Dit samenvattend, lijkt het erop dat Zaanse senioren die vanuit een eengezinswoning naar een appartement willen verhuizen, dit definiëren als 'kleiner gaan wonen'. Daarbij geeft men vervolgens aan een minimale vloeroppervlakte te willen die overeenkomt, of misschien zelfs groter is, dan het vloeroppervlakte in de huidige eengezinswoning. Feitelijk is men op zoek naar een comfortabele nul-tredenwoning waarvan de oppervlakte veelal overeenkomt met de huidige woning.

De doelgroep staat erom bekend dat ze kritisch en veeleisend is. De noodzaak om te verhuizen is immers vaak niet zo groot als bij andere doelgroepen. Deze groep senioren in de derde leeftijd heeft daarom ook hardere eisen aan de woonomgeving. Als er wordt verhuist, dan is dit naar een liefst volledig gelijkvloerse woning, en als het even kan in de buurt van hun oude woonplek. Zeker de naoorlogse generatie senioren woont goed, vaak in een (grote) koopwoning. Deze staat veelal in een voor hun prettige buurt waar zij al hun sociale contacten voorhanden hebben.

Wat de woonomgeving betreft, geven senioren vooral de voorkeur aan een appartement dichtbij voorzieningen. Dit zijn niet per definitie zorgvoorzieningen, maar ook voornamelijk winkels en openbaar vervoer. Tevens staat het belang van het ruimtelijke, groene aspect voorop; veel waarde wordt gehecht aan de aanwezigheid van groenvoorzieningen in de buurt. Daarnaast wordt wonen in een rustig stedelijke omgeving en 'gevarieerd wonen' door een grote groep senioren in Zaanstad gewaardeerd, ongeacht inkomensniveau. Het is voor senioren belangrijk om duurzame wijken met een aantrekkelijk aanbod van voorzieningen en levensloopbestendige woningen te bouwen, waaraan al dan niet verschillende diensten kunnen worden toegevoegd. Een dergelijke nieuwbouwwoning voldoet aan de wensen van alle senioren in de gemeente Zaanstad, ongeacht inkomen, leeftijd of huidige woonsituatie. Voor zover deze woningen anders zijn dan 'normale' eengezinswoningen, zijn de woorden 'flexibiliteit' en 'multifunctionaliteit' van belang; een woning moet gemakkelijk aangepast kunnen wonen aan toekomstige gebruikers met andere woonwensen en een andere gezinssamenstelling. Het woord 'levensloopbestendig', dat door vele professionals en ook door senioren zelf wordt genoemd, wekt dan ook een verkeerde suggestie. Men wil over het algemeen niet een leven lang in dezelfde woning blijven wonen. Voor Zaanse senioren is het vooral belangrijk dat ze in hun vertrouwde buurt of woonmilieu kunnen blijven wonen. Daarom moet met name de woonomgeving levensloopbestendig zijn.

6.3 Niet confronteren met zorg of ouder worden

De nieuwe generatie babyboomers staat afwijzend tegen woon-zorgcombinaties. Woningen waar de stempel 'senioren' en 'zorg' te nadrukkelijk op gedrukt staan, schrikken veel senioren in de derde levensfase juist af; zij zien zichzelf niet als zorgbehoevend en willen niet als oud aangesproken worden. Ook uit dit onderzoek blijkt dat senioren een grote behoefte hebben aan autonomie en vrijheid. Er is dan ook een omslag nodig in het denken van de gemeentelijke politiek: seniorenwoningen moeten niet direct gekoppeld worden aan zorgvoorzieningen. Zorg is een dienst, die pas hoeft aangeboden te worden indien er behoefte aan is. De Zaanse senior wil wel zekerheid hebben om, indien nodig, van zorg

gebruik te kunnen maken. Het aanbieden van zorg is maatwerk. Als men in een goede financiële positie verkeert, is de groep senioren in de derde levensfase kritisch en prijsbewust. Zij willen niet betalen voor zorg waar zij geen gebruik van maken.

6.4 Loslaten is het motto

De demografische veranderingen zorgen voor een stevige transformatieopdracht voor verschillende partijen op het gebied van wonen (en zorg). Met de vergrijzing krijgen we te maken met een nieuwe werkelijkheid op het gebied van woningbouw en ruimtelijk beleid. Deze nieuwe werkelijkheid stelt nieuwe eisen aan de rol van onder andere de gemeentelijke overheid. Het is voor de gemeente zaak effectief in te spelen op de woonwensen van deze groeiende groep senioren en ook op hun veranderende behoeften naar diensten (en zorg). De rol van de gemeente moet er een zijn van faciliteren, maar vooral van verbinden door partijen bijeen te brengen. Daarbij moet de gemeente Zaanstad zorgen voor transparantie richting de markt. Men moet ruime kaders scheppen (bijvoorbeeld wat betreft ruimtelijke orderingsaspecten en welstandseisen) en nieuwe initiatieven en vormen van samenwerken stimuleren. De gemeentelijke overheid moet zich richten op het formuleren van beleid en de uitvoering ervan aan andere partijen overlaten door maatregelen als privatisering, marktwerking en verzelfstandiging (zie ook Teisman 1992; 2005). Loslaten is het motto. Het is zaak om minder traditioneel naar problemen te kijken en bovenal maatwerk te leveren. Juist lokale politieke besturen hebben de mogelijkheid om praktische oplossingen mogelijk te maken. Die oplossingen moeten aansluiten bij wat Zaanse senioren willen en waar zij persoonlijk behoefte aan hebben. Consumentgericht ontwikkelen moet het antwoord zijn op de steeds veeleisender wordende senior. Daarbij is het voor commerciële partijen zaak om vaker initiatieven te nemen, evenals woningcorporaties met zorginstellingen en groepen particulieren die zelf een arrangement organiseren. De gemeente kan ook hierbij dan een actieve faciliterende rol spelen door partijen bij elkaar te brengen en hiermee invulling te geven aan haar rol als *initiator*, *supporter*, dan wel *intermediair*, zoals in hoofdstuk drie van dit onderzoek is uitgewerkt.

6.5 Aanbevelingen

6.5.1 Stimuleer senioren om proactief te verhuizen

Hoewel de senior zelf nog niet geconfronteerd wil worden met zorg is het wel belangrijk daar alvast rekening mee te houden. Vooral omdat in de vernieuwde wetgeving zorg en wonen van elkaar worden gescheiden en senioren in steeds meer gevallen in hun eigen woning moeten/zullen blijven wonen. De aanbeveling is dan ook om senioren te stimuleren anticiperend te verhuizen naar een plek waar zelfstandig wonen goed te combineren is met zorg op afroep. Nu zorgalternatieven wegvallen, wordt het voor senioren extra belangrijk om in de toekomst in een levensloopbestendige woning en omgeving te wonen. Niet alle huidige woningen van senioren zijn goed aanpasbaar en ze zijn zeker niet levensloopbestendig. Dit zal naar verwachting gaan zorgen voor een sterke progressieve druk op het gemeentelijk Wmo-budget. Daarbij bevordert verhuizing van senioren vanuit eengezinswoningen in alle gevallen een gewenste doorstroming op de (verstopte) Zaanse woningmarkt. Dit proactief verhuizen van senioren vereist de nodige overtuigingskracht, want waarom zou men verhuizen als er nu geen directe aanleiding voor is en men zeer gehecht is aan de huidige woonomgeving? Toch zouden Zaanse senioren in de derde leeftijd ervan bewust gemaakt kunnen en vooral moeten worden dat het bepaalde voordelen met zich meebrengt nu al te verhuizen.

6.5.2 Zorg voor locaties nabij het centrum, maar geen grootschalige complexen

Van alle leeftijdsgroepen verblijven senioren het meest in hun directe leefomgeving. Voor hen is de kwaliteit hiervan dus van groot belang. Uit dit onderzoek blijkt dat men een voorkeur heeft voor wonen in de centrale gebieden in dorpen en de buitenwijken van grotere steden als Zaandam. Centrum-stedelijk wonen in grootschalige, anonieme appartementencomplexen trekt de Zaanse senior in de derde leeftijd over het algemeen niet. Gepleit wordt voor nieuwbouw in relatief groene, wat rustiger woonmilieus, maar wél in de directe nabijheid van voorzieningen.

6.5.3 Ontwikkel vraaggericht; geen bulkwerk maar maatwerk

Het blijft een lastige opgave om woningen te ontwikkelen waarin verschillende typen senioren hun intrek kunnen nemen, afgestemd en aanpasbaar zijn aan persoonlijke en bovenal aan de toekomstige woonwensen. De levensloopbestendigheid van de woning wordt bepaald door vele persoonlijke eisen die tot veel verschillende uitwerkingen en ontwerpen kunnen leiden. Lokaal maatwerk is vereist om de komende jaren voldoende passende woningen te kunnen realiseren voor senioren de derde leeftijd in de gemeente Zaanstad. Dit is een lastige opgave: woningen ontwikkelen waarin verschillende typen huishoudens hun intrek kunnen nemen, die afgestemd en aanpasbaar zijn aan persoonlijke en bovenal toekomstige woonwensen. De huidige senior wil geen speelbal zijn, maar spelbepaler; er is behoefte aan meer keuzevrijheid voor de woonconsument, ofwel vraaggericht bouwen. Dit betekent dat er vanaf het allereerste begin intensief met toekomstige gebruikers om tafel gezeten moet worden.

6.5.4 CPO of zelfbouw is niet de oplossing voor senioren

Onder senioren in Zaanstad is weinig interesse voor het initiatief om zelf een woongemeenschap te realiseren, vanuit het idee om samen oud te worden. Voor zelfbouw of particulier opdrachtgeverschap met een eigen ontwerp is weinig animo. Senioren geven wél aan meer inspraak te willen over uiterlijk, indeling en afwerking van de (nieuw te bouwen) woning. De Zaanse senior verlangt steeds meer keus, wat aansluit bij de gedachte van consumentgericht ontwikkelen. Desondanks blijkt uit dit onderzoek dat CPO of zelfbouw niet de oplossing is om beter te voorzien in de woonwensen van senioren in de gemeente Zaanstad. In het geval van nieuwbouwwontwikkeling is het tevens raadzaam om een gericht marktonderzoek vooraf te laten gaan aan de ontwikkeling van het bestemmingsplan vanuit de gemeente ten aanzien van een nieuwbouwoortlocatie. Dit moet leiden tot een betere aansluiting van het aanbod nieuwbouwwoningen op de woonwensen van Zaanse senioren in de derde leeftijd.

6.5.5 Geef ruimte aan nieuwe initiatieven

De gevolgen van de economische crisis voor gebiedsontwikkeling lijken structureel en hebben invloed op alle partijen die bijdragen aan de ontwikkeling van de stad. Zoals reeds beschreven, is een duidelijke verschuiving van een op aanbod gebaseerde ontwikkeling naar een meer vraaggestuurde stapsgewijze manier van ontwikkelen. Tegen deze achtergrond is het onvermijdelijk dat ook de rol van de gemeente Zaanstad binnen de stedelijke ontwikkeling moet veranderen. Belangrijk is dat de gemeentelijke overheid een deel van haar verantwoordelijkheden neerlegt bij burgers en marktpartijen. Noodzakelijk in het laten slagen van 'ruimte geven' zijn minder stringente algemene voorwaarden, zoals een goed en snel georganiseerd vergunningenproces en het stellen van minimale kaders. De gemeente Zaanstad moet in bepaalde gebieden en situaties een terugtrekkende rol aannemen en

kritisch kijken naar 'ontslakking' van bestaande regels; eigen gemeentelijke regels vormen steeds meer een rem op de gebiedsontwikkeling.

6.5.6 Faciliteer de ontwikkeling van binnengebied Westerkoog

Zoals beschreven, is de locatie van senioren van groot belang in hun besluit al dan niet de verhuizen. Uit de door gemeente Zaanstad georganiseerde bijeenkomsten met senioren is gebleken dat er veel vraag is naar kwalitatief goede huur- en koopwoningen in het binnengebied Westerkoog. Aanbeveling is dan ook om zo snel mogelijk de ontwikkeling van dit binnengebied op te pakken en te faciliteren.

7 DISCUSSIE

7. DISCUSSIE

Reactie op input van geïnterviewde professionals

Tijdens de interviews noemen professionals dat “de ontwikkelende partijen afwachten tot de gemeente heeft afgeboekt op de grondprijzen” en het gegeven dat er “alleen maar gezinswoningen gebouwd worden, omdat het rendement hiervan beter is” als oorzaken voor het ontoereikende woningaanbod voor senioren in Zaanstad.

De aanzetten die professionals in hun interviews gegeven hebben, vragen om een reactie. Natuurlijk kan het zo zijn dat de gemeente Zaanstad met te hoge grondprijzen rekt. De gemeente Zaanstad is zich er ook van bewust dat, vanwege hogere bouwkosten, het rendement op eengezinswoningen hoger is. Echter, een aanvulling is hierbij op zijn plaats. Gesteld kan worden dat niet alleen de grondprijs en bouwkosten van invloed zijn op de ontwikkeling van seniorenwoningen. Ook het ontwikkelmodel met bijbehorende kostenkolom die met name traditionele ontwikkelaars en woningcorporaties hanteren, kunnen van invloed zijn op de *business case* bij de ontwikkeling van seniorenwoningen. De eerste ervaringen met innovatieve business cases voor woningbouwontwikkelingen laten zien dat gemeentes in dit geval grondprijzen niet hoeven af te boeken, maar dat gehanteerde grondprijzen in dergelijke gevallen worden bereikt. In sommige gevallen kan zelfs een surplus bovenop de grondprijs ontstaan. Dit surplus zou kunnen worden ingezet om seniorenwoningen te ontwikkelen. Het gaat hier om woningbouwontwikkeling in een zogenaamde ‘kleinere korrel’ (een beperkt aantal woningen), waarbij de risico’s zo veel mogelijk worden beperkt. Een ander belangrijk aspect dat hierbij speelt, is dat er nog onvoldoende wordt ingespeeld op woonwensen en de doelgroepbenadering bij de ontwikkeling van seniorenwoningen. Indien een zorgvuldige analyse van wensen en een adequate doelgroepbenadering plaatsvindt, kan het onderdeel risico’s in een vastgoedexploitatie naar beneden worden bijgesteld. Dit maakt de ontwikkeling van seniorenwoningen haalbaarder.

Belangrijk bij de ontwikkeling van seniorenwoningen in Zaanstad is dat de gemeente samenwerkt met partijen die over specifieke kennis en kunde beschikken over de doelgroep. Tezamen moet men in staat zijn om de woonwensen van senioren te vertalen naar een passend woonproduct.

Grootste opgave ligt niet in nieuwbouw, maar in bestaande woningvoorraad

Dit onderzoek heeft zich niet toegespitst op hoe de sociale huurvoorraad in de gemeente Zaanstad in kwalitatieve en kwantitatieve zin is opgebouwd. Een groot deel van de senioren in Zaanstad is immers aangewezen op een woning uit de sociale huursector. De omslag naar vergrijzing zal zich ook binnen de huishoudens in de sociale huurvoorraad voltrekken. Gezien de lage verhuisgeneigdheid onder Zaanse senioren in de derde levensfase ligt de grootste opgave van de woningcorporaties in het aanpasbaar maken van de bestaande voorraad. Met de toenemende vergrijzing van de gemeente Zaanstad is het noodzakelijk om de bestaande woningvoorraad aan te pakken en te transformeren om te kunnen (blijven) voorzien in de woonwensen van de transformerende doelgroep: senioren. Daarbij komt de herziening van de zorgarrangementen; de afslanking van de ‘lagere zorgindicaties’ via de AWBZ. Het explosief groeiende aantal senioren zal leiden tot een progressieve druk op (onder andere) de Wmo. Zonder aanvullend beleid zullen de gemeentelijke Wmo-uitgaven onbeheersbaar gaan stijgen. Het is aan de gemeente Zaanstad om met nieuwe instrumenten, aangepaste regels en met oog voor allerlei gevarieerde, kleinschalige initiatieven, deze transformatie te bevorderen. Zonder te anticiperen op deze ‘dreiging’ zal de Wmo-financiering voor de gemeente onbeheersbaar worden.

Belangrijke punten voor vervolgonderzoek zijn:

- Wat wordt reeds gedaan op het gebied van transformatie van de bestaande woningvoorraad? Of laten corporaties, die slecht bij kas zitten vanwege de verhuurdersheffing, het gewoon voor rekening van de gemeente (Wmo) komen?
- Wie gaat de transformaties van de bestaande woningvoorraad betalen?
- Hoe kan de gemeente Zaanstad corporaties, maar ook particuliere woningeigenaren stimuleren om zelf de transformatieopdracht aan te pakken?

8 LITERATUUR

Barzelay, M. (2001), *The new public management. Improving research and policy dialogue*. Los Angeles: University of California Press.

Boersma, A. (1990), *De markt voor de naoorlogse etagebouw in beeld*. OTB Research Institute for the Built Environment. Delft: Delftse Universitaire Pers.

Brunt, L. (2014), *Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening*.

Bryman, A. (2004), *Social Research Methods*. New York: Oxford University Press.

CBS (2013a), *Bevolking, geslacht, leeftijd, burgerlijke staat en regio. Den Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek, 15-4-2013*.

CBS (2013b), *Prognose Bevolking; geslacht, leeftijd, herkomst en generatie, 2013-2060*. Den-Haag/Heerlen: Centraal Bureau voor de Statistiek [Geraadpleegd 20-2-2014].

Chorus, A., Gijsbers, G., van Staaldunen, W., & C. Wevers (2011), *Het succes van de vergrijzing*. Den Haag: Het Den Haag Centrum voor Strategische Studies en TNO.

Clark, W.A.V. & F.M. Dieleman (1996), *Households and housing, choice and outcomes in the housing market*. Center for Urban Policy Research, New Brunswick, New Jersey.

Cohen, M.D., March, J. & Olsen, J.P. (1972), A garbage can model of organizational choice. *Administrative Science Quarterly* 17 (1), pp. 1-25.

Dam, F. van, F. Daalhuizen, C. de Groot, M. van Middelkoop & P. Peeters (2013), *Vergrijzing en ruimte. Gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Dynamis (2005), *Sprekende cijfers*.

Elsinga, P. (2011), *Functies binnen stadiongebieden. Een proces-studie aan de hand van de netwerkbenadering*. Bachelor thesis Planologie. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.

Eshuis, J. (2006), *Kostbaar vertrouwen. Een studie naar proceskosten en procesvertrouwen in beleid voor agrarisch natuurbeheer*. Delft: Eburon.

Huisman, C., de Jong, A., van Duin, C. & L. Stoeldraijer (2013), *Regionale prognose 2013-2040. Vier grote gemeenten blijven sterke bevolkingstrekkers*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek en Planbureau voor de Leefomgeving, 1 oktober 2013.

Galen, J. van., J. Willems., & C. Poulus (2013), *Monitor investeren voor de toekomst 2012*. Delft: ABF Research. Juni 2013.

Groot, C. de., D. Manting & S. Boschman (2009), Het individu telt in woonwensenonderzoek. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 15 (6), pp. 43-49.

Groot, C. de., F. van Dam & F. Daalhuizen (2013), *Vergrijzing en woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Giesbers, H., Verweij, A., & Beer, J. de (2013). Vergrijzing samengevat. In: *Volksgezondheid Toekomst Verkenning, Nationaal Kompas Volksgezondheid*. Bilthoven: RIVM, <<http://www.nationaalkompas.nl>> Nationaal Kompas Volksgezondheid\Bevolking\Vergrijzing, 21 maart 2013.

- Hanson, W., Creswell, J., Plano Clark, V., Petska, K. & Creswell, D. (2005),** Mixed methods research designs in counseling psychology, *Journal of Counseling Psychology*, 52 (2), pp. 224-235.
- Henfling, M. (2013),** De grijze, blijde stad. In: *Het vrolijke krasse knarren nummer*. Het Parool, PS, 21 december 2013.
- Hooimeijer, P., W.A.V. Clark & F.M. Dieleman (1986),** Households in the reduction stage. Implications for the Netherlands housing market, *Housing Studies*, 1, pp. 195-209.
- Hooimeijer, P. (1994),** Hoe meet je woonwensen? Methodologische haken en ogen. In I. Smid & H. Priemus (Eds.), *Bewonerspreferenties: Richtsnoer voor investeringen in nieuwbouw en de woningvoorraad*, pp. 3–12. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Hooimeijer, P. (2007),** *Dynamiek in de derde leeftijd; de consequenties voor het woonbeleid*. Utrecht: Universiteit Utrecht in opdracht van VROM/WWI.
- Jansen, S., Coolen, H. & Goetgeluk, R. (eds.) (2011),** *The measurement and analysis of housing preferences and choice*. Dordrecht: Springer.
- Klijn, E.H., E. van Bueren, & J. Koppenjan (2000),** *Spelen met onzekerheid. Over diffuse besluitvorming in beleidsnetwerken en mogelijkheden voor management*. Delft: Eburon.
- Klijn, E.H., & G.R. Teisman (1992),** Besluitvorming in beleidsnetwerken. Een theoretische beschouwing over het analyseren en verbeteren van beleidsprocessen in complexe beleidsstelsels. *Beleidswetenschap* 1992 (1): pp. 32-51.
- Klijn, E.H., & G.R. Teisman (2003),** Institutional and strategic barriers to public-private partnerships: an analysis of Dutch cases. In: *Public money and management*, July 2003.
- Kluin, M.S. (2011),** *De behoefte aan afgeschermd woonvormen voor senioren in de gemeente Amersfoort*. Utrecht: Universiteit Utrecht, Masterscriptie.
- Mens-Verhulst, J. van, & M. Cloin (2013),** De derde leeftijd (m/v). *Tijdschrift voor Genderstudies* (2), pp. 2-6.
- Ministerie van Financiën (2013),** *Inkomen en vermogen van senioren: analyse en beleidsopties*. IBO Inkomens- en vermogenspositie en subsidiëring 65+ers, augustus 2013.
- Ministerie van VROM (2010),** *Senioren op de woningmarkt. Nieuwe generatie, andere eisen en wensen*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Mulder, C.H. en P. Hooimeijer, 1999,** Residential relocations in the life course. In: Wissen, L.J.G. van, en P.A. Dykstra (eds.), *Population issues: An interdisciplinary focus*, blz. 159–186. Kluwer Academic/Plenum Publishers, New York.
- Myncke R., & Vandekerckove B. (2007),** *Toekomstige ruimtebehoefte voor senioren in Vlaanderen*. Eindrapport. Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, Woonbeleid, Brussel.
- Onderzoek en Statistiek gemeente Amsterdam (2013),** *Wonen in de regio 2013*. Amsterdam, maart 2013.
- Onderzoek en Statistiek gemeente Zaanstad (2013),** *Focusgroepen woonwensen onder ouderen*. Zaandam, december 2013.
- Onderzoek en Statistiek gemeente Zaanstad (2010),** *Prognose 2010*. Zaandam, april 2010.

Penninx, K., & Royers, T. (2007), *Werken aan een uitnodigende leefomgeving voor ouderen. Een handreiking voor Welzijn Ouderen.* Utrecht: Vilans.

Post, H., C. Poulus., J. van Galen., & W. van Staalduinen (2012), *Wonen, zorggebruik en verhuisgedrag van ouderen. Een kwantitatieve analyse.* Soesterberg/Utrecht: TNO, in opdracht van Ministerie van BZK.

Sale, J., Lohfeld, L. & Brazil, K. (2002), Revisiting the quantitative-qualitative debate. Implications for mixed-methods research. *Quality & Quantity*, 36, pp. 43-53.

Schellekens, E. (2010), *Wat beweegt ouderen op de woningmarkt? Kwalitatief onderzoek naar woonwensen en ouderen in Gelderland.* Houten: Laagland'advies.

SCP (2004), *Met zorg gekozen? Woonvoorkeuren en woningmarktgedrag van ouderen en mensen met lichamelijke beperkingen.* Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau.

Sievers, A. (2005), *Tijdloos leven. Attractief wonen voor en door senioren.* Delft/Rotterdam: Master City Developer, scriptie jaargang 1.

Teisman, G.R. (1992 (eerste druk) 1995 (tweede druk)), *Complexe besluitvorming. Een pluricentrisch perspectief op besluitvorming over ruimtelijke investeringen.* Den Haag.

Teisman, G.R. (1993), De reconstructie van beleidsprocessen. Over fasen, stromen en ronden. In: O. van Heffen en M. van Twist (red.), *Beleid en wetenschap. Hedendaagse bestuurskundige beschouwingen*, Alphen, Samsom H.D. Tjeenk Willink, pp. 18-32.

Teisman, G.R. & E.H. Klijn, (2002), Partnerships arrangements. Governmental rhetoric of governance scheme? *Public Administration Review*, 62 (2), pp. 197-205.

Teisman, G.R. (2005), *Publieke management op de grens van chaos en orde. Over leidinggeven en organiseren in complexiteit.* Den Haag: Academic Service.

Teisman, G.R. (2006), *Stedelijke netwerken. Ruimtelijke ontwikkeling door het verbinden van bestuurslagen.* Den Haag: Nirov.

Terpstra, P.R.A. (2002), De gemeente van producent naar regisseur?. *B&G, Februari 2002*, pp. 7-9.

VROM-raad (2005), *Oude bomen? Oude bomen moet je niet verplanten.* Advies 046. Den Haag: Ministerie van VROM.

Weening, H., J. van der Heijden., M. Hertog., F. Hobma., & M. Bult-Spiering (2004), *Nieuwe vormen van samenwerken in wonen, zorg en dienstverlening.* Delft: Eburon. Ministeries van VROM en VWS.

9 BIJLAGEN

9.1 Overzicht van geïnterviewde professionals

TABEL 9.1: OVERZICHT VAN GEÏNTERVIEWDE PROFESSIONALS UIT VERSCHILLENDE WERKVELDEN

Respondent	Werkveld	Organisatie
1	Overheid	Gemeente Zaanstad
2	Corporatie	ZVH
3	Projectontwikkelaar	Bart de Jong projectontwikkeling
4	Adviseur	Beyond Now
5	Makelaar	Kuijs Reijnder Kakes
6	Wetenschap	TU Delft
7	Consumentenorganisatie	SIR 55
8	Belegger	Syntrus Achmea Real Estate & Finance

9.2 Interviewschema professionals

1. Introductie

- Korte inleiding van de interviewer
- Uitleg van het interview; inzicht krijgen in de manier waarop de gemeente Zaanstad het beste sturing kan geven aan de wensen van de derde leeftijd, met betrekking tot de woning en woonomgeving.
- Uitleg doelgroep; vitale senioren in de derde leeftijd (55-75 jaar).
- Uitleg vertrouwelijkheid; anonimiteit gewaarborgd in conceptversies en het eindrapport.
- Vragen om toestemming het interview op te nemen; uitleg van het belang van geluidsopname.

Wat is uw functie en op welke manier kunt u hiermee een link leggen met senioren en wonen?

2. Verleden

Hoe werd voorheen invulling gegeven aan de woonwensen van 55 plussers?

Welke partijen waren in het verleden betrokken bij het realiseren van geschikte woningen voor senioren?

(gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, adviseurs, zorginstellingen, beleggers, banken, makelaars)

Wat was de rol van deze partijen bij de realisatie van geschikte woningen voor senioren?

In hoeverre werd met deze werkwijze invulling gegeven aan de woonwensen van senioren?

3. Heden

Wat is de huidige woonbehoefte/wat zijn de huidige woonwensen van senioren in de derde leeftijd?

Welke ontwikkelingen ziet u optreden aan de vraagkant?

Welke ontwikkelingen ziet u optreden aan de aanbodkant?

Wat weet u van het huidige aanbod voor senioren?

In hoeverre voldoet dit aanbod aan de vraag van senioren?

Hoe ziet volgens u de ideale woning voor senioren er uit?

Hoe ziet volgens u de ideale woonomgeving voor senioren er uit?

- Wat is hierin de verdeling tussen fysieke en sociale elementen?
- Wordt dit in Zaanstad voldoende bereikt? Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet?

Spelen verschillende partijen voldoende in op de behoefte van de doelgroep?

(gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, adviseurs, zorginstellingen, beleggers, banken, makelaars)

Zo nee, wat moet er gebeuren om wel te voorzien in de behoefte van de doelgroep?

4. Toekomst

Verandert de woonbehoefte/veranderen de woonwensen van senioren in de toekomst?

Zo ja, in welk opzicht verandert de woonbehoefte (kwaliteit, prijs (als gevolg van goede pensioenen?), beschermd/niet beschermd wonen, automatisering, domotica, grondgebonden woning of juist een flat)?

Welke gevolgen heeft dit voor de gebiedsontwikkeling in de gemeente Zaanstad?

Wat moet de rol van de gemeente Zaanstad zijn in het realiseren van geschikte woningen voor senioren?

Hoe moet de gemeente Zaanstad hier met haar beleid op inspelen volgens u? Waarom?

Stel, er is na 2035 een krimpende vraag van senioren. Hoe speel je hier dan weer op in, of staan de woningen daarna leeg?

Zijn er voor bepaalde partijen nog een specifieke rol hierin weggelegd volgens u?
(gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, adviseurs, zorginstellingen, beleggers, banken, makelaars)

5. Nieuwbouwlocaties

Allereerst typering van de locaties:

- Noordsche Bos (Zaandam)
- Binnengebied Westerkoog (Koog aan de Zaan)
- Noordeinde (Wormerveer)
- Rosariumgebied (Krommenie)

Zijn deze bouwlocaties volgens u geschikt voor senioren in de derde leeftijd?

Zo ja, waarom? Zo nee, waarom niet?

Wat voor soort woningen zouden er dan gebouwd moeten worden voor senioren?

Voegen deze nieuwbouwwoningen iets toe aan de bestaande voorraad?

Wat moet er volgens u gebeuren om een initiatief op de genoemde plekken succesvol te maken?

Welke partijen moeten betrokken worden bij de bouw van seniorenwoningen op de genoemde locaties?
(gemeenten, corporaties, ontwikkelaars, adviseurs, zorginstellingen, beleggers, banken, makelaars)

9.3 Interviewschema senioren over onderzoekslocaties

Allereerst zijn aan senioren enkele algemene vragen gesteld, die gebaseerd zijn op onderzoeken uit het theoretisch kader. Vervolgens zijn per locatie meer specifieke vragen gesteld over de aantrekkelijkheid van deze locatie bij de doelgroep en onder welke voorwaarden.

Algemene vragen

1A. Wilt u het liefst met leeftijdsgenoten wonen of juist gemixt met andere leeftijden (bijvoorbeeld jongeren en gezinnen)?

- liefst met leeftijdsgenoten
- gemixt met andere leeftijden
- anders, nl.....

2A. Zou u zelf uw woning willen (laten) bouwen, of inspraak willen bij een gebruikelijke vorm van nieuwbouw?

- ja, zeker
- ja, misschien
- nee

3A. Welk type (zelf)bouw of inspraak heeft dan uw voorkeur?

- gebruikelijke nieuwbouw met beperkt inspraak over uiterlijk, indeling en afwerking van de woning
- gebruikelijke nieuwbouw met veel inspraak over uiterlijk, indeling en afwerking van de woning
- zelfbouw/particulier opdrachtgeverschap met een bestaand ontwerp (bijv. uit catalogus)
- zelfbouw/particulier opdrachtgeverschap met een eigen ontwerp (of samen met de architect)
- anders, nl.....

Locatievragen

1B. Wat vindt u aantrekkelijk aan deze locatie?

2B. Wat vindt u minder aantrekkelijk aan deze locatie?

3B. Zou u hier willen wonen, en onder welke voorwaarden?

4B. Is deze nieuwbouwlocatie volgens u geschikt voor senioren? Waarom wel / waarom niet?

5B. Welk type woningen zouden er dan gebouwd moeten worden op deze locatie?

6B. Moeten er huur- of koopwoningen op deze locatie gebouwd worden, of een mix hiervan?

7B. In welke prijsklasse(s) moet op deze locatie gebouwd worden? (zowel huur als koop)

9.4 Uitwerking onderzoekslocaties

9.4.1 NOORDSCHE BOS (RUSSISCHE BUURT)



Het Noordsche Bos is een binnenstedelijke locatie. Het centrum van Zaandam ondergaat een transformatie, echter is de omgeving nooit zo in trek als Amsterdam; zie het als Amsterdam-Noord dat voor een 'Amsterdammer' nooit deel zal zijn van Amsterdam. De omgeving heeft wel veel kwaliteit: de binnenstad met zorg- en winkelveorzieningen op loopafstand, de Zaan en een pittoreske haven. De locatie is onderdeel van het plan Inverdan. Het Noordsche Bos wordt getypeerd als zeer sterk stedelijk, wat bekend meer dan 2.500 adressen per vierkante kilometer.

Reactie door professionals

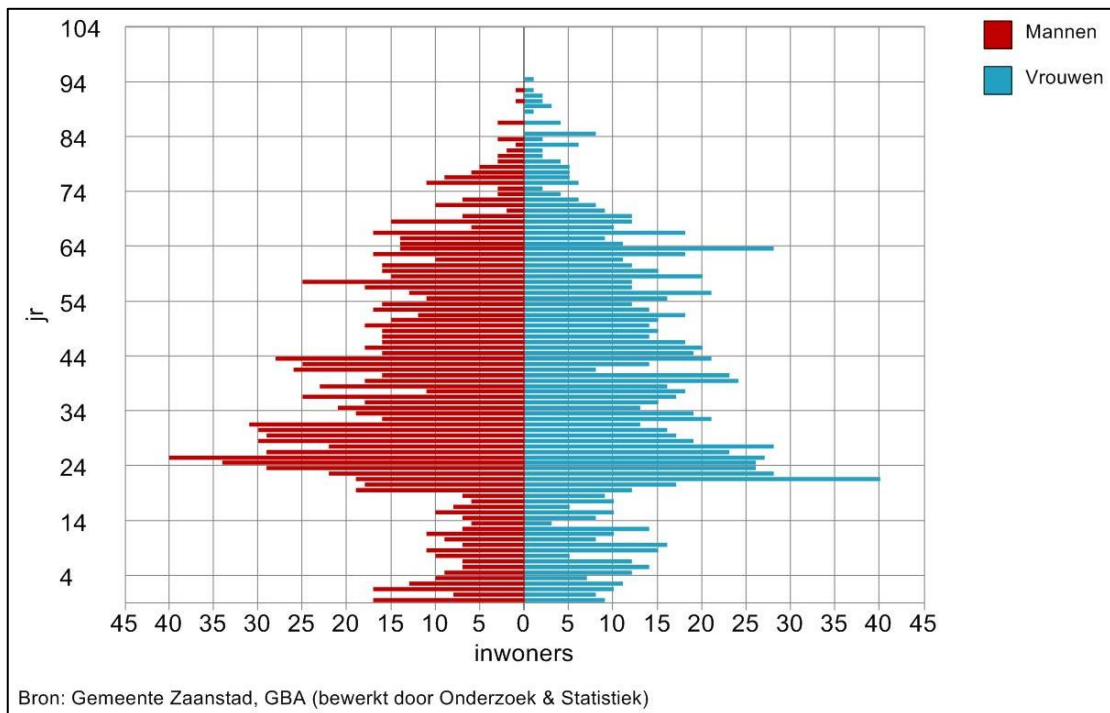
- Wisselend: locatie levert de nodige beperkingen op qua geluidbelasting en parkeermogelijkheden. Het wordt gezien als drukke locatie en massaliteit levert weinig sociale contacten op. Anderen geven aan dat de locatie duur is, maar wel zeer aantrekkelijk.
- Aandachtspunt: let erop dat elke woning een buitenruimte (terras of balkon) heeft waar de zon soms schijnt.
- Tip: extra aandacht voor duurzaamheid

Uitwerking van de doelgroep

- Stedelijk consumentenprofiel; veel intellectuele doorgroeiërs, hoogopgeleide singles en studenten, en multiculturele binnenstadbewoners.
- De huishoudensgrootte is vrij klein: 1,9, waarvan veel eenpersoonshuishoudens (48 procent in 2010). Meer dan de helft van de particuliere huishoudens is ongehuwd (52 procent in 2010).

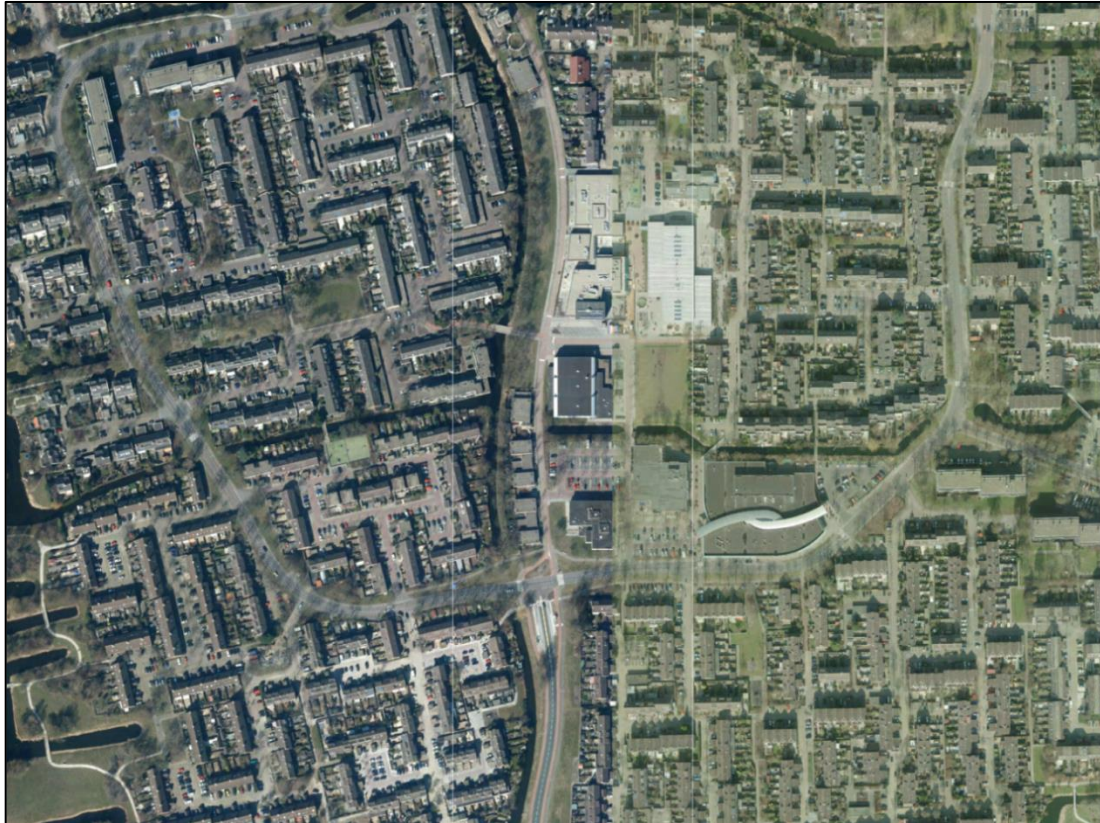
- Veel jonge mensen tussen de 25-44 (35 procent in 2012) en 45-64 jaar (26 procent in 2012)
- Redelijke inkomens (gemiddeld inkomen in 2010 is €28.800, tov €29.800 landelijk)
- Gemiddelde aantal motorvoertuigen per huishouden is laag: 0,7 personenauto's (2010)
- Zeer veel kleine woningen met gemiddelde WOZ van €175.000 (2011) tov landelijk gemiddelde van €237.000

FIGUUR 9.1: BEVOLKINGSPIRAMIDE RUSSISCHE BUURT, ZAANDAM



9.4.2 BINNENGEBIED WESTERKOOG (WESTERKOOG)

Het binnengebied Westerkoog is het gedeelte dat binnen de ringweg valt. Westerkoog is een jaren-zeventigwijk die aan het vergrijzen is. Veel huidige bewoners vinden de wijk ontzettend mooi wonen, anderen willen er in de toekomst ook graag weer een keer naartoe verhuizen, vanwege de goede voorzieningen, of ze willen hun kinderen achterna die in de wijk zijn gaan wonen: Het gebied ligt naast de supermarkt en in het centrum.



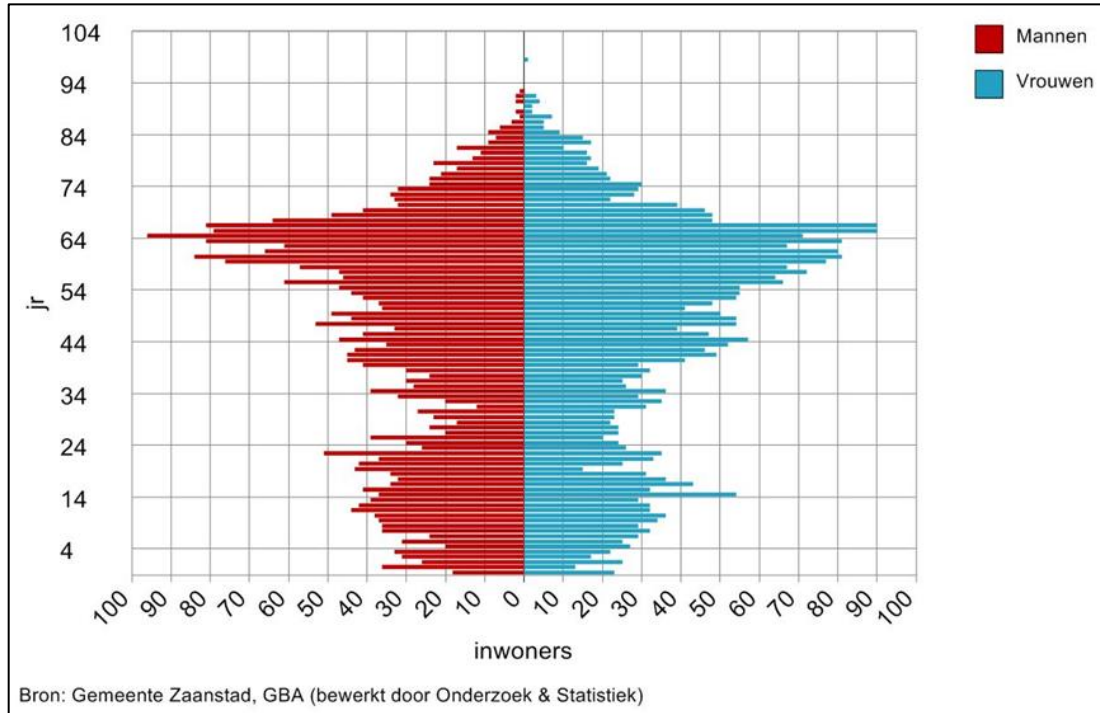
Reactie door professionals

- In het algemeen positief: de locatie zou zeer goed geschikt zijn voor senioren; het zou gek zijn als je deze locatie niét voor die doelgroep zou gebruiken, juist omdat er ook zoveel vergrijzing is in de wijk.
- Aandachtspunt: het zijn vooral de senioren die al jaren in Westerkoog wonen en wat overloop vanuit de omliggende wijken die mogelijk geïnteresseerd zijn in deze locatie. Voor nieuwbouw op deze locatie zou dus grondig gekeken moeten worden naar wat aansluit op de mensen nu in Westerkoog en omgeving wonen.

Uitwerking van de doelgroep

- De bevolking uit Westerkoog is relatief grijs: 37 procent valt in de leeftijd 45-65 jaar en 18 procent is 65 jaar of ouder.
- De gemiddelde huishoudensgrootte is 2,3 in 2011, dit zijn voornamelijk huishoudens zonder kinderen (38 procent), of huishoudens met kinderen (37 procent).
- Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger is vrij hoog: €32.900 (2010).
- De gemiddelde WOZ-waarde in 2011 ligt €1.000 hoger dan het landelijk gemiddelde, op €238.000.

FIGUUR 9.2: BEVOLKINGSPIRAMIDE WESTERKOOG, KOOG AAN DE ZAAAN



9.4.3 NOORDEINDE (WORMERVEER NOORD)



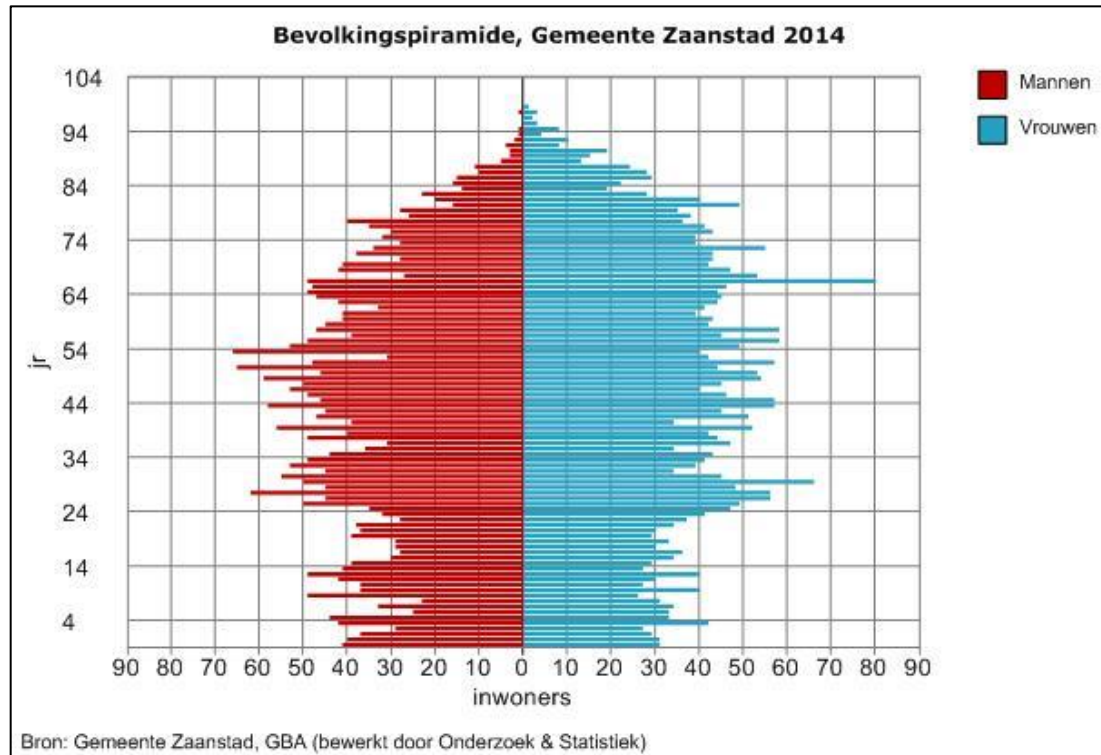
Reactie door professionals

- Op zich een mooie locatie, hoewel de locatie aan de Zaan niet het mooiste stukje is met industrie. Je zit daarnaast met zonligging op het oosten.
- Wormerveer heeft niet zoveel charme dat daar welgestelde, postmoderne intellectuelen op af komen. Zij zullen liever echt in het buitengebied gaan wonen, of in het centrum van Zaandam
- We gaan op zoek naar een andere, lokale doelgroep

Uitwerking van de doelgroep

- De overheersende consumentenprofielen zijn niet erg 'hip' (sociale senioren, middelbaar gezin, buurtgerichte burgers)
- De bevolking van Wormerveer Noord is relatief oud (26 procent valt in de leeftijdsklasse 25-45 jaar, 27 procent in de klasse 45-65 jaar en 24 procent in de klasse 65 jaar of ouder)
- De huishoudensgrootte is 2,0, waarvan veel eenpersoonshuishoudens (43 procent in 2011). 42 procent van de particuliere huishoudens is ongehuwd (2010).
- Er wonen opvallend veel gescheiden mensen
- Activiteiten en interesses zijn toch wel tamelijk stedelijk: theater, restaurant, concert
- Weinig draagkracht in de buurt: gemiddeld inkomen per inkomensontvanger is €25.400
- Gemiddelde aantal personenauto's per huishouden is 0,8 (2010).
- Veel kleine, goedkope woningen met gemiddelde WOZ van €170.000 (2011)

FIGUUR 9.3: BEVOLKINGSPIRAMIDE WORMERVEER NOORD, WORMERVEER



Doelgroep voor deze locatie

- Ze komen uit de regio en willen graag in de buurt blijven wonen bij hun kinderen en kleinkinderen
- Het oude gedeelte van Wormerveer heeft de levendigheid die alleenstaanden prettig vinden, zonder het gedoe van een grote stad.
- Ze zijn op zoek naar een driekamerwoning, bij voorkeur een huurappartement

9.4.4 ROSARIUMGEBIED (ROSARIUMBUURT)



Het Rosariumgebied is een centraal gelegen parkachtig gebied in Krommenie. Het gebied, omringd door woningbouw en groen, huisvest een aantal dorps- (en dorps-overstijgende) functies. Krommenie oogt als een groene wijk. Door de aanwezigheid van veel voortuinen en de kleine schaal van de bebouwing heeft Krommenie een voornamelijk dorps karakter.

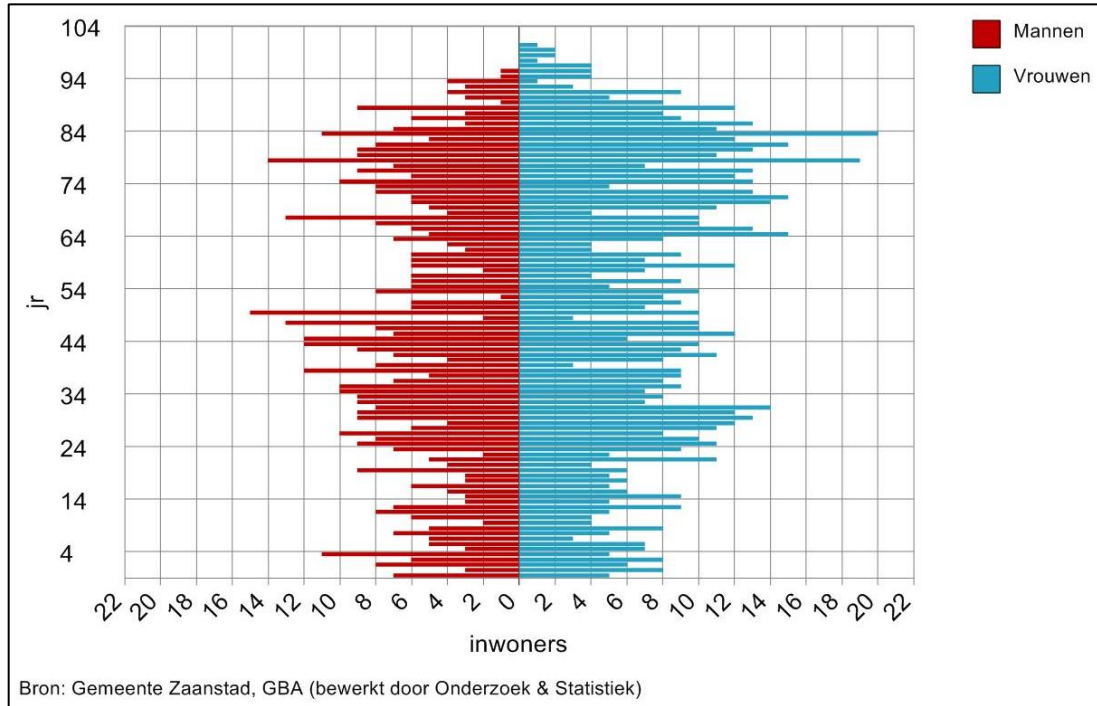
Reactie door professionals

- De locatie is op zich heel aantrekkelijk; Krommenie wordt als een prettige plaats beschouwd om in te wonen.
- In de buurt is ook wel sociaal gebouwd, maar er staat tevens behoorlijk wat dure woningbouw. Er is een aantal uitbreidingswijken geweest waar kwaliteit in zit.
- Er is een behoorlijke vergrijzing met mensen die graag in een appartement willen wonen.

Uitwerking van de doelgroep

- De bevolking van de Rosariumbuurt is sterk vergrijsd; 39 procent van de bevolking is 65 jaar of ouder.
- De huishoudensgrootte is 1,8. Meer de helft van de huishoudens bestaan uit eenpersoonshuishoudens (52 procent in 2011)
- Het gemiddelde inkomen per inkomensontvanger in 2010 is €21.000.
- Veel kleine goedkope woningen, maar ook woningen in het duurdere segment.

FIGUUR 9.4: BEVOLKINGSPIRAMIDE ROSARIUMBUURT, KROMMENIE





gemeente Zaanstad

Stadhuisplein 100, 1506 MZ Zaandam
Postbus 2000, 1500 GA Zaandam

T14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl