



/ Daan Tetterso
Fund Manager Achmea
Dutch Health Care Property Fund.

Een biljarttafel is nog geen community

Een paar jaar geleden omschreef ik de beweging op de woningmarkt naar meer seniorenhuisvesting als een dieseltrein die langzaam op gang kwam. De urgentie was duidelijk, de richting ook, maar het tempo bleef achter. Inmiddels is die trein niet meer te missen. Steeds meer bouwers, ontwikkelaars, gemeenten, zorgorganisaties, adviseurs en beleggers richten zich op woningen voor senioren. Sommige partijen doen dat al jaren. Andere stappen nu alsnog in; soms uit overtuiging en soms uit angst om de boot, of beter de trein, te missen. Dat laatste vind ik niet erg. Zolang de beweging maar wordt gemaakt.

De bevestiging kwam net voor de zomer. Het kabinet heeft aangekondigd de bouw van seniorenwoningen te willen versnellen. Dat gebeurt via meer sturing in de woondeals en de Wet versterking regie volkshuisvesting, maar ook met extra financiële ondersteuning. De aangekondigde stimuleringsregeling van 420 miljoen euro voor gemeenschappelijke ruimten in het betaalbare segment is daarin een belangrijke stap. Juist die gedeelde ruimten maken van een woongebouw meer dan een verzameling voordeuren. Zij vormen de plek waar ontmoeting, informele hulp en gemeenschapsvorming kunnen ontstaan.

Daarmee raakt het beleid een punt dat in de praktijk vaak bepalend is voor succes. Een levensloopbestendige woning bouwen is belangrijk, maar niet voldoende. Als we willen dat mensen langer zelfstandig, prettig en veilig kunnen blijven wonen, moeten we ook investeren in de sociale infrastructuur daaromheen. Dat vraagt om ruimte voor ontmoeting, professionele ondersteuning waar nodig en aansluiting bij bestaande netwerken in de wijk of het dorp. Soms is dat een zorgorganisatie, soms een welzijnsparitij, soms de kerk, de sportvereniging, een bewonerscollectief of een ander lokaal verband dat al jaren aanwezig is.

Ook de aangekondigde handreikingen om financiële drempels weg te nemen zijn relevant. Samenwonen zonder directe gevolgen voor de AOW, of verhuizen naar een passende huur- of koopwoning zonder dat hypotheekregels onnodig in de weg zitten, klinkt technisch. Maar juist dit soort belemmeringen bepaalt in de praktijk of mensen daadwerkelijk in beweging komen. Doorstroming ontstaat niet alleen door nieuwbouw te realiseren, maar ook door het voor senioren aantrekkelijk, begrijpelijk en haalbaar te maken om een volgende stap te zetten.

Tegelijkertijd moeten we eerlijk blijven: nu seniorenhuisvesting gemeengoed begint te worden, ontstaat ook een nieuwe verantwoordelijkheid. Meer aandacht betekent niet automatisch betere projecten. We zullen moeten blijven sturen op kwaliteit, betaalbaarheid en echte meerwaarde voor bewoners. De gedeelde ruimte moet geen vinkje in een subsidieaanvraag worden, maar een plek die daadwerkelijk gebruikt wordt. Community vorming ontstaat niet vanzelf door een bank, koffieapparaat of biljarttafel neer te zetten. Het vraagt om programmering, eigenaarschap en verbinding met de omgeving.

'Nu seniorenhuisvesting gemeengoed wordt, ontstaat ook een nieuwe verantwoordelijkheid om hechte gemeenschappen te creëren'

Daar ligt de volgende fase van de opgave. De vraag is niet meer óf bouwen voor senioren nodig is. Die discussie hebben we achter ons gelaten. De vraag is hoe we ervoor zorgen dat de projecten die nu worden ontwikkeld ook echt bijdragen aan zelfstandig wonen, ontmoeting, zorgzame gemeenschappen en doorstroming. Dat vraagt om kennisdeling, om samenwerking tussen publieke en private partijen en om de bereidheid om van bestaande voorbeelden te leren. ●