

Onderzoek naar woonwensen van senioren

Door Tom Hennink, TU/e, is als afstudeeropdracht een onderzoek uitgevoerd naar de woonwensen van senioren in de sector huren. PVGE-leden uit Eindhoven zijn daarvoor enkele maanden geleden gewezen op een enquête met het verzoek deze in te vullen.

Het onderzoek, waarbij de insteek is om leegstaande kantoorpanden te gaan ombouwen tot seniorenappartementen, is nu klaar en hieronder volgt een samenvatting.

Samenvatting van de rapportage

Inleiding

Het huisvesten van de vergrijzende bevolking in Nederland is een uitdaging nu en voor de toekomst. Momenteel verwacht de helft van de gemeenten een tekort aan woningen voor (toekomstige) ouderen. Ondertussen wordt verwacht dat het aantal huishoudens bestaande uit ouderen zal groeien van 2 miljoen in 2015 tot 3,3 miljoen in 2040. Dit resulteert in een groei van 1,3 miljoen huishoudens. Ongeveer 50% van de 33 miljoen huishoudens in 2040 zal naar verwachting bestaan uit alleenstaande ouderen. Eenzaamheid zal hierdoor waarschijnlijk een rol gaan spelen in de huisvesting van ouderen. Dus momenteel is er al een tekort aan woningen voor ouderen terwijl er veel woningen voor ouderen nodig zullen zijn in de toekomst. Verder hebben ouderen andere woonvoorkeuren dan andere groepen en daarom zijn niet alle woningen op de huidige markt geschikt voor ouderen.

Aan de andere kant is er een tweede uitdaging aanwezig in Nederland. Structureel (langer dan drie jaar) leegstaande kantoorgebouwen aan de rand van de stad zijn een probleem voor zowel gebouweigenaren als gemeenten. Momenteel staat er 5 miljoen vierkante meter kantoorpand structureel leeg. Ondanks de economische groei is er geen vraag naar deze gebouwen in de huidige markt. Vanwege de problemen die ontstaan op economisch en maatschappelijk niveau door de leegstand, zoeken gebouweigenaren en de overheid naar oplossingen. Niets doen, slopen of transformeren zijn de drie opties, transformatie wordt vaak toegepast.

Het transformeren van structureel leegstaande kantoorpanden aan de rand van de stad naar woningen voor ouderen kan een (deel)oplossing zijn van de twee voorgenoemde problemen. Ten eerste worden de getransformeerde gebouwen van de markt afgehaald, dit zal de totale hoeveelheid leegstand laten dalen. Ten tweede worden er de nodige woningen voor ouderen gecreëerd. Ouderen zullen meer keuze hebben tussen verschillende woningen die geschikt voor hen zijn.

Het doel van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in hoe leegstaande kantoorgebouwen aan de rand van de stad aantrekkelijk zijn te maken voor ouderen om in te wonen. Het is nodig om eerst de kenmerken te bepalen waarvan al bekend zijn dat ze attractief zijn. Een literatuurstudie is uitgevoerd om deze kenmerken te bepalen. Van de resultaten uit de literatuurstudie is een lijst van 'vaste' kenmerken opgesteld, deze lijst is gebruikt in de enquête.

Opzet van de enquête

De enquête bestaat uit een stated choice experiment waarbij stated preference toegepast is. Dit betekent dat respondenten een alternatief moeten kiezen in een hypothetische situatie waarin meerdere alternatieven aangeboden worden. In totaal is de enquête 205 keer compleet ingevuld. In het experiment waren de 'vaste' kenmerken als volgt:

- Het appartement is gelijkvloers;
- Er is een balkon;
- Services kunnen geleverd worden indien gewenst;
- Er is voldoende parkeerruimte;
- Er is een bushalte voor het complex aanwezig;
- Het complex is omringd door groen;
- Er is beveiliging aanwezig in de vorm van camera's etc.;
- Een sportschool is aanwezig in het complex;

Het complex betreft een getransformeerd kantoorgebouw.

Deze kenmerken worden toegepast om het alternatief in de basis zo aantrekkelijk mogelijk te maken. Omdat de aantrekkelijkheid van de kenmerken al bekend is, is er geen noodzaak om deze verder te bevragen in de enquête. Echter, er zijn kenmerken die nog steeds onbekend zijn of van dusdanig belang zijn dat deze bevraagd moeten worden in de enquête. Deze kenmerken worden "variabele kenmerken" genoemd. De lijst ziet er als volgt uit:

- Huur;
- Oppervlak appartement;
- Gemeenschappelijke ruimtes;
- Leeftijd bewoners;
- Georganiseerde activiteiten;
- Gemeenschappelijke faciliteiten buiten;
- Afstand tot winkels en horeca;
- Afstand tot zorg.

Resultaten

Uit de resultaten van de enquête blijkt dat de respondenten in twee groepen kunnen worden ingedeeld. Een groep is aange trokken tot de gepresenteerde alternatieven en de andere groep niet. Het verschil tussen de groepen is dat de eerste groep meer meedoet aan georganiseerde activiteiten in de huidige buurt. Deze groep voelt zich al aangetrokken tot het aangeboden alternatief als alleen de "vaste kenmerken" aanwezig zijn. Echter, het appartement kan nog aantrekkelijker gemaakt worden door de volgende - voorheen variabele - kenmerken naast de vaste kenmerken toe te passen:

- Organiseer wekelijks gemeenschappelijke activiteiten in het complex;
- Gemeenschappelijke activiteitenruimte;
- Sporttoestellen buiten naast het gebouw;
- Oppervlakte van het appartement van 100 vierkante meter;
- Huur van 500-700 euro per maand.

Noot van de redactie

Je hoort/leest wel eens dat er onder senioren behoefte zou zijn aan woningen met een huur tussen de 700 en 1000 euro. Kennelijk is dit, gezien de uitslag van de enquête een misrekening



wat op zich niet vreemd is. Het is blijkbaar zo dat huurders liever in het segment willen huren waarvoor huurtoeslag wordt geven (onder de 700 euro). Nu maar hopen dat beleidsmakers dit ook door krijgen.