

Passende woonconcepten voor ouderen op het platteland

Bron – <https://www.zorgsaamwonen.nl/> januari 2020



Bron: [Geron Tijdschrift](#)

Demografische veranderingen zoals vergrijzing en krimp, en maatschappelijke uitdagingen zoals de transitie in de zorg en de komst van de participatiesamenleving, stellen de kleine woonkernen in ons land voor nieuwe uitdagingen. De bevolking van veel kleine kernen vergrijst, en jongeren trekken weg. In verschillende rurale regio's is er sprake van krimp, en nemen voorzieningen diensgevolge af.

Kleine kernen klaar voor de toekomst?

Om kleine kernen en dorpen te ondersteunen bij het duurzaam versterken van de leefbaarheid is in januari 2016 het grensoverschrijdende en multidisciplinaire KRAKE (Krachtige Kernen) project geïnitieerd door de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN). In vijfenvijftig Nederlandse en Duitse dorpen in de Euregio Rijn-Waal is onderzoek gedaan naar mogelijkheden om de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van deze kleine kernen te kunnen optimaliseren.

Leefbaarheid is de mate waarin de leefomgeving aansluit bij de voorwaarden en behoeften die er door de mens aan worden gesteld (Leidelmeijer et al., 2008). Vanwege de verscheidenheid van de leefbaarheidsproblematiek zijn er rondom verschillende thema-gebieden, zoals zorg, wonen, en identiteit zes communities opgericht. Eén van deze communities, de Woon Community, richtte zich op de vraag hoe we de fysieke woonomgeving van kleine kernen moeten inrichten om de leefbaarheid te kunnen optimaliseren.

Woonproblematiek in kleine kernen

Het lectoraat Architecture in Health van de HAN en de Hochschule Rhein-Waal voerden het onderzoek uit binnen de Woon Community, in samenwerking met

lokale initiatiefgroepen in acht Nederlandse en Duitse pilotdorpen. Onderzoekers brachten allereerst de behoeften van de dorpsbewoners in kaart, door achtereenvolgens het houden van semi-gestructureerde (groeps)interviews, het uitvoeren van creatieve workshops (photo voice), en het afnemen van een survey onder alle huishoudens in het dorp.

Gerelateerd aan de hieruit voortvloeiende aandachtspunten zijn vervolgens (ontwerp)aanbevelingen ontwikkeld om de aansluiting tussen aspecten van de woonomgeving en de woonbehoeften te kunnen optimaliseren. Deze aanbevelingen geven dorpen een houvast bij het op een doordachte wijze inrichten en toekomstbestendig maken van de woonomgeving.

De resultaten van de Woon Community laten zien dat er in kleine kernen behoefte is aan meer geschikte woningen voor jongeren en senioren. Voor jongeren zijn er vaak niet genoeg betaalbare woningen beschikbaar in het eigen dorp, en een deel van de senioren zou graag kleiner willen gaan wonen in een levensloopbestendige woning of appartement in de nabijheid van voorzieningen. Deze mogelijkheid is er echter niet vaak. Uit de resultaten blijkt dat met name de woonsituatie van senioren onder druk komt te staan. Veel senioren ervaren de woning en/of de tuin als te groot, en bestempelen de woning als niet geschikt om oud(er) in te worden. Ook blijkt dat senioren (te) lang wachten met het toekomstbestendig maken van de woonsituatie, waardoor er problemen kunnen ontstaan in het geval van een acute zorgbehoefte.

Burgers aan zet

Onder dorpsbewoners wordt deze woonproblematiek in kleine kernen erkend, en verenigen bewoners zich in burgerinitiatieven om via deze weg op zoek te gaan naar passende oplossingen. Ook binnen de pilotdorpen van de Woon Community lag de focus voor de meeste initiatiefgroepen op de woonproblematiek, vaak in combinatie met de thema's zorg en welzijn. Om te komen tot een betere aansluiting op de woningmarkt tussen vraag en aanbod werden met name oplossingen verkend die te maken hadden met het nieuw bouwen van betaalbare starterswoningen en kleinere seniorenwoningen. Andere maatregelen, zoals herbestemming van beeldbepalende gebouwen, het opplussen van bestaande woningen, en het ontwikkelen en realiseren van nieuwe woonvormen werden in mindere mate verkend.

Wat knelt?

Het enthousiasme van burgerinitiatieven bij het zoeken naar en realiseren van oplossingen wordt nogal eens op de proef gesteld, zo ook binnen de Woon Community. Actieve dorpsbewoners lopen tegen verschillende uitdagingen aan, zoals de veelal complexe (en beperkende) wet- en regelgeving ten aanzien van wonen en bouwen. Initiatieven, waaronder het ontwikkelen en realiseren van een collectieve woonvorm voor senioren, of het splitsen van bestaande (grote) woningen, liepen stroef of strandden zelfs omdat het niet in te passen viel in de bestaande regelgeving.

Wat dit probleem nog versterkt is dat senioren vaak (te) laat actie ondernemen met betrekking tot het aanpassen van hun woonsituatie, waardoor veelal de

energie en tijd ontbreken voor de lange adem die nodig is bij dit soort initiatieven. Wel hebben we binnen de Woon Community ervaren dat de gemeente de meerwaarde van dergelijke woonprojecten steeds meer lijkt in te zien. Echter, hier valt nog veel winst te behalen.

Een ander knelpunt dat initiatiefgroepen ervaren heeft betrekking op het samenbrengen van de diverse relevante stakeholders. Het blijkt niet eenvoudig om alle relevante stakeholders bij elkaar te brengen, alle neuzen dezelfde kant op te krijgen, en de verantwoordelijkheid te delen voor (aspecten van) het initiatief. In het geval van woonprojecten zijn diverse stakeholders betrokken, zoals de gemeente, projectontwikkelaars, zorgorganisaties, en woningcorporaties. De betrokken partijen hebben hierbij vaak verschillende beweegredenen en belangen. Dit maakt dat de initiatiefgroep in hoge mate afhankelijk is van de welwillendheid en actiebereidheid van de betrokken stakeholders voor het slagen van het initiatief.

De grootste uitdaging zit veelal in het rondkrijgen van de financiering en, in geval van nieuwbouw, het verkrijgen van een geschikte bouwlocatie. Deze uitdaging speelde in verschillende pilotdorpen, waarin burgerinitiatieven poogden starters- en seniorenwoningen te realiseren in leegstaande kerkgebouwen, vaak gecombineerd met openbare functies.

Tot slot viel op dat veel initiatiefgroepen inzetten op interventies die enkel op de korte termijn een oplossing bieden. Voor initiatiefgroepen is het een valkuil om actiegericht te werk te gaan, in plaats van het vooraf maken van een goed doordacht en toekomstbestendig plan. In de KRAKE pilotdorpen werd vaak ingezet op het realiseren van nieuwbouw om tegemoet te komen aan de behoefte aan betaalbare starterswoningen.

In het geval van verwachte krimp, en met het oog op de huidige discussie over inbreiding versus uitbreiding van dorpskernen, lijkt dit echter niet altijd verstandig. Door doorstroming op de woningmarkt te stimuleren, kunnen misschien woningen geschikt voor starters worden vrijgemaakt. Mogelijk ligt de sleutel tot het oplossen van deze woonproblematiek in het realiseren van kleinere levensloopbestendige woningen geschikt voor senioren. Bij het aanpakken van de woonproblematiek in hun woonkern moeten burgerinitiatieven niet zozeer uitgaan van een tekort aan woningen, maar van een woningportefeuille die niet goed meer aansluit op de bestaande behoeften van de dorpsbewoners.

Slim combineren

Burgerinitiatieven voor het verminderen van de woonproblematiek staan in de dorpen vaak op zichzelf. We hebben echter gezien dat in enkele dorpen het inzicht ontstaat dat een integrale aanpak van problemen, gerelateerd aan de leefbaarheid in het dorp, wenselijk is. De woonproblematiek staat vaak in relatie tot problematiek gerelateerd aan andere aspecten van leefbaarheid, waardoor mogelijke oplossingen voor verschillende problemen soms handig kunnen worden gecombineerd. Zo ontstaan ook mogelijkheden voor burgerinitiatieven.

Het toekomstbestendig maken van de woning kan bijvoorbeeld niet alleen betrokken worden op het levensloopbestendig maken van de woning, met als doel hier langer te kunnen blijven wonen, maar tevens op het (energetisch) verduurzamen van de woning. Gezien het hoge percentage koopwoningen in veel landelijke regio's en de sterk vergrijzende populatie op het platteland ligt hier een grote opgave ten aanzien van de benodigde transitie van de woningvoorraad.

Een belangrijke vraag die hier opkomt is hoe de met name oudere woningeigenaren kunnen worden gestimuleerd hun woning te verduurzamen. Veelal zijn oudere woningeigenaren in mindere mate geïnteresseerd in, of geneigd om, de eigen woning te verduurzamen. Het aanpassen of renoveren van de eigen woning, met als doel deze energieneutra(a)l(er) te maken of van het gas af te komen, lijkt voor deze doelgroep minder urgent. Vanuit dit perspectief kan het levensloopbestendig maken van de woning een 'drive' vormen voor het verduurzamen ervan. De uitdaging is om oudere woningeigenaren een integrale aanpak aan te bieden die hen stimuleert om de woning zowel levensloopbestendig te maken als te verduurzamen.

Het werken aan de woningproblematiek in het dorp kan ook goed samengaan met het versterken van de dorpsidentiteit. In veel KRAKE dorpen speelt vaak het (mogelijk) herbestemmen van karakteristieke en beeldbepalende gebouwen. Verschillende gebouwen in het dorp verliezen door o.a. bevolkingskrimp hun functie, zoals het kerkgebouw, de bibliotheek, de basisschool en voormalige horecapanden. Deze vaak karakteristieke gebouwen in het dorp worden vaker herbestemd tot woon en/of zorgvoorziening of ontmoetingsplek.

Door het veranderen van de oorspronkelijke functie van een dergelijk gebouw wordt het behoud en onderhoud van het gebouw veilig gesteld, en behoudt het dorp dit soort karakteristieke panden die onderdeel zijn van de dorpsidentiteit. De herontwikkeling of renovatie van deze beeldbepalende objecten of gebouwen kan zodoende deels voorzien in de vraag naar starters- en senioren woningen op een centrale plek in het dorp dicht bij de voorzieningen. Hierbij zou niet alleen maatschappelijk vastgoed in overweging moeten worden genomen, maar kan ook worden nagedacht over de wijze waarop leegstaand agrarisch vastgoed moet worden herbestemd, op een dergelijke wijze dat dit de kwaliteit van de leefomgeving ten goede komt.