

De opgave voor de groeiende vraag naar ouderenwoningen en de rol van woonservicegebieden op de woningmarkt



**Een verkennend onderzoek naar het verschil tussen vraag en aanbod op de
woningmarkt voor ouderen in Deventer e.o. en de beoogde effecten van
woonservicegebieden op die markt**



Radboud Universiteit Nijmegen

Masterthesis Planologie

Student: Harold Rietman BSc
Studentnummer: s0114502
Begeleider: Prof. Dr. Ir. George de Kam
2^e Begeleider: Prof. Dr. Erwin van der Krabben

13 Oktober
2011
Nijmegen

De opgave voor de groeiende vraag naar ouderenwoningen en de rol van woonservicegebieden op de woningmarkt

**Een verkennend onderzoek naar het verschil tussen vraag en aanbod op de
woningmarkt voor ouderen in Deventer e.o. en de beoogde effecten van
woonservicegebieden op die markt**



Radboud Universiteit Nijmegen

Masterthesis Planologie

Student: Harold Rietman BSc
Studentnummer: s0114502
Begeleider: Prof. Dr. Ir. George de Kam
2^e Begeleider: Prof. Dr. Erwin van der Krabben

13 Oktober
2011
Nijmegen

Inhoudsopgave

Voorwoord

Samenvatting

1 Inleiding	11
1.1 Vergrijzing	12
1.1.1 Ouderen	13
1.2 Woningmarkt	15
1.2.1 Oorzaken stagnerende woningmarkt	17
1.3 Ouderenwoningen	17
1.3.1 Achterblijvende productie en aansluiting	18
1.3.2 Diversiteit ouderen	19
1.4 Woonwensen van ouderen	21
1.4.1 Periferie vs. Stad	23
1.5 Wonen en Zorg	23
1.5.1 Prestatieafspraken overheid corporaties	25
1.6 Woonservicegebied	26
1.7 Doel- en vraagstelling	28
1.8 Onderzoeksbenadering	28
2 Theoretisch Kader	33
2.1 Marktwerving	33
2.1.1 VROM-Raad	34
2.1.2 Marktregulering	34
2.1.3 Marktstimulering	35
2.1.4 Marktstructurering	35
2.2 De Nederlandse marktwerving in de R.O.	36
2.3 Neoklassieke en institutionele economie	37
2.3.1 Externaliteiten	39
2.3.2 Pigou	39
2.3.3 Coase	41
2.3.4 Pigou of Coase	42
2.4 Kansen voor de ouderenwoningmarkt	44
2.5 ouderenwoningmarkt	47
2.6 Woonservicegebieden	49
2.7 Prestatieafspraken	51
2.8 Theoretische adviezen voor woningmarkt	52
3 Hypotheses	55
3.1 Externaliteiten op de ouderenwoningmarkt	55
3.2 Informatie bij producenten	57
3.3 Informatie bij consumenten	59
3.4 Mobiliteit consumenten	60
3.5 Mobiliteit producenten/ productie	61
3.6 Geen transactiekosten en vertragingen	63
3.7 Concurrentie vragers	64
3.8 Concurrentie aanbieders	64
4 Ouderenwoningen en woonservicegebieden in Deventer	66
4.1 Deventer vergrijst	66
4.1.1 Per wijkniveau	67
4.1.2 Ouderen	68
4.2 Onderzoek en beleid op de woningmarkt	69
4.2.1 Woononderzoeken Stedendriehoek	69
4.2.2 Woonbeleid 2008+ "Kwaliteit en verscheidenheid"	70

4.3 Ouderenwoningen	71
4.3.1 Aanbod ouderenwoningen	72
4. 4 Woonwensen ouderen	74
4.4.1 Woononderzoek Bathmen e.o.	74
4.5 Wonen en zorg	76
4.5.1 Prestatieafspraken	78
4.5.2 Gemeente en corporaties	79
4.6 Beleid woonservicegebieden uitgelicht	80
4.6.1 Bathmen	82
4.6.2 Keizerslanden	83
4.6.3 Rivierenwijk	83
4.6.4 Evaluatie van de drie pilots na een jaar	84
4.6.5 2011 Hoe nu verder?	84
5 Hypotheses over de marktwerking	88
5.1 Informatie bij producenten	88
5.2 Informatie bij consumenten	93
5.3 Mobiliteit consumenten	94
5.4 Mobiliteit producenten/ productie	95
5.5 Geen transactiekosten en vertragingen	97
5.6 Concurrentie vragers en aanbieders	98
6 Conclusies en aanbevelingen	100
Epiloog	
Bronvermelding	
Bijlage I Interviews	
Bijlage II Schema Interviews	

Voorwoord

“De laatste loodjes wegen het zwaarst”

Na een lange studieperiode is de masterthesis het eindproduct om te laten zien wat je afgelopen jaren allemaal voor kennis hebt opgedaan. Dat het niet altijd loopt zoals je zelf wil en dat geduld een schone zaak is om tot een resultaat komen zijn belangrijke lessen. Ik wil daarom als eerste mijn begeleider George de Kam bedanken die al die jaren mij heeft willen blijven begeleiden. Vervolgens mijn directe familie en mijn vriendin Judith. Zonder de steun van hen had ik het niet gered, dank daarvoor.

Harold Rietman

13 Oktober 2011

Samenvatting

De vergrijzing zet door de pensionering van babybomers door en de gemiddelde levensverwachting blijft stijgen. Het percentage ouderen ten opzichte van de hele Nederlandse bevolking gaat er door omhoog en heeft gevolgen voor de woningmarkt. De markt kampt met problemen op het gebied van inflexibiliteit van het aanbod mede doordat de overheid het 'wonen' als een 'merit good' beschouwt. Dit gaat ten koste van de marktwerking op de woningmarkt, wat nadelig is voor het aansluiten van vraag en aanbod op die markt. Enorme grondprijsstijgingen en 'scheefhuurders' kenmerken de markt.

Voor de ouderen geldt dat ook zij geconfronteerd worden met een niet aansluitend woonaanbod. Het aanbod komt niet overeen met de woonwensen van ouderen. Er is een achterstand van tienduizenden te ontwikkelen ouderenwoningen. Met de wetenschap dat de diversiteit binnen de ouderengroep groeit, door met name ouder wordende mannen, is de opgave voor de aanbieders niet gemakkelijker geworden. Een hoger opleidingsniveau, een hoger eigen woningbezit en een hoger gemiddeld inkomen zal leiden tot veranderende vraag en eigenschappen op de ouderenwoningmarkt. De woonwensen van ouderen veranderen mee door de diverse samenstelling van ouderen, op het gebied van gezinssamenstelling, opleiding, eigenwoningbezit en inkomen. Ouderen verwachten luxere, grotere gelijkvloerse woningen in de nabije (veilige) omgeving. En wanneer ouderen zorg behoeven, is dit ook gemakkelijk te realiseren.

De ontwikkeling van scheiding tussen wonen en zorg zet door. Dit komt ten goede aan de flexibiliteit van ouderenwoningen en zou daarmee het gat tussen vraag en aanbod verkleinen. Corporatie moeten een beleidsvisie hebben, vastgelegd in prestatieafspraken hoe de stijgende zorgvraag van hun huurders op te vangen. Dit gebeurt onder andere in woonservicegebieden. In woonservicegebieden doen maatschappelijke organisaties er alles aan om ouderen zolang mogelijk in hun eigen directe woonomgeving te laten wonen. Met behulp van zorgcoördinatiepunten en een divers aanbod aan woningen en diensten, zelfs met ongeplande 24-uursdiensten, wordt zo veel mogelijk aan de behoeften van ouderen tegemoet gekomen.

Kennis genomen van de vergrijzing en problemen op de ouderenwoningmarkt heeft dit onderzoek de volgende doelstelling:

Het doen van aanbevelingen voor een betere werking van de woonmarkt voor ouderen, mede gebaseerd op een verkenning van de bijdrage die woonservicegebieden kunnen leveren aan het verkleinen van het verschil tussen vraag en aanbod op de woonmarkt voor ouderen.

En vraagstellingen:

a) Hoe komt het dat de vraag en het aanbod op de ouderenwoningmarkt niet op elkaar aansluiten en welke beoogde effecten hebben woonservicegebieden op de vraag en het aanbod?

b) Welke aanbevelingen zijn er bij de introductie en verbetering van woonservicegebieden en welke alternatieven kunnen gegeven worden om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen?

In de wetenschap bestaan allerlei theorieën over het niet aansluiten van vraag en aanbod. In een perfect werkende markt zijn vraag en aanbod in evenwicht. Dit evenwicht kan bereikt worden wanneer de omstandigheden voor de vragers en aanbieders ideaal zijn. Zo moet onder andere de informatie over de markt voor vragers en aanbieders optimaal zijn. De volgende deelvragen ondersteunen de beantwoording van de hoofdvragen en uiteindelijk de doelstelling:

- Hoe ziet de problematiek van de ouderenwoningmarkt als een specifieke deelmarkt binnen de Nederlandse woningmarkt eruit?
- Welke theoretische verklaringen zijn er voor het niet overeenkomen van vraag en aanbod op markten en welke ingrepen kunnen volgens deze theorieën de marktwerking verbeteren?
- Welke activiteiten plegen overheden, corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen ter bevordering van de werking, verbetering en afstemming van vraag en aanbod op de ouderenwoningmarkt?
- Welke effecten mogen in het verband verwacht worden van de werking van woonservicegebieden?

De omslag van een aanbodmarkt naar een vraagmarkt is de kern van door velen gesuggereerde verandering op de woningmarkt. Een dergelijke lastige omslag is niet gemakkelijk te realiseren. De overheid heeft drie instrumenten om de marktwerking te beïnvloeden: regulering, stimulering en structurering. Met alle drie de instrumenten is een veranderende marktwerking mogelijk. Door marktstructurering is het mogelijk nieuwe spelregels op te stellen die het speelveld van particulieren bepalen en is de verantwoordelijkheid van de gevolgen van de vergrijzing te delen met particulieren.

De Nederlandse cultuur in de planologie is er één waarbij de overheid erg betrokken is als één van de spelers op de markt. Een gevolg is dat particuliere partijen zich minder verantwoordelijk voelen voor de maatschappelijke problemen. Met andere woorden de huidige Nederlandse woningmarkt is herkenbaarder als een meer Pigouvianse markt in plaats van een Coasianse markt. Een Coasianse markt waarbij een balans van eigendomsrechten ervoor zorgen dat de externaliteiten van een markt verdwijnen wanneer eigendomsrechten duidelijk en eenduidig interpreteerbaar zijn voor de spelers op de markt.

Aan een volkomen markt hangen voorwaarden. Voorwaarden die ervoor zorgen dat er geen externaliteiten op de markt zijn. De voorwaarden zijn:

- er is sprake van perfecte informatie bij zowel producenten als consumenten;
- er is perfecte mobiliteit van consumenten, producten en productiefactoren;
- er zijn geen transactiekosten en geen vertragingen;
- er is zodanige concurrentie tussen aanbieders dat een individuele aanbieder geen invloed heeft op de reactie van andere aanbieders; en
- er is zodanige concurrentie tussen vragers dat een individuele vrager geen invloed heeft op de reactie van andere vragers.

Wanneer deze voorwaarden niet van toepassing zijn, leidt dit tot externaliteiten. Op de woningmarkt en ouderenwoningmarkt is dit het geval. De woningmarkt heeft ook

specifieke eigenschappen ten opzichte van andere markten. De lange bestaansduur, de onmisbaarheid in combinatie met de hoge prijs van de woning, de bijzondere functie van de woning en de fixatie aan plaats kenmerken de markt. De markt veranderen tot een volkomen markt lijkt hierdoor een lastige dan wel onmogelijke opgave. De omstandigheden waarin de huidige markt werkt, verbeteren is wel degelijk een optie.

Enkele opties ter verbetering zijn: een betrouwbaar woningwaardestelsel, individuele woonlastenondersteuning zowel voor huur dan wel koop (woonvouchers), afschaffing overdrachtsbelasting, hogere milieukwaliteit bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid en aanpassingen voor ouderen. Daarentegen geen subsidies voor de ontwikkeling van woningen en geen minimale en maximale huren.

Ook de beïnvloeding van woonservicegebieden op de ouderenwoningmarkt bevordert de ouderenwoningmarkt. Een woonservicegebied zorgt voor extra diensten. De diensten vergroten de mogelijkheid voor ouderen langer thuis te blijven wonen, dan wel in de eigen wijk te blijven. De realisatie en investeringen tot de realisatie kan vanuit het sociaal programma perspectief als tegemoetkoming van huurderselectie gezien worden. Huurderselectie (het weren van risicogroepen) vindt plaats door particuliere verhuurders die niet het risico willen lopen huurders te krijgen die hun huur niet, dan wel moeilijk, kunnen betalen.

De redenen die er vooral voor zorgen dat vraag en aanbod bij de ouderenwoningmarkt niet overeenkomen komt door de eigenschappen van de ouderenwoningmarkt. Vooral het karakter van de aanbodmarkt zorgt ervoor dat de markt niet overeenkomt met wat de vraag is. Tevens zijn de voorwaarden van een ideale markt zoals, volkomen informatie, flexibiliteit en voldoende concurrentie onvoldoende aanwezig. En door de bijzondere omstandigheden zoals de lange bestaansduur, de onmisbaarheid in combinatie met de hoge prijs van de woning, de bijzondere functie van de woning en de fixatie aan plaats kenmerken de markt en is een ideale markt niet realistisch. Dit is het antwoord op de eerste onderzoeksvraag. Aan de hand van de ideale omstandigheden van een ideale markt zijn hypotheses geformuleerd die in de casus Deventer zijn getoetst.

De hypotheses die de omstandigheden in de casus onderzoeken zijn voorgelegd bij direct betrokkenen. Informatie, mobiliteit, transactiekosten en concurrentie zijn de kernonderwerpen waarover de veronderstellingen gaan. In de casus speelt het volgende af. Er zijn goedkope en middeldure huur- en betaalbare koopwoningen gevraagd in de Stedendriehoek. Ook is er voldoende aandacht bij nieuwbouw voor nultredenwoningen waar eveneens een grote behoefte aan is. De doelgroepen 55+ en ouderen zijn gespecificeerd, echter wat de behoefte van ouderen op wijkniveau is kan uit het woonbehoefteonderzoek van de Stedendriehoek en de woonvisie 2008+ niet worden opgemaakt.

Het beleid in Deventer op het gebied van ouderen is een woonomgeving te creëren, het liefst in een woonservicegebied, waarin zij zelfstandig wonen met welzijns- en zorgdiensten in haal- en brengvormen. In een woonservicegebied mag zorg niet domineren en moet de woonomgeving op fysiek en sociaal vlak, bereikbaar, toegankelijk en veilig zijn.

In Deventer is de wens voor een grote groep ouderen te verhuizen naar een nultredenwoning. De vraag in 2006 was 1500 terwijl er maar 350 nultredenwoningen dat

jaar zijn vrijgekomen.

In de prestatieafspraken tussen de gemeente en corporatie zijn een groot aantal afspraken gemaakt over de realisatie van nultredenwoningen, het opplussen van woningen, informatie overbrengen naar particulieren, de realisatie van beschikbare zorgwoningen, woonservicegebieden en meer differentiatie van het aanbod in wijken met een eenzijdige woningvoorraad. Uit de recente woononderzoeken op wijk niveau in Bathmen, is te constateren dat er de aankomende vijf jaar een grote behoefte is aan ouderenwoningen en dat er een groot overschot aan grote woningen is.

In 2006 zijn er in Deventer drie pilots met betrekking tot woonservicegebieden gestart. Uit de evaluatie van de drie pilots kan geconcludeerd worden dat de inventarisatie van de aanwezige diensten en voorzieningen en de 'soorten' ouderenwoningen slecht is verlopen en dat er onduidelijkheid is over de regie die verdeeld is tussen de corporatie en de gemeente. Wel is het aantal en aandeel ouderen in de drie wijken bovengemiddeld gestegen. Ook als de groei vergeleken wordt met een soortgelijke wijk in Deventer. Uit de tot nu toe gedane inventarisatie naar voorzieningen en diensten zijn nog geen 'patronen' te herkennen tussen de drie pilot wijken en de drie vergelijkbare wijken.

De achterstand van informatie bij aanbieders en de hoge transactiekosten bij de realisatie van woonservicegebieden werkt negatief op de marktwerking op de woningmarkt. Tevens kunnen ouderen nog beter geïnformeerd worden over de mogelijkheden om woning naar hun wens aan te passen en kunnen de positieve effecten van een woonservicegebied nog beter uitgedragen worden.

In elke woonservicegebied is op korte termijn een zorgwoning beschikbaar wanneer een zorgindicatie de noodzaak voldoende aangeeft. De registratie over het aanbod van ouderenwoning laat te wensen over en belemmert daardoor de marktwerking omdat inzicht in het aanbod ontbreekt, helemaal op particulier niveau.

Grondbezitters bepalen nog steeds voor een groot deel of een ontwikkeling tot stand komt of niet. De afhankelijkheid van het zelfontwikkelingsrecht van de grondeigenaar belemmert gemeente en corporatie bij de ontwikkeling van ouderenwoningen. Regelgeving belemmert wel het handelen van de corporatie. Zij loopt bij realisatie van multifunctionele centra tegen de grenzen aan, wat een corporatie volgens de wet mag.

De interventies op de marktwerking hebben in eerste instantie betrekking op de voorwaarden van die markt. Concreet betekent dit betere informatie, zo min mogelijke transactiekosten meer concurrentie tussen de aanbieders, dan wel vragers op de markt. Pigou gaat uit van een actievare overheid die interventies pleegt om vragers en aanbieders op de markt in evenwicht te brengen. Coase gaat juist meer uit van de kracht van de markt, zij kan als aan de zojuist genoemde voorwaarden wordt voldaan, zelf vraag en aanbod in evenwicht brengen.

In de behandelde casus Deventer zijn er Pigouvianse ingrepen, zoals beschikbare budgetten voor verhuizingen, gedeelte zorgwoningenmarkt en investeringen in woonservicegebieden die niet uitgaan van de vraag. Maar in het woonservicegebied Bathmen zijn er juist weinig ouderenwoningen maar toch veel ouderen die waarschijnlijk hun eigen woning aanpassen aan hun eigen behoefte. Een oplossing in de gedachte van Coase's redenering van marktwerking en het zelfoplossend vermogen van de markt. In

Bathmen liggen kansen voor ontwikkelaars om ouderenwoningen te realiseren, de vraag is er, nu het aanbod nog.

In de casus is ook duidelijk naar voren gekomen dat de verdeling van ouderenwoningen over de gemeente nog kan worden verbeterd, ouderenwoningen bevinden zich vooral in de wijken met sociale huurwoningen. Ook zijn de percentages ouderen per wijk erg verschillend en is in elke wijk een andere behoefte naar diensten die een woonservicegebied biedt.

De getoetste hypothesen bevestigen dat de informatie bij zowel de aanbieders als de vragers verbetering behoeft. Ontwikkelaars en aanbieders van zorg- en welzijnsdiensten zijn onvoldoende op de hoogte van de specifieke vraag van een gebied. Ouderen zijn onvoldoende op de hoogte van de mogelijkheden die er zijn om diensten af te nemen of aanpassingen aan hun huis door te voeren.

De hypothesen betreffende transactiekosten hebben geen eenduidige bevestigingen opgeleverd, behalve dat ontwikkelaars nog steeds bij voorkeur 'normale' woningen ontwikkelen boven ouderenwoningen omdat de flexibiliteit bij de aanbieders om zich aan te passen aan de vraag onvoldoende is.

Uiteindelijk zijn er vier aanbevelingen die uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen, dit is tevens het antwoord op de tweede onderzoeksvraag:

- Inventariseer het aanbod ouderenwoningen en de vraag welke wonen, welzijn en zorg diensten inwoners behoeven.
- Informeer ouderen over de beschikbaarheid van ouderenwoningen en mogelijkheden eigen woningen aan te passen.
- Probeer niet met alle betrokkenen partijen bij een woonservicegebied een gezamenlijk doel te formuleren. Wees wel duidelijk in wat begrippen betekenen.
- Stimuleer de verkoop van sociale woningbouw, dit geeft ruimte in liquiditeit voor corporaties wat de ontwikkeling van nieuwe geschikte ouderenwoningen stimuleert.

1 Inleiding

***“Nederland heeft last van snelle vergrijzing”
de Volkskrant 7 juni 2011***

***‘Vergrijzing kan land ontwrichten’
de Volkskrant 8 maart 2011***

***Europees commissaris Olli Rehn (Economische Zaken):
“Vergrijzing beperkt doorstroom woningmarkt”
Telegraaf 7 juni 2007***

***“Vroegere vergrijzing zorgt voor miljardentekort”
Trouw 17 november 2009***

***“Vergrijzingskosten dwingen staten tot rigoureuze ingrepen in beleid “
Financieel Dagblad 15 mei 2010***

De bovenstaande willekeurige krantenkoppen over de vergrijzing geven een negatief beeld over de gevolgen ervan. De ontwikkeling heeft ook voor de woningmarkt enorme gevolgen. Met name voor de ouderen, die een woonwens hebben waarbij zorg een belangrijke component is. Dit hoofdstuk begint met een verkenning over de vergrijzing. De vergrijzing heeft directe gevolgen voor de werking van de woningmarkt. Het aanbod ouderenwoningen voldoet niet meer aan de stijgende vraag. Ouderen kunnen niet doorstromen naar deze gewilde ouderenwoningen. De mobiliteit aan de vragerskant van de woningmarkt stagneert door het tekort en heeft daarmee gevolgen voor de hele



woningmarkt. Na de verkenning van de vergrijzing aan sich volgt een eerste verkenning van de huidige werking van de woningmarkt. Uiteraard komen dan ook de onderwerpen aan bod die de markt stagneren. Ten slotte passeert het concept woonservicegebied de revue. Het doel van het concept is bewoners desgewenst zo lang mogelijk in hun wijk of dorp te laten wonen. Woonservicegebieden hebben doel in een wijk of dorp de conditie voor wonen, welzijn en zorg te optimaliseren. Zelfs niet-planbare 24 uren zorg is aanwezig.

Ouderen (pmc-roosendaal.nl, 2011)

1.1 Vergrijzing

Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (2008) vinden de aankomende dertig jaar de volgende ontwikkelingen plaats:

- Bevolking groeit tot 17,5 miljoen in 2038;
- Nog 1 miljoen inwoners erbij, inwonertal zal harder groeien dan eerder gedacht;
- In 2040 is een kwart van de bevolking 65-plusser;
- We leven steeds langer.

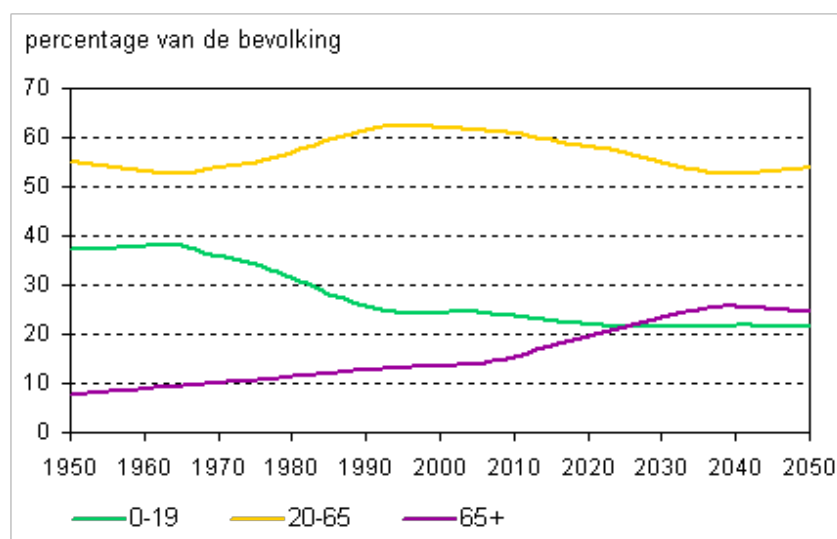
Het aantal inwoners van 65 jaar of ouder stijgt van bijna 2,5 miljoen nu, tot maximaal 4,5 miljoen in 2040. In 2008 was het aandeel 65-plussers vijftien procent van de hele bevolkingsgroep in 2040 zal dit aandeel stijgen tot 26 procent.

Jaar	Aantal inwoners	Inwoners naar leeftijd		
		0 tot 20 jaar	20 tot 65 jaar	65 jaar of ouder
	<i>x miljoen</i>	%		
2008	16,4	24,0	61,3	14,7
2010	16,5	23,7	60,9	15,3
2015	16,8	22,8	59,4	17,8
2020	17,0	22,1	58,2	19,7
2025	17,2	21,4	56,9	21,7
2030	17,4	21,4	55,0	23,6
2035	17,5	21,6	53,3	25,1
2040	17,5	21,7	52,6	25,6
2045	17,4	21,7	53,2	25,1
2050	17,3	21,6	53,9	24,5

De krantenkoppen geven aan dat deze verandering grote gevolgen heeft voor de pensioenopbouw, de kosten die betrekking hebben op de AOW, de kosten in de zorg en ga zo maar door. De Nederlandse bevolking heeft nu voor elke 65 plusser nog vier personen in de arbeidzame leeftijden van twintig tot 65 jaar. In 2040 is dit teruggelopen tot twee personen.

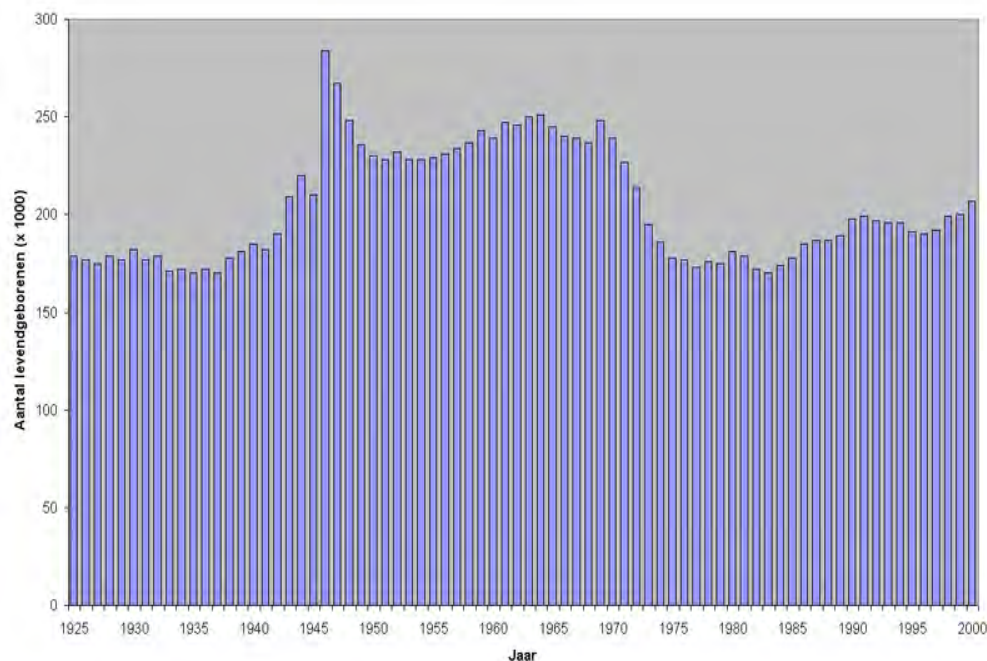
Figuur 1.1 bevolkingsprognose (CBS, 2008)

Het aantal 80-plussers stijgt van 0,6 miljoen nu tot 1,7 miljoen in 2050. In 2050 zal tien procent van de bevolking ouder dan 80 zijn, in 2008 was dat nog vier procent (CBS, 2008).



Figuur 1.2 Percentage van de bevolking (CBS, 2008)

In het algemeen zijn er twee oorzaken van deze stijging van het percentage ouderen ten opzichte van de totale bevolking. De babyboomers bereiken de leeftijd van 65 en de gemiddelde levensverwachting stijgt. Na een periode van grote onzekerheid trad er in 1946 en 1947 een geboortegolf op in West-Europa en de Verenigde Staten. De periode tussen 1945 en 1955 wordt vaak als de generatie babyboomers beschouwd. Een deel van deze generatie heeft de 65 jarige leeftijd bereikt en in de aankomende jaren bereikt een nog groter deel de 65 jarige leeftijd. Een leeftijd waarbij de zorgvraag en aanpassingen op het gebied van wonen steeds belangrijker wordt.



Figuur 1.3 Aantal levendgeborenen (CBS, 2000)

Naar verwachting stijgt de gemiddelde levensverwachting van mannen de aankomende decennia met vijf jaar, voor vrouwen is dat drie jaar. Hierdoor is de levensverwachting in 2050 voor mannen 83,2 jaar en vrouwen 85,5 jaar (CBS, 2008; Filius, 1993). Met andere woorden, een man van 65 heeft in 2050 nog ruim twintig jaar te leven en een vrouw 23 jaar. Wanneer deze prognoses werkelijkheid worden betekent dat in een heel mensenleven, langer in ouderenwoningen gewoond gaat worden wanneer ouderen dit wensen.

Naast de vergrijzing stijgt het aantal voornamelijk 'jonge' immigranten. Vooral uit de nieuwe lidstaten van de Europese Unie. Naar verwachting zal de vraag naar buitenlandse arbeidskrachten tot 2040 blijven stijgen en blijft deze bevolkingsgroep stijgen. De stijging is van dusdanig laag niveau dat de vergrijzinggevolgen maar minimaal beïnvloed worden (CBS, 2008).

1.1.1 Ouderen

Wanneer we spreken over ouderen heeft een ieder daar zijn of haar voorstelling bij. Hetzelfde geldt voor begrippen als senioren en bejaarden. Het stereotype beeld is een oude vrouw met een kromgegroeide rug en een wandelstok of grijze vrouwen die in een

bejaardenhuis de hele dag achter de geraniums zitten. Een beeld dat op dan duur wellicht bijgesteld gaat worden, door de komst van grote groepen vitale ouderen.

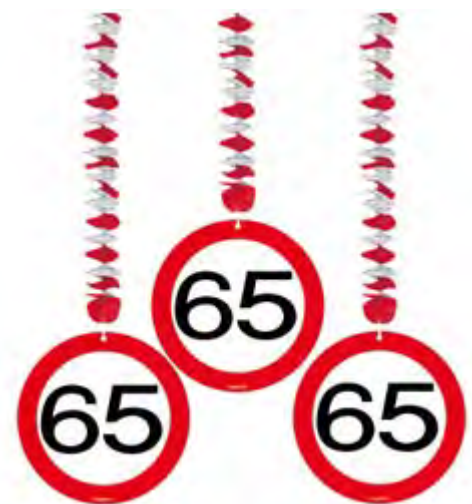


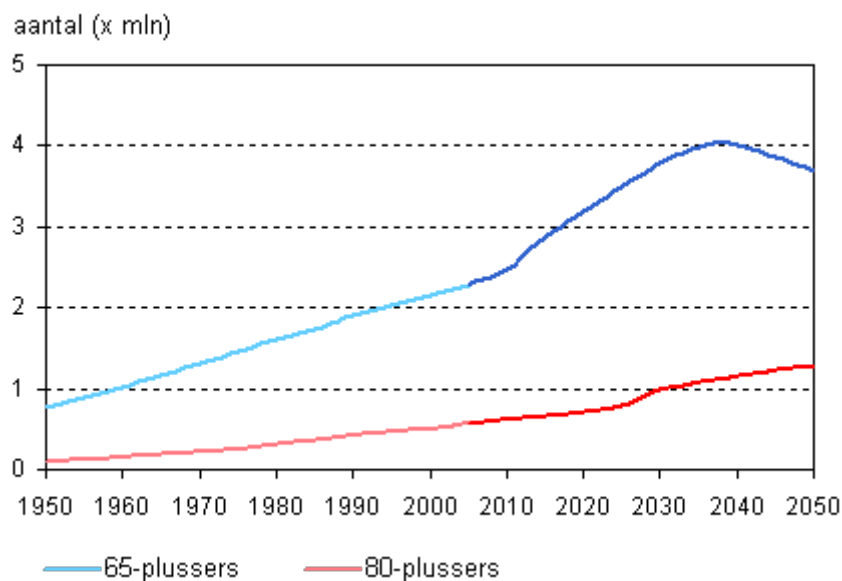
Ministerie VWS (Wikipedia.org, 2011)

Dit onderzoek gebruikt de term ouderen in plaats van senioren of bejaarden omdat organisaties als de ouderenbond en het ministerie over het algemeen ook over ouderen spreekt. Het Ministerie van VWS gaat uit van 65 jaar en ouder wanneer het gaat over preventiebeleid om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig, onafhankelijk en gezond te houden. Sinds er in de Wet Publieke Gezondheid staat dat gemeenten zorg dragen voor het monitoren, signaleren en voorkómen van gezondheidsproblemen bij ouderen boven de 65, is dit ook op lokaal niveau doorgedrongen. Naast het voorkómen en uitstellen van ziekte en sterfte is het doel van het preventieve beleid ook gericht op beperkingen in het functioneren, het verlies van zelfredzaamheid en het terugdringen van zorg (Stichting KCWZ, 2011).

Het CBS heeft in het verleden veel onderzoek gedaan naar de bevolkingsopbouw en heeft veel informatie verzameld over de groep 65 plussers. De vraag rijst: wanneer behoort iemand tot de categorie ouderen? Is dit vanaf 55, 65, 70 of 75? Per beleidsveld verschilt die grens. Op de arbeidsmarkt is het de categorie 55-65. Kijkend naar de woningmarkt ligt de categorie 65 en ouder meer voor de hand omdat gebreken een steeds belangrijker onderdeel van de dagelijks leven begint te spelen. In de categorie zorgvragers ligt 75 plus meer voor de hand (Ministerie VWS, 2003). Dit onderzoek gaat uit van de groep ouderen van 65 jaar en ouder.

Vooraf omdat er vele gegevens beschikbaar zijn vanaf 65 jaar en de gemeenten verantwoordelijk zijn voor monitoren, signaleren en voorkómen van gezondheidsproblemen bij ouderen van 65 plussers, is voor deze definitie van ouderen gekozen.





Figuur 1.4 prognose 65-plusser en 80-plussers (CBS, 2005)

Binnen de groep 65 plussers is de diversiteit toegenomen. Er zijn ouderen die altijd alleen zijn gebleven, nooit kinderen hebben gekregen of nog steeds samen zijn terwijl ze de tachtig zijn gepasseerd. Ouderen hebben een hoger opleidingsniveau genoten in vergelijking met hun voorgaande generatie. Tevens is het eigen woningbezit gestegen en leidt mogelijk tot verlaging van de verhuiscapaciteit dat bij ouderen toch al laag is. Maar dat zal in de paragrafen die over de woonwensen van ouderen gaan, duidelijk worden.

Samengevat komt het erop neer dat de vergrijzing steeds harder zal toeslaan doordat iedereen een hogere leeftijd bereikt door de betere levensomstandigheden. Vooral door de babyboomers stijgt het aandeel ouderen ten opzichte van de hele bevolking. Deze nieuwe verhoudingen hebben invloed op de maatschappij op het gebied van pensioenen en de stijgende lasten van de zorg. Ook op de woningmarkt. De diversiteit in de groep 65 plussers en de stijgende vraag naar woningen geschikt voor ouderen, zorgt voor een mismatch tussen het aanbod en de vraag naar woningen. De werking van de woningmarkt stagneert op verschillende gebieden.

1.2 Woningmarkt

Aan het begin van dit hoofdstuk hebben vele krantenkoppen de revue gepasseerd. Krantenkoppen over de werking van de woningmarkt hadden ook op deze plek gekund. Maar omdat ook later in dit onderzoek emeritus-hoogleraar Hugo Priemus wordt aangehaald, een citaat uit een opiniestuk in een landelijk dagblad over de huidige situatie van de woningmarkt:

“Na alle tijdelijke en partiële maatregelen wordt het nu tijd voor structurele oplossingen”

de Volkskrant 5 juli 2011

Priemus haalt twee instituten aan die concrete voorstellen doen om de markt te

verbeteren. De Sociaal Economische Raad en de VROM-Raad hebben beide een idee wat die structurele oplossingen precies inhouden. De VROM-Raad (2010) richt zich op drie dingen:

- Vertrouwen en zekerheden bij partijen op de markt;
- Flexibiliteit op de woningmarkt en;
- Eigendomsneutraliteit van het beleid.

Concreet betekent dit dat flexibiliteit in woningaanbod en programmering nodig is om in te kunnen spelen op de veranderende omstandigheden op de markt. Tevens dienen de vragers ondersteund te worden en is aanpassing van de overdrachtbelasting wenselijk in de koopsector. Als laatste concrete maatregel is een activering van corporatievermogens voor investeringen in meervoudige opgaven wenselijk (VROM-Raad, 2010).

De adviezen van de VROM-Raad komen voor een groot deel overeen met de aanbevelingen van de Sociaal Economische Raad (SER). Zij bevelen aan:

- Meer marktconformiteit op het terrein van wonen;
- Beperking van financiële risico's voor huishoudens en overheid;
- Neutraliteit tussen huren en kopen; en
- Garanties voor lagere inkomensgroepen. (SER, 2010)



Sociaal Economische Raad (bluecarpet.nl)

De huidige situatie op de woningmarkt is vooral gebaseerd op beschikbaarheid van voldoende woningen, van een behoorlijke kwaliteit die betaalbaar en toegankelijk zijn, voor de gehele bevolking. In de Randstad zijn er 'te weinig' woningen en in krimpgebieden zijn het er juist 'te veel' en wordt veel geld gestoken in het leefbaar houden van de steden en dorpen in perifere gebieden. De woningmarkt is van oorsprong een aanbodmarkt en reageert vrijwel niet op de veranderende omstandigheden. Kwalitatieve en kwantitatieve afstemming op de toekomstige ouderenhuisvestingvraag is onvoldoende (SCP, 2001; Van Iersel et al., 2009). De aangeboden woningen voldoen wel steeds meer aan de vraag. Echter blijft het achter op de totale stijgende vraag (CBS, 2004).

1.2.1 Oorzaken stagnerende woningmarkt

Het restrictieve ruimtelijke ordeningsbeleid en steeds meer private grondposities hebben geleid tot schaarste aan bouwgrond en daarmee via stijgende huizenprijzen tot sterk oplopende grondprijzen. Verder hebben de gunstige fiscale behandeling van de eigen woning, financiële innovaties en een vergroting van de leencapaciteit bijgedragen aan een forse stijging van de koopprijzen op de Nederlandse woningmarkt, aldus de SER (2010).

De huidige situatie moedigt mensen met hoge inkomens aan om een eigen woning te kopen. Voor middeninkomens in regio's als bijvoorbeeld De Randstad is het aantrekkelijk om in een sociale huurwoning te blijven wonen (SER, 2010). Een gevolg is de stagnerende doorstroming ten koste van de huishoudens uit die doelgroep. Door de huurregulering is de gemiddelde huurprijs in deze woningen relatief laag, zeker ten opzichte van de vrije huursector.

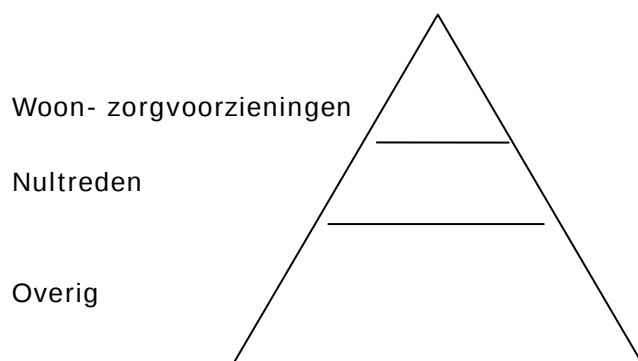
Het SER onderzoek (SER, 2010) constateert dat de negatieve externe effecten op de natuur en de openbare ruimte en de positie van huurders ten opzichte van de verhuurder te weinig worden belicht. Dit komt vooral doordat het woonbeleid van de overheid, wonen als een 'merit good' beschouwt. Wat niks anders zegt dat het beleid volgens de overheid alleen maar positieve gevolgen heeft. Terwijl er aantoonbare negatieve effecten zijn. Het volgende hoofdstuk gaat hier dieper op in. De keuze van de overheid om wonen als een 'merit good' te beschouwen heeft veel effect op de wijze hoe de markt werkt (SER, 2010).

De grootste problemen op de huizenmarkt zijn aangekaart en vormen de basis voor een verdere verdieping in de volgende hoofdstukken. Daar zal onder andere vanuit de theorieën over marktwerking naar de problemen gekeken worden. Om vervolgens op lokaal niveau te toetsen of de problemen ook inderdaad op dat niveau spelen. Aangedragen theoretische oplossingen kunnen mogelijk leiden tot verbeterde situaties. Maar voordat het zover is, eerst nog de verdere verkenning van waar vergrijzing en een stagnerende woningmarkt samen komen: ouderenwoningen, woonwensen van ouderen en woonservicegebieden.

1.3 Ouderenwoningen

Een belangrijke ontwikkeling op de ouderenwoningmarkt is het percentage ouderen dat een koophuis bezitt. Dat percentage stijgt namelijk. Ouderen wonen steeds vaker in een koophuis in plaats van een huurhuis. Van 1990 tot 2002 is het percentage gestegen van 38 naar 48 procent (SCP, 2004). Op basis van deze heersende trend, is de verwachting dat het eigenwoningbezit onder ouderen verder zal stijgen. Ouderen zijn op zoek naar ruime appartementen met drie á vier kamers. Ook willen de meeste ouderen die op zoek zijn naar een nieuwe woning, in hun eigen wijk blijven wonen. Een merendeel van de ouderen zoekt een gelijkvloerse woning in een veilige woonomgeving en wil zo lang mogelijk thuis wonen (niet extramuraal). Ouderen verwachten grotere woningen dan nu het geval is. Een groot deel beschikt ook over meer geld dan de huidige en vorige generaties ouderen (Schellekens, 2010; Puylaert, 2001). Tevens blijkt uit dat de woningbezitter en de hoger opgeleide ouderen vaker preventief verhuizen (Van der Vlist et al., 2002).

Wat zijn precies ouderenwoningen? De VROM-Raad (2005) hanteert de volgende indeling, drie segmenten in de vorm van een piramide, te weten:



Figuur 1.5 Segmenten ouderenwoningen (VROM-Raad, 2005)

- Een smalle bovenkant met woon- en zorgvoorzieningen voor de zwaardere zorgvraag (verzorgd en beschermd wonen, zowel intramuraal als extramuraal);
- Het middensegment voor de lichtere zorgvraag van ouderen: diverse typen ouderenwoningen en overige nultredenwoningen;
- Een brede basis, waarbinnen de meeste woningen vallen, die – naar de huidige definitie – niet geschikt zijn voor de vraag van ouderen.

Het laatste segment geeft onduidelijkheid. Omdat een wel erg groot percentage, zelfs alle, van de woningen beschouwd kan worden als een ouderenwoning. Tevens rees al eerder de vraag wanneer je tot de categorie ouderen behoort, is dit vanaf 55, 65, 70 of 75? De focus op ouderenwoningen wordt niet scherper als de laatste categorie van de VROM-Raad volledig wordt meegenomen. Het is bijvoorbeeld voor ouderen in dorpen belangrijker dat voorzieningen overeind blijven, terwijl oudere stedelingen aanpassingen in huis belangrijker vinden (Schellekens, 2010). Zoals bijvoorbeeld een natte cel en een slaapkamer op de begane grond. De definitie van ouderenwoning gaat over de eerste twee categorieën plus een nog nader te bepalen deel van de brede basis die 'gemakkelijk' op te plussen zijn tot de tweede categorie. Particuliere 'gewone' woningen kunnen bestempeld worden als ouderenwoning wanneer er geen drempels aanwezig zijn en er op de woonverdieping ook een badkamer met toilet aanwezig is. Tevens moeten er in de directe nabijheid zorg- en welzijndiensten af te nemen zijn. Dit onderzoek gaat uit van deze definitie. Daarmee is objectief vast te stellen wat het aanbod van ouderenwoningen is.

1.3.1 Achterblijvende productie en aansluiting

De definitie van een ouderenwoning geeft al veel onduidelijkheid, een kenmerk van de ouderenwoningmarkt. Andere kenmerken van de ouderenwoningmarkt hebben vooral met de mismatch tussen vraag en aanbod van de ouderenwoningen te maken. Vooral als in enge zin alleen de voor 'officieel aangeboden' ouderenwoningen als enige aanbod wordt gerekend. Jansen et al. (2002) constateerde dit een kleine tien jaar geleden ook. Daarbij zijn niet alleen de aantallen van belang maar ook of het kwalitatief goed op elkaar aansluit. Er moet meer aandacht komen voor de woonwens van ouderen zowel

voor de koopsector maar helemaal voor de huursector, meer dan zestig procent van de huurders die in een huurhuis woont, is boven de vijftig.

Het aanbod aan geschikte en gewenste woningen is op dit moment op de meeste plaatsen onvoldoende. Volgens de door het ministerie van VROM dan wel het SCP zou volgens bepaalde definities in 2004 ruim driekwart van de woningenvoorraad als ongeschikt voor ouderen aangemerkt kunnen worden. Om vraag en aanbod meer in evenwicht te brengen is volgens het ministerie van VROM de uitbreidingsopgave aan geschikte woningen voor ouderen tussen 2004 en 2015 bijna 400.000.

Ouderen wonen steeds vaker in koopwoningen en stellen steeds hogere eisen aan hun woning, zoals extra slaapkamers en een natte cel op de begane grond. Het aanbod sluit niet aan op de veranderende vraag waardoor een tekort ontstaat op de ouderenwoningen markt. Door het ontbreken van een eenduidige definitie van een ouderenwoning is er een vaag gebied die de ouderenwoningmarkt afbakt.

1.3.2 Diversiteit ouderen

De constatering dat vraag en aanbod niet overeen komen leidt tot de nodige problemen en is moeilijk oplosbaar. Het zal voor de overheid en direct betrokken actoren nog moeilijker worden het evenwicht te vinden. De vragersgroep ouderen van boven de 65 is aan verandering onderhevig. Dit werd al even aangehaald bij de verkenning van de ontwikkelingen in de vergrijzing. Ouderen zullen na 2015 op een flink aantal relevante kenmerken anders zijn dan de ouderen van nu. De uitgangspositie, de woonvoorkeuren en gedragingen zijn anders dan de huidige ouderen op de woningmarkt (Van Iersel et al., 2009).

Hooimeijer (2007) geeft aan dat de diversiteit van de huishoudensituatie, het opleidingsniveau en het eigenwoningbezit toenemen. Tevens is de inkomenspositie van ouderen anders.

Huishoudensituatie

De diversiteit van ouderen kenmerkt zich door het gestegen aantal alleenstaande mannen. In 1990 waren dat er 104.000, in 2006 steeg dit aantal naar 196.000. Door de toegenomen levensverwachting van mannen zullen er ook meer tweepersoons ouderenhuishoudens komen (Hooimeijer, 2007).

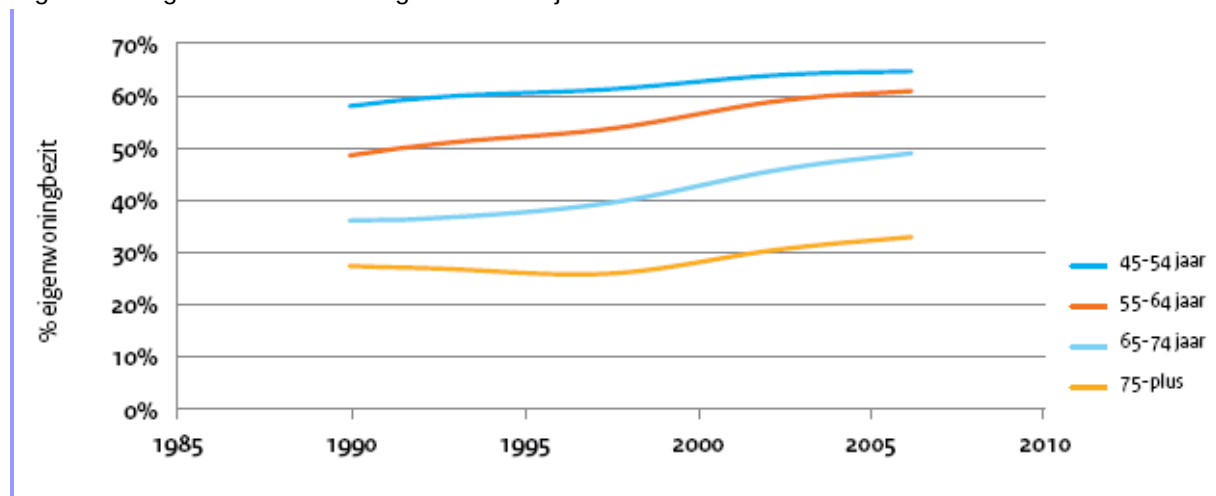
Opleidingsniveau

Ook qua opleidingsniveau verschillen de ouderen enorm ten opzichte van hun voorgaande generaties. Van de 75 plussers nu, heeft 25 procent minstens een HAVO of HBS diploma. In 2025 zal dat aandeel rond de vijftig procent liggen. In 2006 had achttien procent van de 65 plussers een HBO of academische opleiding, gedurende de vergrijzing zal dit percentage gaan verdubbelen. Een belangrijk gegeven, omdat hoger opgeleiden meer mobiliteit laten zien. Zowel op de woningmarkt als op het vlak van verplaatsingen van en naar huis in de privésfeer doordat het aandeel rijbewijsbezitters beduidend hoger is in vergelijking met lager opgeleiden.

Eigenwoningbezit

Het eigenwoningbezit is tussen 1990 en 2006 enorm gestegen. Van de groep 65-75 jaar

was in 2006 de helft eigenaar/bewoner terwijl dit in 1990 nog een derde was. Een stijging voor de 75 plussers is ook waarneembaar. Een derde van de 75 plussers had een eigen woning in bezit. VROM (2009) geeft aan dat mede door het aanpassen van een eigenwoning leidt tot het langer thuis blijven wonen van ouderen.



Figuur 1.6 Eigenwoningbezit ouderen (Hooimeijer, 2007)

De verschillen met de 65+ groep en 75+ groep is niet erg groot. Wel is onder de 75 plussers een duidelijk kleiner aandeel dat in een rijwoning in de koopsector woont. Ook valt op dat het aandeel 55-plussers in de voorraad eengezinswoningen sinds 1990 sterk is gestegen, vooral in het huursegment. 55-Plussers in een huurwoning blijven langer dan gemiddeld in hun woning wonen. Door deze geringe verhuiscapaciteit van ouderen stijgt het aandeel dat een huurwoning bewoont. Terwijl in het 'traditionele' segment voor ouderen- de meergezins huurwoningen de toename gering is. Die stijgt met twee procent van 38 in 1990 naar veertig in 2006 (Van Iersel, 2009).

Inkomensniveau

Een soort gelijk effect van het opleidingsniveau geldt ook voor het inkomensniveau. Het verbeterde pensioen, de toegenomen vrouwenparticipatie op de arbeidsmarkt, het gezamenlijk oud worden, waardoor het besteedbaar inkomen stijgt en het groeiende eigenwoningbezit zijn vier redenen waardoor ouderen welvarender zijn geworden. Woningen zijn sinds 1981 in waarde verviervoudigd terwijl de netto maandlast in die periode is verdubbeld tot zo'n €400 vandaag de dag (Schellekens, 2010). In 1990 behoorde 85 procent van de 75 plussers nog tot de lage inkomens. In 2006 was dat nog 68 procent. Deze trend zal zich voortzetten maar op den duur zal dit afvlakken door vooral het uitblijven van indexeringen van pensioenen. Het verschil in inkomen is relevant voor de keuzevrijheid op de woningmarkt.

Het aandeel ouderen (65-plussers) stijgt ten opzichte van de totale bevolking doordat ouderen een steeds hogere levensverwachting hebben en de babyboomers de 65-jarige leeftijd passeren. De huishoudensamenstelling is diverser door vooral de stijgende leeftijdsverwachting van mannen. Ouderen zijn hoger opgeleid en welvarender dan hun voorgangers en hebben ook steeds vaker een eigen huis.

1.4 Woonwensen van ouderen

De ouderenwoningmarkt bestaat zoals elke markt uit vragers en aanbieders. De vragerskant op de markt krijgt vorm door woonwensen van ouderen. In 2004 was negentig procent van de ouderen tevreden tot zeer tevreden met hun woningen en verhuizen liever niet. Gezondheidsklachten, of de angst om deze te krijgen doet hen willen verhuizen (SCP, 2004). Ouderen zijn van nature minder verhuiscgeneigd, zoals al eerder is aangegeven. Na het 55^{ste} levensjaar, verhuist 75 procent van alle ouderen nog maar een keer vrijwillig (Hooimeijer, 2007).

Wat zijn precies de wensen van ouderen en wat zijn de achterliggende redenen van de wensen? Ouderen hebben een flink wensenlijstje omdat ze vaak op de top van hun wooncarrière zijn en denken dat ze zullen inleveren als ze verhuizen. Rekening houden met de angst die ouderen beleven om te moeten inleveren, is een belangrijk constatering omdat een door de oudere zelf gewilde transactie niet plaatsvindt, door deze wellicht 'onterechte' angst. Het is zaak om bij de ontwikkeling van woningen aandacht te besteden aan de maatvoering en tuin van de woning of het appartement (Schellekens, 2010). De verhuiscgeneigdheid is de laatste jaren wel aan het oplopen. Van de recente verhuisde 65-plussers is 42 procent na hun 55^{ste} al een keer verhuisd. Het merendeel van de ouderen verhuist binnen een straal van anderhalve kilometer (Hooimeijer, 2007).

Er zijn na de net genoemde constatering nog vijf onderwerpen die van noemenswaardig belang zijn bij woonwensen van ouderen: de gezondheidstoestand, het opleidingsniveau, nultredenwoningen, het type woning, eigendomsverhoudingen en het inkomen (Hooimeijer, 2007).

Gezondheid

Ouderen hebben een enorme emotionele weerstand om over ouder worden en verhuizen na te denken. Wanneer ouderen nog niet zo oud zijn schuiven zij dit ver vooruit (Schellekens, 2010). Op 65-jarige leeftijd heeft ongeveer veertig procent van de ouderen een lichte tot ernstige beperking. Op tachtigjarige leeftijd is dit tachtig procent. Bij dertig procent van die tachtig procent is sprake van een ernstige beperking (SCP, 2004). Voor 75-plussers speelt het oordeel van de kinderen vaak mee, alsmede de ongeschiktheid van de woning en lichamelijke beperkingen (Schellekens, 2010). Wanneer men dan toch besluit te verhuizen, is een van de voornaamste redenen: behoefte aan zorg. Hierover later meer bij de behandeling van woonservicegebied.

Opleiding

Zoals bij de diversiteit van ouderen al bleek, zijn hoger opgeleiden meer verhuiscgeneigd dan lager opgeleiden. In de leeftijd tussen 65 en 74 is het aandeel dat verhuist over een afstand van meer dan vijftientig kilometer bij hoog opgeleiden vijftientig procent, bij laagopgeleiden is dat zes procent (Hooimeijer, 2007). Dit komt hoofdzakelijk door de grotere keuzevrijheid die hoger opgeleiden hebben door het hogere inkomen wat gerelateerd is aan de opleiding. Bij 75-plussers is het verschil tussen hoger en lager opgeleiden genivelleerd. Met andere woorden, boven de 75 maakt het voor de verhuiscgeneigdheid niet meer uit of iemand hoger dan wel lager opgeleid is. Als de keuzevrijheid hoger is dan zijn ouderen bereid ook verder dan hun directe buurt te verhuizen.

Nultredenwoningen

Voor ouderen is een nultredenwoning erg prettig in te wonen. Van de vrijstaande koopwoningen is de helft van de woningen die door een 65-plusser wordt bewoond een nultreden woning. Het is een van de belangrijkste redenen om te kiezen voor een verhuizing. De realisering van een nultredenwoning gebeurt vaak na een verhuizing (Hooimeijer, 2007). De wens een nultredenwoning te bewonen houdt nauw verband met de mate van mobiliteit van ouderen, binnenin de woning. Een nultredenwoning verkleint de kans op lichamelijk verwondingen door een val van de trap of over een drempel. Tevens bevordert een nultredenwoning het gebruik van een rollator of rolstoel.

Type woning

De wensen van ouderen komen steeds beter tot hun in recht in appartementen. Ruime appartementen met drie á vier kamers in hun eigen wijk/dorp voldoen aan hun wensen. De wensen om meer ruimte en vrijheid komt prominent naar voren bij alle ouderen. Zo kunnen ouderen hun hobby uitoefenen, en iemand laten logeren. Tachtig tot honderd-twintig vierkante meter oppervlakte met een onderhoudsvriendelijk tuintje, maar in ieder geval voldoende buitenruimte om met gasten te ontvangen, zijn zeer wenselijk. Op een balkon moet in ieder geval voldoende zitgelegenheid zijn. Ouderen die hun kinderen het huis hebben zien verlaten, gebruiken de ruimte die hun kinderen gebruikten, nu voor andere bestemmingen (Hooimeijer, 2007; SCP, 2004).

Van de ouderen, die een speciaal voor ouderen geschikte woning wensen, wil meer dan de helft een woning in een wooncomplex. In een wooncomplex wensen zij vooral een huismeester, een recreatiezaal en bedden of kamers waar verzorging mogelijk is (SCP, 2004). Het overheidsbeleid is erop gericht ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen (VROM, 2000). Door het groeiende aantal ouderen komt de druk vooral te liggen op waar ouderen nu wonen met de daarbij benodigde zorg die voorheen voor een deel in verzorgingshuizen werd aangeboden.

Eigendomsverhoudingen

Eigenaren passen hun woning vaker aan hun wensen aan dan huurders. Bijvoorbeeld door een bed beneden te zetten in een tweelaagse woning in plaats van naar een geschikte woning te verhuizen (Nolte et al., 2005). Op het platteland gebeurt dit nog vaker dan in de stad omdat koopwoningen van betere kwaliteit zijn en flexibeler in het gebruik. Dit heeft invloed op de verhuisgeneigdheid van een eigen woningbezitter. Die daalt namelijk. Maar zowel in de koop- als in de huursector zal aandacht moeten worden besteed aan de woonwens van de (toekomstige) ouderen. Voor corporaties is dit helemaal van belang, aangezien meer dan zestig procent van hun huurders mensen van boven de 55 zijn, waarvan een derde deel lichamelijke beperkingen heeft (Jansen et al. 2002). Met andere woorden, het aantal ouderen dat een huurwoning wil bewonen zal de komende vijfendertig jaren met zo'n veertig procent toenemen (Brounen et al., 2008). En omdat huurders moeilijker hun huurwoningen kunnen aanpassen, vanwege de afhankelijkheid van de verhuurder, ligt hier een grote opgave voor de corporaties. In prestatieafspraken met de overheid staat wat van de corporatie door de overheid verwacht wordt en visa versa.

Er is ook een groep huishoudens die hun vermogen in een koophuis te gelde maken en naar de huursector overstappen. Toch zijn er ook veel ouderen die een erfenis willen nalaten voor de kinderen. Deze wijze van overstappen heeft nog geen hoge vlucht genomen (Jansen et al., 2002).

Inkomen

Ouderen verwachten zoals gezegd meer luxe en grotere woningen dan nu het geval is. Er is meer geld beschikbaar. Het hypotheekvrije huis zorgt voor relatief lage woonlasten voor huiseigenaren. En omdat huurders na jarenlange bewoning een relatief lage huur hebben door gereguleerde huurstijgingen, krijgen ouderen die naar een appartement willen verhuizen te maken met woonlastenverzwaring. (ABF Research, 2004; Nesselaar, 2001; Puylaert, 2001). Dit werpt een belemmering op voor veel ouderen om te verhuizen. Goede begeleiding om deze stap te maken is dan erg gewenst. Het overzicht van de eigen financiën van ouderen is relatief laag, helemaal voor 75 plussers (Schellekens, 2010).

1.4.1 Periferie vs. Stad

Er is een verschil tussen de woonbehoefte van ouderen die op het 'platteland' wonen en stedelingen. Gebrek aan voorzieningen in dorpen is voor een oudere op het platteland veel belangrijker dan een gebrek aan een aangepaste woning. Voor stedelingen geldt het tegenovergestelde (Schellekens, 2010).

Ouderen woonachtig in dorpen krijgen vaker mantelzorg, in vergelijking met stadse ouderen. Stedelingen krijgen juist weer vaker formele zorg. In een dorp is de omgeving een belangrijkere factor dan de woning: gebrek aan voorzieningen en openbaar vervoer is voor ouderen een gemis in een dorp. Wanneer dit ontbreekt is dit een pushfactor voor ouderen om het dorp de rug toe te keren. (Schellekens, 2010). Groepswonen voor ouderen is een van de acties van corporaties om in kleine dorpen zorg aan te bieden, de zorgaanbieders hebben hier ook belang bij, omdat het de onrendabele zorg in de dorpen kan clusteren in een grotere kern.

Tevens zijn ouderen op het platteland meer gefocust op het geschikt maken van hun eigen woning voor de toekomst. Zij hebben ook meer mogelijkheden, door de grotere woningen en doordat de woning vaker in eigendom is. De verhuisgeneigdheid is dan ook lager in vergelijking met huurders. Het probleem van het tekort aan voorzieningen is in de stad veel minder aan de orde. De ongeschiktheid van de woning is vaak dé verhuisreden. Door extra mogelijkheden om hieraan tegemoet te komen, kunnen ouderen in de stad langer thuis blijven wonen.

Conclusie

Over het algemeen zijn ouderen erg tevreden over hun woonsituatie. Behoeftes aan zorg, het hebben van een te grote woning en behoefte aan een nultredenwoning zijn voornamelijk de redenen om te verhuizen. Een verhuizing na hun 55^{ste} jaar komt bij ouderen maar één á twee keer voor. De financiën zijn over het algemeen geen belemmering. Kennis over de mogelijkheden wel, net als het tekort aan geschikte woningen in de buurt. Het merendeel verhuist binnen een straal van anderhalve kilometer.

1.5 Wonen en Zorg

Tegenwoordig willen ouderen zolang mogelijk zelfstandig blijven wonen. In de jaren zestig en zeventig was het juist 'normaal' om als oudere naar een verzorgingshuis te

gaan (Nesselaar, 2001). In de jaren zeventig en tachtig ontstonden verschillende woongroepen. Beschut wonen en onderlinge zorg in de woongroepen werden voor het eerst ontwikkeld en werkte door op de overige ouderenhuisvesting.

Het principe 'aanpasbaar' bouwen ontstond in de jaren tachtig binnen de Nationale Woningraad (koepel van woningcorporaties). De wens van ouderen met lichamelijke beperkingen was zolang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. De overheid sprong hierop in en beperkt het aantal verzorgingshuizen. Ook wel vermaatschappelijking van de zorg genoemd (VWS, 2008; SCP, 2004).

In de jaren negentig is het onderscheid tussen zelfstandig wonen en groepswonen in een wooncomplex vervaagd. Ook vinden er in de jaren negentig naast 'aanpasbaar' wonen, anderen ontwikkelingen plaats waaruit 'levensloopbestendig' wonen uiteindelijk is uitgekomen. Tevens worden bij renovatiewerkzaamheden liften binnen bestaande woningen aangebracht. Wonen en zorg wordt als een van de vijf opgaven voor het woonbeleid genoemd. Al snel ontstaat het concept 'woonzorgzone'. In paragraaf 1.6 daar meer over (Nesselaar, 2001).

Het actieplan 'wonen & zorg' riep op om per jaar tot wel 50.000 woningen te (ver)bouwen voor mensen met lichamelijk beperkingen (Leber, 2005). Zorginstellingen, corporaties en gemeenten richtten een zorgsteunpunt in waar vanuit bijvoorbeeld thuiszorg en dagactiviteiten georganiseerd konden worden. De verwachting was dat de woningvoorraad tekort zou schieten, de zorg niet zou voldoen en het regelwerk voor diensten te ingewikkeld zou zijn voor ouderen (ABF Research, 2004; Nesselaar, 2001; Puylaert, 2001). Voor een deel zijn de belemmeringen en verwachtingen in 2011 nog steeds aanwezig.

De ontwikkeling in de ouderenwoningmarkt om de financiering van wonen en zorg uit elkaar te halen, is nog steeds gaande. Financieel is het gemakkelijker en/of voordeliger voor het zorgbudget, om de kosten voor zorg en het wonen van elkaar te scheiden (VWS, 2008). In ruimtelijke zin leidt dit tot meer keuzevrijheid voor de consument. Een woning is flexibel betreffende het aanbieden van zorg (Verbeek et al., 2004). Staatssecretaris Veldhuijzen van Zanten-Hyllner van het Ministerie van VWS maakte op 1 juni 2011 bekend dat zij vanaf 2014 wil beginnen met het volledig scheiden van wonen en zorg. De minister begint met de relatieve lichte zorgzwaartepakketten (ZZP) en gaat geleidelijk verder tot, waar mogelijk, ZZP niet meer gecombineerd zijn met het wonen (Stichting KCWZ, 2011). Een extra argument die deze ontwikkeling steunt is dat het aanbieden van combinaties van wonen en zorg niet eenvoudig is. Afwachtend gedrag van spelers, regelgeving en verkokering helpen daar niet bij (Bijsterveld, 2004). De ontwikkeling van woonservicegebieden heeft eveneens met deze problematiek te kampen. De Nederlandse corporatiesector past zich steeds verder aan de omgeving waarbij markt belangrijker wordt ten opzichte van de overheid.

Naar verwachting zet de wens van ouderen om zelfstandig te wonen door, evenals de vermaatschappelijking van de zorg. Het zal leiden tot een verdere splitsing van wonen en zorg. Zowel in financiële zin als in het vastgoed.

1.5.1 Prestatieafspraken overheid corporaties

Prestatieafspraken zijn er tussen het kabinet en de corporatiesector, aldus het vorige regeerakkoord en nogmaals in een motie van Depla Tweede Kamer (vergaderjaar 2007-2008, 31 200 XVIII, nr. 28) bevestigd. Tevens zijn er vaak lokaal tussen corporaties en gemeenten prestatieafspraken over het aandeel van de productie van volledig toegankelijke woningen voor ouderen en gehandicapten. Voorheen mochten corporaties zich niet in het tussengebied wonen en zorg begeven, nu worden ze juist aangespoord door de overheid om zoveel mogelijk te investeren in wonen en zorg. Er zijn nog wel verbeterpunten voor corporaties te benoemen. Kennis ontwikkelen over de lokale en zorg- en woningvraag van ouderen is daar een goed voorbeeld van. Dit laat nog te wensen over (Smeets, 2010).

De grote uitdaging voor corporaties is het anticiperen op de snel groeiende vraag naar woonruimte waar ook zorgverlening wordt aangeboden. Twee belangrijke onderdelen van het toegevoegde prestatieveld Wonen en Zorg in het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) zijn:

“Van corporaties wordt verwacht dat zij een bijdrage leveren aan het beschikbaarheid van een, op de behoefte van bijzondere doelgroepen toegesneden, gedifferentieerd aanbod van woningen en woongebouwen, arrangementen en informatie- en communicatietechnologische toepassingen op het gebied van wonen, zorg- en dienstverlening, alsmede aan de totstandkoming van een gebouwde omgeving die ook geschikt is voor of speciaal rekening houdt met de vraag van de bijzondere doelgroep.” (VROM, 2005)”

Tevens geldt:

“... de corporatie kan overgaan tot het vervullen van een intermediaire rol tussen de bewoners en de aanbieders van zorg- en dienstverlening.” “... maar in ieder geval niet op het terrein van het zelf aanbieden van zorg (VROM, 2005).

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) en de herziening van de woningwet stimuleren de corporatiesector deel te nemen aan de maatschappelijke opgave. De WMO geeft de gemeente weer meer zeggenschap bij het realiseren van zorg- en welzijndiensten.

De corporaties hebben geen direct antwoord op de toenemende diversificatie van ouderen met de daaraan verbonden woonwensen van ouderen. De ouderen met hun wensen vragen om een gedifferentieerd en flexibel aanbod (Smeets, 2010).

Langs twee wegen is een flexibilisering van het product mogelijk. Enerzijds is er sprake van een functiegerichte aanpak waarbij diverse zorgproducten worden onderscheiden, anderzijds worden wonen en zorg gescheiden. Door deze scheiding ontstaat een grotere keuzevrijheid voor de klant en een hogere kwaliteit. Die constatering is in de vorige paragraaf al gedaan. Door de functiegerichte aanpak en scheiding ontstaan nieuwe productcombinaties en exploitatie- en financieringsmogelijkheden voor woonzorgdiensten. Om te kunnen inspelen op deze ontwikkeling, zullen woningcorporaties een zorgvisie moeten ontwikkelen die rekening houdt met de mogelijkheden in hun omgeving (Smeets, 2010). Belangrijke elementen in die visie zijn

de inzet van mensen en middelen, de interne organisatie, het werkklimaat en het zorgen dienstverleningsproces. Door het vastleggen van zo'n zorgvisie kan duidelijkheid worden verschaft aan cliënten, medewerkers en externe partijen (Smeets, 2010). In samenhang hiermee kan de corporatie haar productcombinaties bepalen en de gevolgen die dat heeft voor haar portfolio-beleid. In toenemende mate wordt geparticipeerd in de ontwikkeling van woonservicegebieden. Dit heeft gevolgen voor het nieuwbouw-, renovatie- en onderhoudsbeleid in de betrokken gebieden. Kortom, ook het verantwoordingsveld 'zorg en wonen' veronderstelt een expliciete visie van een corporatie en de formulering van heldere uitgangspunten (Smeets, 2010).

Conclusie

Er wordt steeds meer een beroep gedaan op de zelfstandigheid van ouderen, die dat voor een groot deel zelf willen. De vermaatschappelijking van de zorg zal de komende jaren doorzetten. Het overheidsbeleid draagt daar aan bij door de scheiding van wonen en zorg te stimuleren. Duidelijke afspraken in de prestatieafspraken tussen overheid en maatschappelijke instellingen is belangrijk om ervoor te zorgen dat er geen onduidelijkheid ontstaat tussen verantwoordelijkheden. Corporaties, als belangrijke speler in het maatschappelijke middenveld dienen bijvoorbeeld een zorgvisie te ontwikkelen om aan de stijgende zorgvraag van hun huurders te voldoen. Hoe om te gaan met de directe actoren is een belangrijk onderdeel.

1.6 Woonservicegebied

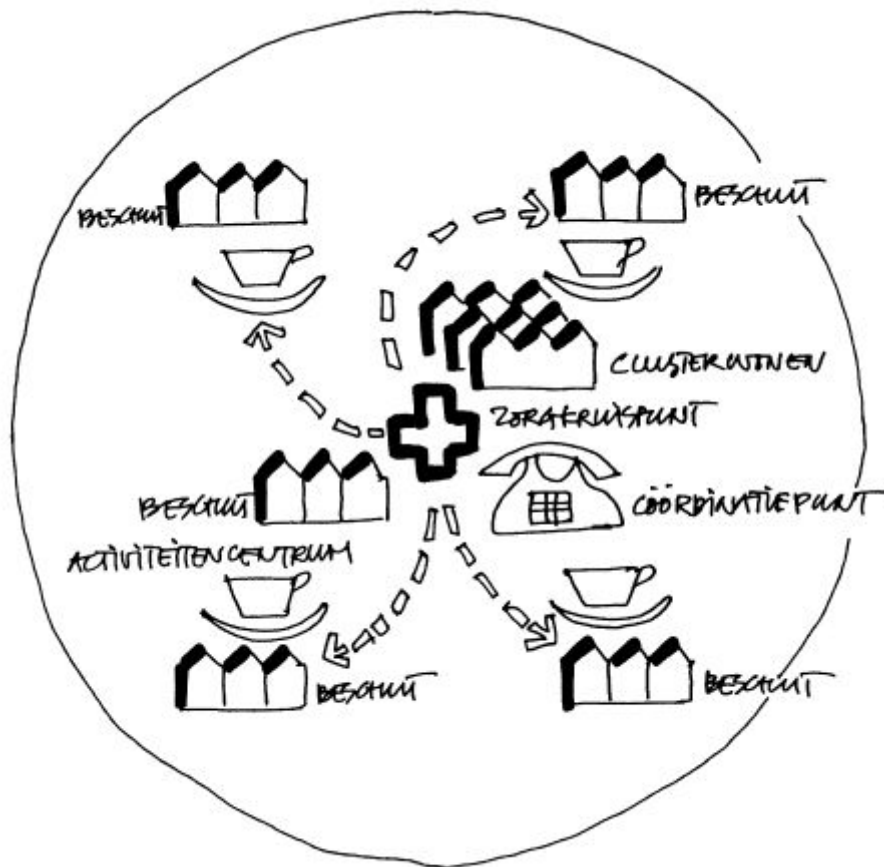
Na de introductie van de problemen in de vergrijzing, woningmarkt en woonwensen van ouderen ook op het gebied van zorg, komt de hoofddoelstelling van dit onderzoek in zicht. Maar voordat hoofdvragen en doelstellingen aan bod komen, eerst het concept woonservicegebied. Hierin komen de problemen van vergrijzing, woningmarkt, ouderenwoningen en aangeboden diensten allemaal samen en is een ideale afsluiting van de introductie voordat vraag en doelstellingen worden uiteengezet.

In een woonservicegebied kunnen inwoners langer zelfstandig blijven wonen in een eigen woning dan in een gebied waar dat niet geldt. Woonservicegebieden hebben een bijzondere positie binnen wonen en zorg. Zij brengen wonen en zorg samen in een wijk of dorp omdat binnen (een deel van) die wijk of het dorp de condities optimaal geschikt zijn voor wonen, welzijn en zorg (Singelenberg, 2009). Zelfs niet-planbare 24 uren zorg is aanwezig. Het doel is bewoners daar desgewenst zo lang mogelijk te laten wonen (Schellekens, 2010).

Het concept stamt af van het concept 'woonzorgzone'. In 1995 is in het rapport 'Verblijven of wonen, zorg voor Ouderen' het concept geïntroduceerd door de STAGG, Stichting Architectenonderzoek Gebouwen Gezondheidszorg. Het is een Scandinavisch model en vormt de planologische onderlegger van de woonzorgzone (Glaser et al., 2001).

Het model is gebaseerd op een denkbeeldige wijk van ongeveer 10.000 inwoners. De wijk omvat een zorgkruispunt en coördinatiepunt voor haal- en brengdiensten, decentrale steunpunten voor dagactiviteiten, geclusterde en beschutte woonvormen en cirkelgebieden. Het STAGG model gaat uit van ongeveer 500 inwoners per 10.000 die een of andere manier een combinatie van zorg en wonen nodig. Het model gaat uit van

10.000 inwoners omdat daarmee voldoende draagvlak voor het organiseren van wonen en (intensieve) zorg kan worden geboden.



Figuur 1.6 STAGG-model woonzorgzone (keicentrum.nl)

De voorzieningen waar zorg en welzijn geregeld zijn vinden plaats in activiteitscentra en coördinatiepunten en zorgkruispunten. Een woonzorgzone is een geografisch afgebakend gebied waar aanbieders hulp, zorg en wonen voor ouderen en andere zorgvragers organiseren op basis van behoefte. Een inwoner kan dan desgewenst zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Inmiddels spreekt men steeds vaker van het concept woonservicegebied onder andere vanwege het ongewilde zorgimago van het concept woonzorgzone. Gemeenten, woningcorporaties, aanbieders van zorg en welzijnsdiensten werken steeds intensiever samen. Het doel van de samenwerking is de realisatie van een integraal en vraaggericht aanbod van voorzieningen op het vlak van wonen, zorg en welzijn in de wijk of dorp. (Hendrixen, 2007). Het aanpassen, ook wel 'opplussen' van woningen, nieuwbouw van 'levensloopbestendige' woningen en door de bouw van kleinschalige groepsappartementen voor bijzondere doelgroepen, moeten bijdragen aan de realisatie van een woonservicegebied. De voorzieningen waar zorgdiensten en welzijnsdiensten zijn geregeld, zoals bij woonzorgzones, zijn ook in het concept van een woonservicegebied aanwezig. Om een dergelijk woonservicegebied te realiseren is onderlinge samenwerking en afstemming tussen alle partijen dé opgave. Omdat alle partijen vanuit hun eigen belang handelen, zowel op inhoudelijk en financieel gebied, loopt de realisatie vaak moeizaam door tegengestelde belangen. Aan deze problematiek wil dit onderzoek haar steentje bijdragen en wel met de volgende doel- en vraagstelling.

1.7 Doel- en vraagstelling

Doelstelling

Het doen van aanbevelingen voor een betere werking van de woonmarkt voor ouderen, mede gebaseerd op een verkenning van de bijdrage die woonservicegebieden kunnen leveren aan het verkleinen van het verschil tussen vraag en aanbod op de woonmarkt voor ouderen.

Vraagstelling

De doelstelling van het onderzoek laat zich vertalen in twee vragen.

a) Hoe komt het dat de vraag en het aanbod op de ouderenwoningmarkt niet op elkaar aansluiten en welke beoogde effecten hebben woonservicegebieden op de vraag en het aanbod?

b) Welke aanbevelingen zijn er bij de introductie en verbetering van woonservicegebieden en welke alternatieven kunnen gegeven worden om vraag en aanbod beter op elkaar af te stemmen?

In de wetenschap bestaan allerlei theorieën over het niet aansluiten van vraag en aanbod. In een perfect werkende markt zijn vraag en aanbod in evenwicht. Dit evenwicht kan bereikt worden wanneer de omstandigheden voor de vragers en aanbieders ideaal zijn. Zo moet onder andere de informatie over de markt voor vragers en aanbieders optimaal zijn. Bij de behandeling van de theorie wordt hier verder op ingegaan. Een deel van de volgende deelvragen hebben betrekking op de werking van de markt. De op grond van de theorie aangedragen oplossingen kunnen naar verwachting in de praktijk leiden tot een verbetering van de werkelijke markt.

Deelvragen

- Hoe ziet de problematiek van de ouderenwoningmarkt als een specifieke deelmarkt binnen de Nederlandse woningmarkt eruit?
- Welke theoretische verklaringen zijn er voor het niet overeenkomen van vraag en aanbod op markten en welke ingrepen kunnen volgens deze theorieën de marktwerking verbeteren?
- Welke activiteiten plegen overheden, corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen ter bevordering van de werking, verbetering en afstemming van vraag en aanbod op de ouderenwoningmarkt?
- Welke effecten mogen in dit verband verwacht worden van de werking van woonservicegebieden?

1.8 Onderzoeksbenadering

Dit onderzoek is een deductief onderzoek met een positivistische onderzoeksfilosofie. Positivistisch, omdat het uitgaat van een filosofisch standpunt van een natuurkundige: 'De met een waarneembare maatschappelijke werkelijkheid, waarbij het eindproduct uit wetmatige generalisaties bestaat' (Saunders, 2008). Deductief, omdat de theorie

getoetst wordt aan de werkelijkheid en het geen basis vormt voor nieuwe theorieontwikkeling.

De keuze voor een casestudie is gebaseerd op het doel tot op een diep niveau, binnen een complexe situatie, inzicht te verschaffen in de werking van de ouderenwoningmarkt en woonservicegebieden. Door zowel kwantitatieve gegevens en kwalitatieve gegevens te verzamelen ontstaat er een completer beeld van de lokale situatie. Soortgelijke onderzoeken bij andere casussen kunnen leiden tot meer algemenere uitspraken.

(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
Vergrijzing Woningmarkt WSG	Coase Pigou Needham Priemus	Theoretische Hypotheses	Hypotheses toetsen aan Deventer e.o	Voorleggen aan actoren Deventer e.o.	Conclusies Aanbevelingen

Figuur 1.7 Onderzoeksopzet

Het eerste onderdeel; de autonome ontwikkelingen (a) op het gebied van de vergrijzing en de (mogelijke) gevolgen voor de woningmarkt zijn in de vorige paragrafen besproken evenals een beschrijving over de ontwikkelingen op het gebied van woonservicegebieden bij gemeenten. De beschrijving komt voort uit literatuuronderzoek en een korte interviewronde, met als onderwerp de problematiek van de ouderenhuisvesting en de realisatie van woonservicegebieden.

Het volgende hoofdstuk twee gaat verder met een literatuurstudie (b) over theorieën van Pigou, Coase en Needham over marktwerking. De literatuurstudie krijgt aanvulling van o.a. Priemus. Het gaat over het niet overeenkomen van de vraag en het aanbod en de daaraan gekoppelde problemen op de woningmarkt an sich, de deelmarkt ouderenwoningmarkt en de positie van woonservicegebieden binnen deze markt. Het betreft nu eenmaal een markt die onder speciale omstandigheden functioneert. Priemus wijst erop dat perfecte aansluiting van vraag en aanbod niet of nauwelijks te verwezenlijken zijn en dus altijd een 'droombeeld' blijven (Smeets, 2010). Deze droombeelden kunnen nauwelijks als richtlijn voor het afstemmen van vraag en aanbod dienen. Priemus hanteert het begrip 'aspiratiebeeld' als schakel tussen het ideaalbeeld en de huidige woonsituatie. Bij het aspiratiebeeld wordt meer rekening gehouden met de handelingsruimte die de markt biedt (Smeets, 2010).

De resultaten van de studie in hoofdstuk twee zijn hypothesen over de marktwerking op de woningmarkt an sich, de deelmarkt ouderenwoningmarkt en woonservicegebieden (c). Vervolgens wordt op het Deventer en omgevingsniveau gekeken naar de lokale omstandigheden van de ouderenwoningmarkt. Er lopen sinds 2006 al drie pilots van woonservicegebieden en er zijn beleidsvoornemens Deventer in te delen in veertien woonservicegebieden. Tevens is er een woonbehoefteonderzoek gaande. De 'verse' gegevens kunnen gebruikt worden. Een geschikt moment om de ervaringen van de drie pilots te heroverwegen en te toetsen op basis van de kennis uit de theorieën. Helemaal omdat de gemeente Deventer voornemens is veertien woonservicegebieden te ontwikkelen over de hele gemeente. Tevens is voor Deventer en omgeving gekozen omdat de kosten voor de onderzoeker het laagst zijn en gemakkelijk gebruik gemaakt kan worden van het bestaande netwerk van de onderzoeker. Hypothesen over de woonvraag en het aanbod naar oudere woningen kunnen worden getoetst. Zoals onder andere:

- De informatie over ouderenwoningen is onvoldoende ontwikkeld, er wordt door de ouderen vaak naar de corporatie en gemeente gekeken als het om de ontwikkeling van ouderenwoningen gaat.
- Er zijn te weinig ouderenwoningen waardoor ouderen langer dan gewenst in hun eigen ongeschikte woning blijven wonen.
- De concurrentie aan de aanbodzijde van de ouderenwoningmarkt is nog onvoldoende.
- De ontwikkelaars bouwen nog steeds aanbodgericht in plaats van vraaggericht.

Tevens zijn er hypothesen over de werking van woonservicegebieden. Zoals bijvoorbeeld:

- De ontwikkelingen van woonservicegebieden komen overeen met de wensen van ouderen en bevordert daarmee de mobiliteit van vragers en daarmee de werking van de ouderenwoningmarkt.
- Woonservicegebieden zouden beter kunnen werken als de manier van beprijzen en/of de definitie en verdelingen van eigendomsrechten worden aangepast.
- Per wijk/ dorp is een andere invulling van een woonservicegebied nodig om aan de lokale behoefte te voldoen.

(a)	(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
Vergrijzing Woningmarkt WSG	Coase Pigou Needham Priemus	Theoretische Hypothesen	Hypothesen toetsen aan Deventer e.o	Voorleggen aan actoren Deventer e.o.	Conclusies Aanbevelin- gen

Figuur 1.8 Onderzoeksopzet

De kwantitatieve gegevens komen uit statistische bronnen als het CBS, SCP, WoON en lokaal van de gemeente en woningbouwcorporaties (d). Het verzamelen van kwalitatieve gegevens gebeurt door het houden van een tweede interviewronde. De tweede ronde is meer gericht op de bevindingen die vanuit de theorie en literatuur zijn gevonden te verifiëren en reactie te krijgen op de mogelijke oplossingsrichtingen die gedurende het onderzoek naar voren zijn gekomen.

Met andere woorden het toetsen van de hypothesen (e). Ten slotte kan aan de hand van deze toetsing conclusies en aanbevelingen (f) worden getrokken.

Interne validiteit

Interne validiteit heeft betrekking op de juiste wijze weergeven van de te onderzoeken situatie (Baarda et al., 2005). Door hypothesen die afgeleid zijn van theoretische voorwaarden uit de literatuur, voor te leggen aan nauw betrokkenen in de casus Deventer, voldoet dit onderzoek aan de interne validiteit.

Externe validiteit

Externe validiteit heeft betrekking op het generaliseren van de onderzoeksgegevens (Baarda et al., 2005). Omdat gekozen is maar één casus te onderzoeken zijn de uitkomsten niet te generaliseren naar vergelijkbare of overeenkomstige situaties.

Maatschappelijke relevantie

De groei van het percentage ouderen en de daaraan gekoppelde woonwens leidt tot verschuivingen op de ouderenwoningmarkt. Welke problemen zijn er nu en kunnen we in de toekomst verwachten wanneer vraag en aanbod op de markt met elkaar blijven verschillen. Meer inzicht in de problematiek en de mogelijke interventieopties van

overheid, corporaties en ontwikkelaars, kan leiden tot een koerswisseling van de betrokken partijen. De uitkomsten kunnen invloed hebben op de pilots met drie woonservicegebieden en de verdere ontwikkeling om veertien woonservicegebieden binnen de gemeente te realiseren.

De uitkomst van het onderzoek zal verspreid worden aan alle betrokken actoren die in de casus worden betrokken. Uiteraard met de gedachte, dat de constatering in het onderzoek meegenomen worden in het huidige beleid en de nieuwe beleidsontwikkeling.

Wetenschappelijke relevantie

Dit onderzoek maakt gebruik van de theorieën van Coase, Pigou en Needham om vraag en aanbod in de ouderenwoningmarkt en de plaats van woonservicegebieden op die markt te onderzoeken. Het toepassen van de theorieën kan ook gezien worden als het empirisch testen van de theorieën en is daarmee wetenschappelijk relevant. Dit is nog niet eerder op dit vraagstuk toegepast. Ook het feit dat het onderzoek mede gericht is op het gebruik van interventieopties volgens Needham (2005) om de markt te beïnvloeden maakt het wetenschappelijk relevant.

Afsluiting hoofdstuk een

In dit hoofdstuk zijn de autonome ontwikkelingen op het gebied van de vergrijzing, de woningmarkt, de ouderenwoningmarkt met daarin de wensen van de ouderen en het niet aansluitende aanbod van ouderenwoningen besproken. Meer overeenkomst tussen vraag en aanbod op de markt is gewenst. Ook is nader ingegaan op woonservicegebieden omdat daar de autonome ontwikkelingen samenkomen.

De vergrijzing zet door de pensionering van babybomers door. Ook blijft de gemiddelde levensverwachting stijgen. Het percentage ouderen ten opzichte van de Nederlandse bevolking gaat flik omhoog.

De woningmarkt kampt met problemen op het gebied van inflexibiliteit van het aanbod mede doordat de overheid het 'wonen' als een merit good beschouwt. Dit gaat ten koste van de marktwerking op de woningmarkt, wat nadelig is voor het aansluiten van vraag en aanbod op die markt. Enorme grondprijsstijgingen en 'scheefhuurders' kenmerken de markt.

Voor de ouderen geldt dat ook zij geconfronteerd worden met een niet aansluitend woonaanbod. Het aanbod komt niet overeen met de woonwensen van ouderen. Er is een achterstand van tienduizenden te ontwikkelen ouderenwoningen. Met de wetenschap dat de diversiteit binnen de ouderengroep groeit, door met name ouder wordende mannen, is de opgave voor de aanbieders niet gemakkelijker geworden. Een hoger opleidingsniveau, een hoger eigen woningbezit en een hoger gemiddeld inkomen zal leiden tot veranderende vraag en eigenschappen op de ouderenwoningmarkt. De woonwensen van ouderen veranderen mee door de diverse samenstelling van ouderen op het gebied van gezinssamenstelling, opleiding, eigenwoningbezit en inkomen. Zij verwachten luxere, grotere gelijkvloerse woningen in de nabije (veilige) omgeving.

De scheiding tussen wonen en zorg zet door. Dit komt ten goede aan de flexibiliteit van ouderenwoningen. Corporaties moeten een beleidsvisie hebben, vastgelegd in prestatieafspraken hoe de stijgende zorgvraag van hun huurders op te vangen.

In woonservicegebieden doen maatschappelijke organisaties er alles aan om ouderen zolang mogelijk in hun eigen directe woonomgeving te laten wonen. Met behulp van zorgcoördinatiepunten en een divers aanbod aan woningen en diensten, zelfs met ongeplande 24-uursdiensten, wordt zo veel mogelijk aan de behoeften van ouderen tegemoet gekomen.

Dit onderzoek wil bijdragen aan hoe het komt dat vraag en aanbod bij ouderenwoningmarkt niet overeen komen en hoe meer marktwerking en woonservicegebieden bij kunnen dragen aan een betere aansluiting tussen vraag en aanbod.

2 Theoretisch Kader

In hoofdstuk één is een introductie gegeven over de problemen op het gebied van de vergrijzing, de gevolgen voor de woningmarkt en de daaraan verbonden opgave voor Nederland om ouderen te huisvesten in onder andere woonservicegebieden. Theorieën uit de wetenschap kunnen daarbij helpen door enerzijds het probleem te analyseren en anderzijds verbeteropties te schetsen. Daarom richt dit hoofdstuk zich op de tweede deelvraag:

Welke theoretische verklaringen zijn er voor het niet overeenkomen van vraag en aanbod op markten en welke ingrepen kunnen volgens deze theorieën de marktwerking verbeteren?

2.1 Marktwerking

In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat de overheid 'wonen' als 'merit good' beschouwt. De overheid vindt dat het 'good' wonen gestimuleerd moet worden. Dit heeft gevolgen voor de werking van een woningmarkt. Het gaat de marktwerking tegen maar met het doel vooral de mensen aan de onderkant van de woningmarkt tegemoet te komen. Dat heeft een prijs, de problemen zijn in hoofdstuk een duidelijk naar voren gekomen, met name het niet vraaggericht aanbieden van woningen leidt tot een mismatch tussen vragers en aanbieders op de woningmarkt. Wenselijker is een aanbod dat zich aanpast naar de vraag. De mismatch kost de samenleving geld. Er wordt door de overheid investeringen gedaan om het aanbod beter op de vraag te laten aansluiten. Kremers (2008) stelt voor een markt te creëren waar bestaand en nieuw aanbod inspeelt op de vraag. Meer ruimte voor wonen, minder regels voor wonen en meer waarde uit wonen zouden daar aan bij kunnen dragen. Meer ruimte zal de doorstroming in het midden en hogere segment op aantrekkelijke locaties bevorderen. Een combinatie van wonen en natuur is daarbij een optie.



Wonen in de natuur (Natuurenwonen.nl, 2011)

Minder regels zal de kleinschalige gedifferentieerde woningbouw en particulier opdrachtgeverschap stimuleren. Meer waarde uit wonen heeft met de vorige twee onderwerpen te maken. Het geeft de overheid ook meer mogelijkheden voor ontwikkeling van woningbouw en daarmee mogelijke financiële inkomsten.

2.1.1 VROM-Raad

Ook de VROM-Raad heeft zich uitgesproken over hoe de marktwerking positieve veranderingen in de woningbouw en de woningmarkt te weeg kan brengen. Een belangrijke rode draad van het advies van de VROM-Raad (2005) is dat er meer geld beschikbaar moet komen voor de grondexploitatie door opbrengstverhoging en kostenverlaging. Dat geld zou ten goede moeten komen aan de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast geeft de VROM-Raad aan dat de transparantie moet verbeteren. Meer kennis en transparantie op de markten en sectoren laten meebetalen aan gewenste ruimtelijke kwaliteiten zijn enkele aanbevelingen. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en met name de afdeling Grondexploitatie daarbinnen dragen daar nu al aan bij. Over het algemeen zal de ontwikkelaar dan ook de opstellen realiseren en daarmee een deel van de hogere kosten voor ruimtelijke kwaliteit uit de resultaten hierop kunnen dekken.

Discussiewaardig is of het huidige ingerichte marktsysteem op de woningmarkt het enige alternatief is om de onderkant van de woningmarkt tegemoet te komen. Kremers en de VROM-raad hebben daar hun visie over geuit. Zijn dat betere alternatieven? Die vraag komt overeen met de bovenstaande tweede deelvraag van dit onderzoek. Uiteraard zijn er wetenschappelijk oplossingen in theorieën vastgelegd wat te doen om de negatieve gevolgen van een minder werkende markt vlot te trekken. Twee vaak aangehaalde wetenschappers zijn de economen Arthur Pigou en Ronald Coase, zij hebben theorieën ontwikkeld waarbij marktwerking en sturing er toe doet. Maar wat is precies marktwerking in de ruimtelijke ordening en op de woningmarkt?

Op een ideale werkende markt heerst er consumentensoevereiniteit: de consument kan dus kiezen. Zij stuurt door zijn keuzen het productie- en distributieproces. Sommigen (Priemus, 2000; Needham, 2006; Buitelaar, 2007) vinden een omslag van een aanbiedersmarkt naar een vragersmarkt noodzakelijk. Tal van motieven voor overheidsingrijpen die gelden op een markt die door algemene woningtekorten wordt gekenmerkt, verliezen in de komende jaren hun basis (Priemus, 2000). Sommigen lijken de opvatting toegedaan dat de overheid op de woningmarkt vele stappen terug kan zetten en dat er alle reden is om meer ruimte te bieden voor marktwerking in de volkshuisvesting. Door middel van drie soorten interventie, namelijk marktregulering, marktstimulering en marktstructurering is de marktwerking te beïnvloeden (Needham, 2006).

2.1.2 Marktregulering

Marktregulering focust zich qua sturingsinstrumenten op wet- en regelgeving om de bestaande markt beter te reguleren. Dit type marktinterventie wordt gekenmerkt als een publiekrechtelijk beleidsinstrument en heeft weinig kenmerken uit privaatrechtelijke sfeer (Needham, 2005). Volgens Needham (2005) richt de Nederlandse overheid zich voornamelijk op de publiekrechtelijke kant bij het opstellen van marktinterventies. Hierdoor staan wet- en regelgeving op een prominente plek. Het opstellen van strategisch beleid op de grondmarkt kent volgens Janssen-Jansen et al. (2009) een sterk lokaal karakter. Dit is van belang omdat de woningmarkt een regionaal karakter heeft en niet stopt bij de gemeentegrens (Janssen-Jansen et al., 2009). Bij het effectief gebruiken van marktregulering als sturingsinstrument door het geven van geboden en verboden, heeft het landelijk ruimtelijk beleid binnen de Wro, de Wet algemene bepalingen

omgevingsrecht (Wabo) en de verschillende natuurwetgevingen een significante rol. Gemeenten kunnen het lokale beleid met de gebruikelijk reguleringsmiddelen beïnvloeden door het opstellen van verordeningen en het opstellen/wijzigen van bestemmingsplannen. Uiteraard verplicht de woningwet de gemeente een woonbeleidsnota te hebben en zorgt de BBSH ervoor dat er prestatieafspraken tussen corporaties en gemeente moeten zijn. Hierin maken beide partijen afspraken over wat er in een bepaalde periode van elkaar verwacht kan worden op het gebied van nieuwbouw, sloop herstructurering, investeringen in leefbaarheid en zorg. Het marktverkeer werkt dus beter met regels (Needham, 2004). Regels geven zekerheid en daardoor beschermen ze de waarde van rechten.

2.1.3 Marktstimulering

Schouten (2009) en Segeren (2007) leggen in hun conceptualisering van marktstimulering de nadruk op financiële stimulering vanuit de overheid ten behoeve van het bereiken van een bepaalde marktbeveging. Een succesvolle marktinterventie door middel van financiële marktstimulering hoeft niet perse belonend te zijn. Ook belastingwetgeving om ongewenste marktsituaties tegen te gaan, kunnen vallen onder een pakket aan stimulatie maatregelen. Denk aan koop- en huursubsidie en de hypotheekrenteaftrek. Maar ook stimuleringsmaatregelen die problemen in probleemwijken aanpakken zoals in de Vogelaarwijken, ISV gelden en investeringen in welzijns- en zorgdiensten. Schouten (2009) en Segeren (2007) benadrukken, samen met Needham (2005), dat stimuleringsmaatregelen als singulier beleidsinstrument vaak onvoldoende zijn om structurele problemen binnen een markt aan te pakken. Daarom worden stimuleringsmaatregelen in Nederland vaak gebruikt in combinatie met marktregulering.

2.1.4 Marktstructurering

Needham (2005) omschrijft de marktinterventie marktstructurering als een ingrijpen van de overheid op de marktcondities, de grenzen en de mogelijkheden. Het vaststellen van regels die de vrijwillige interactie tussen particulieren structureren is het streven. Vanuit het oogpunt van verdeelde maatschappelijke verantwoordelijkheid voor grote problemen als de vergrijzing en de woningmarkt is marktstructurering wenselijk. Vooral vanuit het perspectief, private partijen medeverantwoordelijk te maken voor de problemen. Hoe de eigendomsrechten van de private partijen zijn vastgesteld is erg belangrijk bij marktstructurering. Deze gaan namelijk over het eigendom van het onroerend goed. In regels en wetten is vastgelegd hoe er met deze eigendomsrechten omgegaan mag worden. Ze worden zo opgesteld dat het grondgebruik van actoren moet leiden tot een gewenste inrichting van de ruimte en aanbod van woningen. Toekenning van eigendomsrechten zorgen dus voor coördinatie binnen de ruimtelijke ordening (Needham, 2005). Het betreft de ideologische betekenis van rechten betreffende grond en gebouwen, met name de betekenis van het eigendomsrecht (bijvoorbeeld Van Zundert, 1980). Mensen hebben allerlei soorten belangen bij de wijze waarop grond en gebouwen worden gebruikt. De staat verheft sommige van die belangen tot rechten, onder andere om de burger te beschermen tegen de willekeur van machtige anderen (Needham, 2006).

Wanneer privaatrechtelijke regels veel ruimte geven om de markt te laten 'werken' en de overheid dus niet intervenueert, zorgt het ervoor dat private partijen meer ruimte en mogelijkheden hebben. Dat komt ten goede aan de kennis en de 'know how' van de marktwerking. De eindverantwoordelijkheid ligt uiteraard nog steeds bij de overheid, zij bepalen de duidelijk geformuleerde spelregels. Hoe duidelijker de spelregels hoe makkelijker het voor marktpartijen wordt vrij te handelen op de markt.

Vaak wordt de keuze voor marktstructurering dan wel marktregulering beredeneerd vanuit de welvaartseconomie. Grond en gebouwen zijn schaarse middelen die kunnen worden ingezet om gewaardeerde goederen en diensten te maken. Vanwege hun schaarste is het van belang dat zij zorgvuldig worden ingezet, met name teneinde het 'hoogst gewaardeerde pakket' van goederen en diensten op te leveren. 'Het hoogst gewaardeerde pakket' kan worden geoperationaliseerd als het zogenaamde Pareto-optimum; niemand wordt beter zonder dat tegelijkertijd er iemand slechter van wordt. Wanneer dit niet geldt, is de markt inefficiënt en faalt de markt.

De voorkeur van de instrumenten ligt bij het structureren van de markt. De verantwoordelijkheid van grote maatschappelijke problemen delen door een marktstructurering is wenselijk doch lastig te realiseren. Priemus gaf in het vorige hoofdstuk al aan dat het nu tijd is om structureel veranderingen door te voeren, de ad hoc regulering- en stimuleringsmaatregelen hebben hun langste tijd gehad. Wenselijk voor velen, maar wat let de politiek dit niet te kunnen of willen realiseren? Voor een deel heeft dit te maken met de cultuur in de ruimtelijke ordening. Nederland heeft in vergelijking met het buitenland een zeer actieve overheid, zij is een speler op een markt waarbij zij ook de regels bepaalt.

2.2 De Nederlandse marktwerking in de R.O.

Kenmerkend voor het Nederlandse ruimtelijke beleid is de zeer actieve betrokkenheid van de overheidsinstanties bij bijna alle veranderingen aan de ruimtelijke inrichting. Volgens Needham is marktstructurering de betere marktinterventie. Er is een informatievoordeel op marktfalen. Bij overheidsregulering leidt het ertoe dat de burger weinig verantwoordelijkheid draagt voor zijn leefomgeving. Privaatrechtelijke en publiekrechtelijke regels bepalen de spelregels op een markt. Dit betekent dat veranderingen in de ene soort regel niet moeten worden overwogen zonder rekening te houden met een eventuele verstoring van de samenhangende spelregels. Deze overweging is bijzonder belangrijk bij het denken over 'meer marktwerking', een andere toepassing van publiekrechtelijke regels zijn het gevolg (Needham, 2005).

Als de eigenaar alles mag doen, kan dit onacceptabele overlast bezorgen aan anderen. En als anderen het recht hebben zich tegen alle vormen van overlast te laten beschermen, dan zijn dat tegenstrijdige belangen. Iedere samenleving moet een weg tussen deze twee belangen vinden.

Overeenkomstig de hierboven gevoerde bespreking zijn drie soorten effecten te onderscheiden (Needham, 2005):

- De effectiviteit in het bereiken van de gewenste ruimtelijke inrichting en woningmarkt;

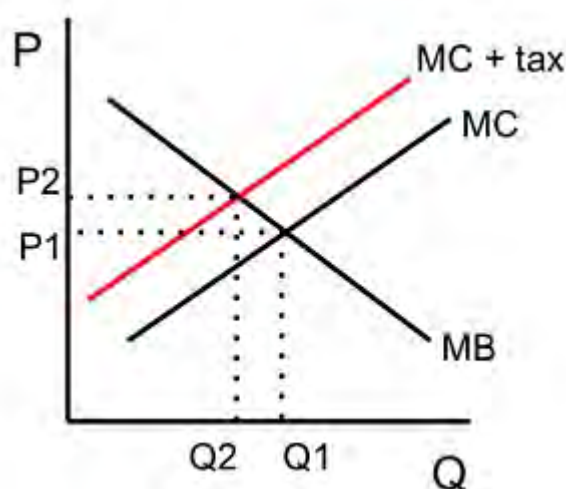
- De efficiëntie waarmee schaarse economische middelen worden gebruikt;
- De verdeling van de gevolgen over verschillende sociale groeperingen.

Deze effecten kunnen één op één geprojecteerd worden op de problematiek van de realisatie/ verdeling van ouderenwoningen en woonservicegebieden. De effectiviteit in het bereiken van de gewenste ruimtelijk inrichting heeft vooral betrekking op de woonservicegebieden en de verdeling van ouderenwoningen. De ruimtelijke functies bij een woonservicegebied moeten ervoor zorgen dat functies gelijkmatig over de stad/ buitengebied worden verdeeld. Gelijkmatig betekent niet dat er in elke wijk precies de dezelfde functies aanwezig zijn, maar dat het aanbod zich aanpast aan wat de betreffende wijk nodig heeft. Een verdeling van ouderenwoningen naar het aantal in verhouding aanwezige ouderen vergroot de kans dat ouderen langer in hun eigen wijk of dorp kunnen blijven wonen.

De Nederlandse cultuur in de ruimtelijke ordening is er één van een actieve overheid en een aanbodgerichte woningmarkt, terwijl sommigen juist hebben aangegeven dat een vraaggerichte woningmarkt met een wat terughoudende overheid positieve veranderingen teweeg kunnen brengen. Ook om de verantwoordelijkheid te delen met private partijen, om de veranderingen van de vergrijzing op de woningmarkt op te vangen. Om de verschillen, voor- en nadelen van deze stromingen beter te begrijpen is een verdieping van de neoklassieke en institutionele economie noodzakelijk.

2.3 Neoklassieke en institutionele economie

Arthur Pigou en Ronald Coase zijn economen van de institutionele economie. Pigou richtte zich vooral op het belasten van negatieve effecten ook wel externaliteiten genoemd van een markt (Hazeu, 2000). Het doel van de belasting (Pigouvian Tax) is de uitkomst van de markt zo te beïnvloeden dat anderen minder last hebben van de negatieve effecten, ook wel de 'social cost' van de markt genoemd. Wanneer de 'social cost' niet in de markt worden meegenomen gaat dit volgens Pigou uiteindelijk ten koste van de efficiëntie van de markt.



MC	Marginale kosten		
MB	Marginale baten		
Q	Afzet		
P	Prijs		
P1	Prijs	zonder belasting	
P2	Prijs	met belasting	
Q1	Afzet	zonder belasting	
Q2	Afzet	met belasting	

Figuur 2.1 Pigouvianse belasting
(2.bp.blogspot.com)

Ronald Coase introduceerde het concept 'transaction costs' om duidelijk te maken dat er kosten gemaakt worden om op de markt te kunnen functioneren. Bijvoorbeeld op het gebied van service, informatie inwinnen, het bijhouden van kosten en het in stand houden van bedrijfsgeheimen. Zijn voorgangers gingen niet uit van deze kosten. Simpel gezegd waren enkel de productiekosten en de prijs van het product van belang.

De institutionele economie, waar de theorieën van Pigou en Coase onderdeel van uitmaken, is te beschouwen als een aanvulling op de neoklassieke economie. De neoklassieke economie richt zich vooral op het verklaren hoe markten werken en gaat na hoe vragers en aanbieders reageren op prijsveranderingen en 'verstoringen' (Hazeu 2000). De neoklassieke economie gaat uit van de volgende drie uitgangspunten:

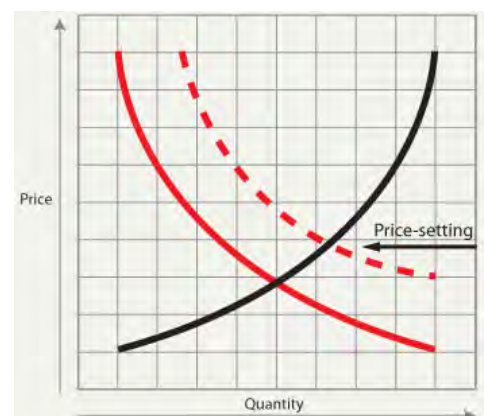
- Mensen hebben rationele voorkeuren in de keuze tussen uitkomsten van een markt. Deze voorkeuren kunnen ook in waarden worden uitgedrukt;
- Particulieren maximaliseren nut en ondernemingen maximaliseren winsten;
- Mensen handelen onafhankelijk van elkaar op basis van volledige en relevante informatie.

De drie uitgangspunten vormen de basis van de neoklassieke economie waarmee wordt getracht de allocatie van schaarse middelen over alternatieve mogelijkheden te begrijpen. Jevons (1879) volgt het samen in een zin:

“Gegeven een bepaalde bevolking, met verschillende noden en productiemogelijkheden, in het bezit zijnde van een bepaalde hoeveelheid land en andere grondstoffen; vereist, de manier om de arbeid van die bevolking op een zodanige wijze in te zetten dat het nut van de door hen gemaakte productie maximaliseert” (Jevons, 1879).

Vraag en aanbod worden over bedrijven en particulieren aan elkaar gekoppeld. De interactie tussen bedrijven en particulieren bepalen de evenwichtsproductie en de evenwichtsprijzen.

Overgang van de neoklassieke economie naar institutionele economie is voor een groot deel op gang gezet door Coase. Hij stelde zich de vraag waarom er organisaties, zoals bedrijven en overheden bestaan die ook economische beslissingen coördineren? Het net beschreven prijsmechanisme als dominante coördinatie-mechanisme zou toch genoeg moeten zijn. Waarom is iedereen dan niet een eenpersoonsbedrijf? Het antwoord ligt in de functie die de organisaties blijkaar vervullen. Het begrip transactiekosten is geboren. Een transactie op de markt is niet kosteloos en daarmee anders dan waar de neoklassieke economen vanuit gingen.



Figuur 2.2 Prijsmechanisme

De neoklassieke economie is volgens de institutionele economie te abstract en houdt weinig rekening met sociaal-culturele elementen waar het menselijk handelen meer centraal staat. Tevens is de empirie om de neoklassieke theorie te onderbouwen

achtergebleven. De onderkenning van het bestaan van transactie- en informatiekosten is het belangrijke verschil tussen de neoklassieke en de institutionele economie.

De transactie- en informatiekosten zijn een aanvulling op de neoklassieke economie en proberen de voor de neoklassieke economen onverklaarbare fenomenen te verklaren (Hazeu, 2000; Dubbink, 2003). Needham (2006) spreekt over informatiekosten, onderhandelingskosten en handhavingskosten. De aanwezigheid van transactiekosten leidt tot een markt waar meer voorwaarden een rol spelen in vergelijking met de neoklassieke economie. Er is daarmee ook meer kans op verschillende oorzaken die tot marktfalen ofwel externaliteiten kunnen leiden.

2.3.1 Externaliteiten

Wat zijn precies externaliteiten? Enkele kenmerken:

- Externaliteiten zijn onbedoelde bijproducten, spillovers van gedragingen waar anderen van profiteren dan wel last van hebben (Hazeu, 2000).
- Externaliteiten kenmerken zich door de eigenschap dat schade wordt toegebracht aan de omgeving of maatschappij door een consument, producent of andere actor (Cunningham et al., 2007).
- Externaliteiten vertegenwoordigen een waarde die niet tot uitdrukking komen in de prijs van het verhandelde goed, en zijn dus ook niet van invloed op het gedrag van de bij de transactie betrokken partijen (Schmidtchen et al., 2009; Woltjer, 2002).

De overheid maakt regels om de oorzaak van externaliteiten te verbieden (Dubbink, 2003). Het doel voor de beleidsmakers is tot een efficiënte markt te geraken door een mechanisme op te zetten die ervoor zorgt dat de externaliteiten geïnternaliseerd worden. Dwing de partij die activiteiten onderneemt in de individuele kosten-baten berekening alle kosten op te nemen, inclusief de kosten die ten lasten komen van anderen (Schmidtchen, 2009). Een externaliteit is de Co2 uitstoot die een fabriek produceert. Omwonenden hebben last van deze uitstoot omdat het hun gezondheid schaadt. De Co2 is te verminderen door extra investeringen van de fabriek. Echter wanneer regulering toelaat een bepaalde waarde Co2 uit te stoten, zou de fabriek dit niet doen, zij streeft immers naar winstmaximalisatie. Pigou en Coase hebben beide een theorie hoe dit probleem is op te lossen. Pigou gelooft dat deze vorm van internaliseren het beste te bereiken is door belasting te heffen op de externe kosten van de initiatiefnemer (Schmidtchen, 2009). Coase ziet meer gelijkheid tussen de veroorzaker en gedupeerde en de daaraan gekoppelde eigendomsrechten.

2.3.2 Pigou

Pigou (1948) focust zich op het beprijzen van de externe effecten. Het voorbeeld van belasting heffen op een fabriek die schadelijke stoffen uitstoot om de overlast voor omwonenden te compenseren wordt vaak aangehaald. De overheid is verantwoordelijk voor het innen van de belasting. Door deze vorm van overheidsverantwoordelijkheid is de markt 'onvolkomen'. De overheid grijpt in op de werking van de markt, zij verhoogt de

drempel voor de initiatiefnemer van de fabriek en beschermt 'haar' burgers tegen schadelijke stoffen. Negatieve externe effecten moeten daarom worden ontmoedigd en positieve juist gestimuleerd door middel van overheidsingrepen. Pigou hanteert daarmee het principe 'de vervuiler betaalt'. De opgelegde belastingen bij negatieve externe effecten remt de ongewilde ontwikkeling af. Waardoor de balans op de markt weer terug keert. Wanneer de initiatiefnemers van de fabriek de belasting niet zouden hoeven te betalen, zou er meer dan sociaal wenselijk, vervuiling optreden. Belasting is daarmee ook een contributie aan eerlijkheid, de vervuiler is verantwoordelijk voor de schadelijke effecten van de activiteit.

Theoretisch gezien gaat Pigou uit van het volgende: de beleidsbelasting van een alleswetende en optimaal gemotiveerde overheid resulteert in correctieve aanpassingen op externaliteiten die de economische voorschriften onderschrijven. De staat is een perfecte agent die met behulp van economische plannen de werkelijkheid stuurt (Demsetz, 1996).

Door de relatief geringe complexiteit, in vergelijking met de Coase's eigendomsrechten, van het Pigouvianse belastingssysteem en het niet verhandelbare karakter van de externaliteiten, is het makkelijker te bepalen wie de 'vervuiler' is. Bij het vergrijzingsprobleem en de mismatch tussen vraag en aanbod op de ouderenwoningmarkt zijn de procenten van woningen de vervuilers. Zij, corporaties ontwikkelaars en de gemeente bouwen onvoldoende woningen die voor ouderen geschikt zijn. De eigendomsrechten van de negatieve externe effecten liggen dus altijd bij de corporaties, projectontwikkelaars en de gemeente. Als uit metingen inderdaad blijkt dat er te weinig ouderenwoningen zijn dan kan de overheid door regulering en stimulering 'goed gedrag' stimuleren, bijvoorbeeld door bouwsubsidies voor ouderenwoningen te verstrekken of geen overdrachtsbelasting te heffen bij ouderenwoningen. Maar de overheid kan ook 'slecht gedrag', zoals in een grootschalig project geen ouderenwoningen ontwikkelen, bestraffen door het bestemmingsplan niet goed te keuren vanwege het niet aansluiten van de vraag op het aanbod. Ook kan zij meer diversiteit eisen als voorwaarde voor het te ontwikkelen plan, wat op de korte termijn tot minder winst voor de initiatiefnemer leidt. Het zorgvuldig meetbaar maken en moneteriseren van de externaliteiten is cruciaal om een te hoge beprijzing van de negatieve externe effecten te voorkomen. Een gevolg kan zijn dat de eisen van een gemeente zo hoog zijn door de extra eisen van te realiseren ouderenwoningen en dat het hele project niet gerealiseerd kan worden. De gemeente moet goed voor ogen hebben welke eis een ontwikkelaar wel en niet kan inwilligen in een project.

Kritiek Pigou

Een vaak gebruikt tegenargument om de extra belasting te heffen is de constatering dat de indirecte kosten van het belasting heffen an sich de efficiëntie met twintig á dertig procent doet afnemen (Afonso et al., 2011). Tevens negeerde Pigou de transactiekosten niet maar faalt hij te beschrijven hoe belangrijk dat in de institutionele economie is. Een ander kritiekpunt op de extra belasting is dat het systeem vaak slecht meetbaar is en moeilijk te moneteriseren is. Hoe is te bepalen hoeveel extra belasting een ontwikkelaar moet betalen als zij bijvoorbeeld geen ouderenwoningen wil ontwikkelen terwijl de gemeente dit wel wil. Ook kan het Pigouvianse taks-systeem volgens Baumol (1972) in theorie leiden tot onrechtvaardige welvaartsverdeling omdat lagere sociaal-economische bevolkingslagen relatief harder door het Pigouvianse belastingssysteem worden getroffen bij de aanschaf van bijvoorbeeld vervuilende of ongezonde producten. Baumol

(1972) stelt voorts dat illegale handel in zwaarbelaste producten kan toenemen bij het toepassen van een Pigouvianse taks.

Bij wie welke verantwoordelijkheid ligt (overheid, marktpartijen of derden) is een belangrijke vraagstelling. Coase ondersteunt niet de gedachte van een alleswetende overheid en er is behoefte aan een alternatief waar private partijen een andere verantwoordelijkheid hebben (Demsetz, 1996).

2.3.3 Coase

Coase (1960) stelt dat er geen reden is om a priori aan te nemen dat het recht van de gedupeerde op vrijwaring van een extern effect zwaarder weegt, dan het recht van de veroorzaker op het produceren van een extern effect. In het voorbeeld van de fabriek zijn de omwonenden zelf verantwoordelijk iets tegen de negatieve externe effecten (vervuiling) van de fabriek te ondernemen. Volgens Coase is er sprake van wederkerigheid. Wanneer eigendomsrechten goed zijn gedefinieerd, zijn er geen transactiekosten. Onderhandelingen tussen corporaties en de overheid zijn bijvoorbeeld onderdeel van de zogenaamde transactiekosten. Marktpartijen (semi-marktpartijen) kunnen bij conflicterende belangen zonder tussenkomst van de overheid prima zelf in staat zijn om tot een efficiënte herschikking van eigendomsrechten te komen. Coase's privatisering van het externaliteiten probleem is de belangrijkste constatering in zijn methodologische bijdrage. Coase ziet de staat niet als de oplosser van het externaliteiten vraagstuk (Demsetz, 2006).

Belangrijker is volgens Coase de waarde die elke partij afzonderlijk toekent aan eigendomsrechten. In het voorbeeld van de fabriek: het produceren van CO₂ voor de initiatiefnemer en het kunnen inademen van schone lucht van de gedupeerden. Externe effecten zijn volgens Coase dus geen vorm van marktfalen, maar een uiting van een onderontwikkelde markt (Schmidtchen et al., 2009). Deze interventievorm is een voorbeeld van marktstructurering, waarbij eigendomsrechten worden vastgesteld. De verhandeling van deze rechten is vrijwillig en wordt aan particulieren overgelaten.

De theorie van Coase (Coase, 1960) is gefundeerd op de gedachte dat particuliere actoren het probleem van negatieve of positieve externe effecten onderling kunnen oplossen. Ongeacht de machtsverhoudingen tussen de actoren, kan een overeenkomst worden bereikt die het algemeen belang dient. Mits het aantal betrokken partijen beperkt is, er geen transactiekosten zijn die de baten overschaduwden, het positieve of negatieve externe effect meetbaar en te beprijzen is en de eigendomsrechten van de effecten onvoorwaardelijk zijn vastgesteld. Door het toekennen en specificeren van eigendomsrechten door bijvoorbeeld een overheid, kunnen de betrokken actoren in de markt vervolgens zonder overheidsinterventie opereren en tot een uitkomst komen. Deze uitkomst is de resultante van marktwerking en concurrentie om hetzelfde middel en zorgt zo dat een uitkomst tegen zo laag mogelijke marktprijs wordt bereikt. Een voorbeeld van verhandelbare eigendomsrechten zijn de rechten om ouderenwoningen dan wel niet ouderenwoningen te mogen ontwikkelen. Door het toekennen en specificeren van eigendomsrechten, kunnen de betrokken actoren in de markt vervolgens zonder overheidsinterventie opereren en tot een uitkomst komen. Deze uitkomst is de resultante van marktwerking en concurrentie om hetzelfde middel (bijvoorbeeld eigendomsrechten op het ontwikkelen van een woning) en zorgt zo dat een uitkomst tegen een zo laag

mogelijke marktprijs wordt bereikt.

Coase (Schmidtchen et al., 2009) geeft aan dat de markt zelf verantwoordelijk is om vraag en aanbod op elkaar aan te laten sluiten. De overheid moet enkel de eigendomsrechten duidelijk formuleren en daarmee, zoals eerder gezegd, de spelregels bepalen hoe het spel binnen de markt door de actoren gespeeld moet worden. Regulering door de overheid moet voor Coase enkel betrekking hebben op niet discutabele spelregels. Hoe vervolgens het spel tussen de spelers op de markt gespeeld wordt, zal niet door regulering geïntervenieerd worden. De interventies om de markt te stimuleren vanuit de overheid strookt niet met de gedachte van Coase (Needham, 2005). De actoren op de markt zijn zelf verantwoordelijk voor het aanbieden van door de gebruikers gewenste woningen, bijvoorbeeld voor het realiseren van ouderenwoningen. De negatieve externaliteiten zoals het laten verpauperen van oude stadswijken en krimpregio's, het ontwikkelen van sociale woningbouw en herstructureren van oude industriegebieden moet volgens Coase te verhandelen zijn door de eigendomsrechten goed te definiëren.

Coase (1960) en Needham (2005) bieden door het relatief hoge aantal betrokken actoren en belanghebbenden op de woningmarkt (ontwikkelaars, corporaties, particulier opdrachtgeverschap) geen uitkomst om eigendomsrechtenmarkt voor het ontwikkelen van woningen op te zetten, vanwege de hoge complexiteit en kosten. Eén van de voorwaarden zoals door Coase (1960) gesteld aan het systeem van verhandelbare eigendomsrechten zijn dat het aantal betrokken actoren gering moet zijn.

Coase's overtuiging dat een transactie geld kost, is de basis voor een koerswijziging van de neoklassieke theorie van marktwerving. Tevens zijn volgens Coase eigendomsrechten te verhandelen. De markt is zelf verantwoordelijk voor het evenwicht op de markt zolang de regels van de overheid overduidelijk zijn. De reden van aanwezigheid van externaliteiten is volgens Coase de onvolmaakte markt waardoor bepaalde eigendomsrechten ontbreken.

2.3.4 Pigou of Coase

Indien mensen grond en woningen onder bepaalde omstandigheden gebruiken en ruilen, leidt dit zoals gezegd vanzelf tot het Pareto-optimum. Die 'bepaalde omstandigheden' zijn 'een volkomen markt'. Zijn de omstandigheden niet optimaal en zijn er dus marktonvolkomenheden, dan zal het corrigeren van die onvolkomenheden de welvaart dichter bij het optimum brengen. Aldus Pigou: de overheid moet corrigeren voor marktonvolkomenheden (Needham, 2005). Er is dus een alternatief voor de welvaartsvariant waarbij efficiëntievraagstukken boven de verdelingsvraagstukken staan. En wel door deze niet te scheiden en de een niet boven de ander te stellen. Bij het evalueren van het overheidsbeleid gaat het om de gevolgen voor economische efficiëntie én de verdeling van de gevolgen van het beleid:

'... policy makers should attempt to predict the distributional consequences of proposed measures and adopt a form of regulation which will lead to outcomes consistent with what is perceived to be fair or just' (Ogus, 1994; Needham, 2005).

Economische efficiëntie en verdelingsvraagstukken zijn niet in één beleids criterium op te nemen. De uiteindelijke afweging moet door de gekozen volksvertegenwoordigers worden gemaakt. Als het vertrouwen dat de burger in de overheid heeft groot is, heeft de burger liever dat de overheid bepaalde zaken namens hem regelt dan dat hij dat zelf doet (Needham, 2005).

Als van te voren is vastgesteld welke effecten belangrijk zijn bij het evalueren van rechtsregels, kan de rechtseconomie toegepast worden om die effecten te voorspellen. Of zoals Coase het zei:

'My views have always been driven by factual investigations. ... I ask: 'What are the rights which produce certain results?' (Coase, 1997; Needham, 2005).

Een beleid voor verdeling en herverdeling kan dus niet alleen worden gevoerd door zwakkere groepen te beschermen tegen de uitwassen van de markt, maar ook door zwakkere groepen rechten te geven waardoor zij sterker op de markt staan. De manier waarop rechten betreffende onroerende zaken de markt structureren, is ook om deze reden belangrijk.

Efficiëntie en verdeling zijn voor de overheid beide van belang. De meest pure efficiënte oplossing met onacceptabele gevolgen voor de verdeling is ondenkbaar. Veranderingen in de een heeft invloed op de andere en visa versa. Per land is dit verschillend en cultuur bepaald.

Muñoz Gielen (2009) heeft aangetoond dat er in Nederland vier verschillen zijn waarom de Nederlandse overheid meer bijdraagt aan voorzieningen dan in Valencia en Engeland.

- Kosten voor grond en bouwrijp maken is voor de overheid;
- Sociale woningbouw wordt in Engeland en in Valencia door commerciële ontwikkelaars gerealiseerd en betaald;
- De financiering van bovenwijkse voorzieningen wordt in Engeland door geld en in Valencia door grond gefinancierd;
- Er is verschil in baatafoming, de overheid ontvangt (een deel) van de waardeverhoging door bestemmingswijziging.

Flexibiliteit is de oorzaak van deze verschillen, hoe meer zekerheid in het begin hoe negatiever voor de kostenverevening en baatafoming. Daar waar zekerheid bestaat over toekomstige tegenprestaties is het kostenverhaal ruim en maakt het niet zo veel uit of er wel of geen zekerheid bestaat over de bouw mogelijkheden. Muñoz Gielen (2009) heeft aangetoond dat de transactiekosten lager zijn als de overheid beslist wat er moet komen.

Hoe onzekerder de besluitvorming in het begin, hoe onzekerder de opbrengsten voor de overheid. Ter bestrijding van negatieve effecten op de ouderenwoningmarkt zijn Pigouvianse interventies een optie. De interventies stimuleren investeringen om het aantal ouderenwoningen, daar waar er volgens onafhankelijk onderzoek te weinig van zijn, vergroten. De middelen die gebruikt worden komen voort uit extra belastingheffingen op ontwikkelingen die juist niet voor ouderen bestemd zouden zijn.

Coase ziet veel meer in een markt waarbij de verantwoordelijkheden om de vergrijzingsproblematiek op de ouderenwoningmarkt worden gedeeld door meerdere

partijen, bijvoorbeeld private ontwikkelaars dan wel particulieren. Door goed in beeld te krijgen waar de eigendomsrechten van ouderen steken laten vallen, is het denkbaar ouderen eigendomsrechten te geven om in een woning te wonen die geschikt is voor ouderen. Meer marktwerking is daarbij gewenst.

2.4 Kansen voor de ouderenwoningmarkt

Drie voordelen van meer marktwerking is dat de prijs voor het product onverwijld evenwicht brengt tussen vraag en aanbod. Er zijn geen overschotten of tekorten. Bij de productie van de laatste eenheid van het product zijn de marginale kosten gelijk aan de prijs. De markt brengt efficiency. De aanbieders combineren de verschillende productiefactoren in de meest gunstige verhouding, zodat de vrije markt ook op dit punt efficiency brengt. De consumptie van de vrager is de resultante van een vrije keuze, waarbij de consument een preferentie heeft (Priemus, 2000).

Uiteraard zijn er voorwaarden verbonden om te profiteren van de gunstige bovenstaande ontwikkelingen. Ze zijn in werkelijkheid niet allen optimaal aanwezig en leidt daardoor tot externaliteiten:

- Er is sprake van perfecte informatie bij zowel producenten als consumenten;
- Er is perfecte mobiliteit van consumenten, producten en productiefactoren;
- Er zijn geen transactiekosten en geen vertragingen;
- Er is zodanige concurrentie tussen aanbieders dat een individuele aanbieder geen invloed heeft op de reactie van andere aanbieders;
- Er is zodanige concurrentie tussen vragers dat een individuele vrager geen invloed heeft op de reactie van andere vragers (Priemus, 2000).

Deze voorwaarden zijn noodzakelijk voor een optimaal functionerende markt. De oorzaak dat de marktwerking op woningmarkt niet optimaal is, ligt hoogstwaarschijnlijk aan de omstandigheden waarin de markt opereert. Een analyse van een diepere analyse is nodig om te kunnen oordelen over de niet optimale werking van de markt.

Informatie bij producenten

Hayek (1989) gaat uit van de informatie die producenten nodig hebben om snel, flexibel en effectief te reageren op de wensen van consumenten. Commerciële producenten beschikken over veel betere informatie dan overheidsinstanties, zegt Hayek. Informatie van producenten over de markt is essentieel voor het voortbestaan van een bedrijf. Zij moet weten welke veranderingen er op de markt spelen. Doet zij dit onvoldoende, dan produceert zij producten die niet afgenomen gaan worden en zet daarmee het voortbestaan van het bedrijf op het spel. Het komt er op neer dat de producent in het geval van de aanbieders van ouderenwoningen weet wat de markt wil. De vraag naar ouderenwoningen moet helemaal duidelijk zijn. De producenten weten hoeveel wanneer en wat er aangeboden moet worden, wil de markt optimaal werken.

Ook de aanbieders van woonservicegebieden zijn volledig op de hoogte wat het specifieke gebied nodig heeft om een succesvol woonservicegebied te zijn. Het resulteert tot een situatie waarin ouderen prettig en veilig wonen.

Informatie bij consumenten

Voor de consument moet het gemakkelijk zijn informatie in te winnen over producten die er op de markt te verkrijgen zijn. Waar worden ouderenwoningen aangeboden en welke extra diensten (onder andere woonservicegebieden) kunnen er aangeleverd worden? Uiteraard met de daaraan verbonden kosten. Wanneer ouderen volledig op de hoogte zijn van hun mogelijkheden, op het gebied van ouderenwoningen en wat een woonservicegebied heeft te bieden, is er sprake van een volledig geïnformeerde consument.

Mobiliteit consumenten

Ouderen zijn volledig mobiel op de woningmarkt en hebben de vrije keuze of zij in een woonservicegebied willen wonen of niet. Ouderen kunnen, wanneer zij dit willen gemakkelijk verhuizen naar een huur- of koopwoning met aanvullende diensten. Een ideaalplaatje dat naar alle waarschijnlijkheid geen werkelijkheid wordt door financiële belemmeringen en belemmeringen die het huidige aanbod van de woningmarkt biedt. Ook is demografische dynamiek van een buurt belangrijk voor het functioneren van de woningmarkt. Elke lokale woningmarkt heeft haar eigen omstandigheden. Veranderende familieomstandigheden, veranderingen van arbeidsplekken zijn erg belangrijke omstandigheden voor een lokale markt. Evenals de overheidsinterventies bij sociale huurwoningen. Naar mate er in verhouding meer sociale huurwoningen zijn, vindt er meer mobiliteit plaats in stedelijke gebieden. Het heeft echter geen invloed op de rurale gebieden. Over het algemeen hebben veel van de verhuizingen op de lokale huizenmarkt direct te maken met uit of toetreden van de huurmarkt. Dit leidt tot een hogere mobiliteitsgraad in markten met een hoog aandeel huurhuizen.

Ook wanneer het aandeel sociale huurwoningen van de totale voorraad hoog is leidt dit tot een hogere mobiliteit, vooral naar koopwoningen. Dit verklaart de verschillen in de mobiliteit van inwoners (Van der Vlist et al., 2002).

Mobiliteit producenten/ productie

Het is niet de huizenvoorraad wat een belangrijk onderdeel is van mobiliteit van bewoners, maar de veranderende grootte van de huizenmarkt (Van der Vlist et al., 2002). De ontwikkelaars en corporaties zijn flexibel in het ontwikkelen van ouderenwoningen waar vraag naar is. Voor hen is het van essentieel belang dat wanneer zij iets willen ontwikkelen, zij zo weinig mogelijk belemmerd worden door overheidsregels.

Geen transactiekosten en vertragingen

Ellickson (1973) en Needham (2006) wijzen op de hoge transactiekosten van overheidsregulering. De regels waaraan de producenten zich moeten houden zijn helder en mogen niet op verschillende manieren uit te leggen zijn.

Ideaal is een situatie zonder transactiekosten. Consumenten en producenten maken geen kosten wanneer er een transactie plaatsvindt. Wederom een utopisch uitgangspunt, helemaal doordat het vrij ondenkbaar is een huis te kopen op een markt zonder kosten te maken (Needham, 2005). Hypothecaire kosten, notaris- en makelaarskosten zijn nodig bij aan- en verkopen van woningen. De drempel verlagen om een transactie door te laten gaan is wel denkbaar. Het huidige besluit van het kabinet Rutte om de overdrachtsbelasting voor de duur van één jaar van zes procent naar twee procent te verlagen, is een voorbeeld van een verlaging van de transactiekosten.

Tevens speelt het probleem van de varkenscyclus (Van der Krabben, 2009) ook op de huizenmarkt. De plannen die nu bedacht worden hebben sowieso een anderhalf jaar ontwikkeltijd en kosten nog eens anderhalf jaar om gebouwd te worden.

Concurrentie vragers

Er is voldoende concurrentie tussen de ouderen die een huur- dan wel koopwoning willen betrekken. Zoals net al bij de mobiliteit van de vragers is aangegeven is het voor de markt, en dan met name voor de aanbieders van belang dat meerdere vragers geïnteresseerd moeten zijn in het product dat zij aanbiedt. Is dit niet het geval, dan loopt de aanbieder een te groot risico dat er geen transactie is en de aanbieder met het product blijft zitten. Een goed op de hoogte zijnde producent weet wat de markt wil en komt niet snel in de problemen bij het afzetten van het product.

Concurrentie aanbieders

Corporaties en ontwikkelaars zijn concurrerend in het aanbieden van hun ouderenwoningen. Echter is er wel een scheiding tussen de sociale en vrije huursector. De markt is dus verdeeld in een sociale ouderenhuurmarkt waarbinnen corporaties met elkaar 'concurreren' en een deelmarkt voor de vrije sector. Of er echt sprake van concurrentie is tussen de corporaties is lastig aan te geven. De marktwerking op het gebied van corporaties is wel in beweging. Het is al sinds halverwege de jaren negentig mogelijk om ook buiten de gemeentegrenzen bedrijfsactiviteiten te ondernemen. Meer concurrentie stimuleert aanbieders scherp te zijn in hun doen en laten. Wanneer er te weinig concurrentie is tussen aanbieders zal dit een nadelig gevolg hebben op de vragers. Zowel de prijs als de aangeboden producten zullen minder aansluiten op de wensen van de vragers op de markt.

Voor nu genoeg over de voorwaarden om de markt optimaal te laten werken. De volgende twee hoofdstukken gaan verder in op deze voorwaarden. De koppeling met de problematiek betreffende ouderenwoningen en woonservicegebieden worden dan nader gelegd en vertaald naar hypotheses.

Deelconclusie theorie Pigou en Coase

Als overheid zijn er drie manieren om in de praktijk de marktwerking te beïnvloeden: dit kan door regulering, stimulering en structurering. Waarbij structurering de voorkeur geniet vanwege de mogelijkheid particuliere partijen meer verantwoordelijkheid te laten nemen.

De neoklassieke economen zijn aangevuld met theorieën van de institutionele economie waar Pigou en Coase deel van uitmaken. De constatering van de aanwezigheid van kosten om op de markt transacties te volbrengen, de transactiekosten, zijn een aanvulling op de neoklassieke economen. De erkenning van transactiekosten leidt tot extra voorwaarden om de markt optimaal te laten werken. Beschikken over zo veel mogelijk informatie voor zowel de vragers als de aanbieders op de markt, geen extra kosten om een transactie te volbrengen, volledige mobiliteit van de vragers en flexibiliteit van de aanbieders en genoeg concurrentie op de markt, zijn essentiële voorwaarden voor een vloeiend werkende markt.

Welke weerklank de opgedane kennis van de institutionele economie op de werking van de ouderenwoningmarkt en de werking van woonservicegebieden heeft, completeert dit hoofdstuk.

2.5 Ouderenwoningmarkt

Tot nu toe is in dit hoofdstuk vooral ingegaan op de algemeenheden van de werking van een markt. De vertaling naar de woningmarkt met haar eigen eigenschappen is evenals de ouderenwoningmarkt en woonservicegebieden achterwege gebleven maar krijgt nu een vervolg. In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat de woningmarkt ernstig stagneert. De mismatch tussen vraag en aanbod, de inflexibiliteit van vragers, de aanwezigheid van de deelmarkten huur en koop bevorderen de marktwerking niet. Priemus (2000) constateerde dit al eerder en vertelt dat er wel degelijk voordelen van de marktwerking zijn te bewerkstelligen. Priemus (2000) geeft aan dat de marktwerking versterkt dient te worden en wel zo dat de woonmarkt een omkering te zien geeft van aanbodgestuurde naar vraaggestuurde processen. Overheidsingrijpen op de markt die door algemene woningtekorten worden gekenmerkt, verliezen in de komende jaren hun basis.

Specifiek voor de woningmarkt gelden volgens Priemus nog meer kenmerken die de markt niet tot een ideale markt maakt en leidt tot externaliteiten. In relatie tot de kenmerken van de woningmarkt en de woningbouwmarkt zijn vooral vier hoofdkenmerken van de woning van betekenis (Grigsby, 1963; Priemus, 1971):

- De lange bestaansduur;
- De onmisbaarheid in combinatie met de hoge prijs van de woning;
- De bijzondere functie van de woning;
- De fixatie aan plaats.

Bestaansduur

De lange bestaansduur van woningen heeft tal van ingrijpende gevolgen voor de woningmarkt. In Nederlands is de gemiddelde tijdsduur tussen oplevering en sloop ongeveer 110 jaar. Een viertal consequenties:

- De woningmarkt als voorraadmarkt;
- De heterogeniteit van de woningvoorraad;
- De noodzaak van specifieke financieringsfuncties;
- De huur en koop op de woningmarkt.

Doordat de woningmarkt vooral een voorraadmarkt is, betekent dat het aanbod van vooral nieuwbouw, niet volkomen reageert op de veranderende vraag (Priemus 2000). De vragers op de voorraadmarkt moeten het doen met het aanbod van wat er is, ook al komt het niet overeen met hun eigen wensen. Echter de dynamiek van de woningmarkt bepaalt het feitelijke aanbod. Dit is wanneer een woning leeg staat. En doordat er gemiddeld sprake is van de verhouding van één nieuwe tot twee á drie oudere woningen in het pakket vrijkomende woningen, speelt de geringe hoeveelheid nieuwbouw in het effectieve woningaanbod naar verhoudingen een grote rol (Priemus 1971, 2000). Doordat woningen een lange bestaansduur hebben is het voor vragers op de markt moeilijk een vergelijking te maken tussen woningen van verschillende bouwjaren. Er zijn verschillen in

de productiekosten van woningen per periode. Vergelijk bijvoorbeeld de karakteristieke jaren dertig woningen met de wederopbouwvlak na de oorlog. Ook in de productieaantallen in een bepaalde periodes zitten enorme verschillen. Dit heeft niet alleen invloed op hoe uniek de woning is maar ook op de kwaliteit van de woning.

De heterogeniteit van een woning heeft consequentie voor de marktwerking. De concurrentie gaat niet enkel uit van de prijs van een woning. Vele andere onderdelen op de markt hebben invloed op de aankopen van een koopwoning dan wel het betrekken van een huurwoning. Vanuit het perspectief van Coase wordt de markt daar minder volmaakt van. Helemaal in deelmarkten, wat de ouderenwoningmarkt is. Het aantal aanbieders en de concurrentie is minder. De heterogeniteit van de voorraad bemoeilijkt bruikbare informatie over de voorraad te verkrijgen. Althans, in vergeten met andere sectoren met meer gestandaardiseerde vormen van dienstverlening zoals onderwijs en de gezondheidszorg (Pennance et al., 1969; Priemus, 2000).

De extreme differentiatie in woningkwaliteiten roept belangrijke vragen op als: "Which household will live in the more desirable dwellings?" (Smith, 1971).

In de markttheorieën en woonbehoefteonderzoeken zijn er in het algemeen twee manieren hoe om te gaan met deze heterogeniteit (Priemus, 2000). De onderzoeker reduceert de woning tot een goed dat homogene woondiensten levert. De kwaliteitsverschillen worden voorgesteld als verschillen in aantallen woondiensten per tijdseenheid. Een andere benadering voor de onderzoeker is een beschouwingswijze waarbij het multidimensionale karakter van de volkshuisvesting wordt benadrukt en waarbij elke woning wordt beschouwd als een bundel van verschillende attributen als het vloeroppervlak, aantal vertrekken enz.

Financieringsfuncties zijn nodig om een woning te kunnen betalen en verschillen met de financiering van een consumptiegoed als bijvoorbeeld een brood of een pak melk. Het is eerder een investeringsgoed waarbij de kosten van de 'woondienst' over een langere tijd wordt verspreid. De mogelijkheden op het gebied van de financiering, mede in gang gezet door de integratie van de Europese Unie, breiden steeds meer uit en worden daardoor steeds flexibeler (Priemus, 2000). Omdat er in dit onderzoek geen verdere verdieping naar de financiële mogelijkheden van het financieren van vastgoed wordt verkend, wordt hier niet verder op doorgegaan. De eerdere constatering dat het voor ouderen nogal een groei in woonlasten kan doormaken bij een verhuizing blijft natuurlijk staan.

De grote duurzaamheid van woningen maakt een scheiding van eigendom en gebruik mogelijk en soms gewenst (Robinson, 1979; Priemus, 2000). Dat is de reden dat er twee soorten woningen zijn, huur- en koopwoningen. En binnen de huursector is er ook nog het onderscheid tussen commerciële huur en sociale huur, waarbij een maximale huur door wetgeving is vastgelegd. Het onderscheid tussen eigen woningen en huurwoningen is nadelig voor de doorzichtbaarheid van de woningmarkt. Door de splitsing zullen de vragers op de markt weinig te kiezen hebben omdat er zo weinig aanbieders zijn. Het creëert een enorm verdelingsprobleem. De prijsvorming tussen de twee opties is totaal verschillend. Ontwikkelaars en corporaties houden rekening met de verschillende opbrengsten tussen huur en koopwoningen.

Onmisbaarheid en de hoge prijs

Onderdak is een primaire levensbehoefte en is voor vrijwel iedereen een wens. Door de hoge prijs van een woning is het noodzaak de kosten over een lange tijd te verspreiden. Dit kan via een hypotheek bij een bank af te sluiten of door een huurcontract af te sluiten bij de eigenaar van de woning. De hoge prijs en financiële risico's maakt de handel in huizen uniek van vele andere producten. Even zonder onderdak dan wel huis zitten is geen optie.

Bijzondere functie van de woning

Met de bijzonderheid van een woning wordt vooral de specifieke eigenschappen van een woning bedoeld. Zowel grootte, bouwperiode, nabijheid van voorzieningen en bereikbaarheid vormen de woning. Dit alles komt samen in een koop of huurprijs, echter baseert iedere (toekomstige) bewoner van een huis zich op eigen voorkeuren en is de prijs slechts een onderdeel vanwaar de keuze op gebaseerd is.

Fixatie aan plaats

De fixatie aan plaats betekent dat het aanbod op de woningmarkt weinig flexibel is. Activiteiten op de woningmarkt worden dan ook zichtbaar in verhuisstromen en migratiesaldi. Als het goed gefixeerd is aan één plaats, is voor het goed functioneren van de markt een perfecte mobiliteit van de vragers nodig. De perfecte beweeglijkheid van vooral de vragers op de woningmarkt is een illusie (Needleman, 1965; Priemus, 2000). De vaste plaats van de woning en vooral de beperkte mobiliteit van de bewoners leiden tot een vergaande segmentatie van de woningmarkt. Op een woondienstenmarkt dreigt altijd huurdersselectie door een commerciële verhuurder. Problematische huurders, werkloze huurders, arme huurders en huurders die behoren tot een etnische minderheid, vormen een risicofactor voor de verhuurders. Tegen de negatieve effecten van huurdersselectie worden sociale programma's ontwikkeld om aan de wensen van deze groep tegemoet te komen. Woonservicegebieden kunnen als een onderdeel van een sociaal programma gezien worden.

2.6 Woonservicegebieden

Woonservicegebieden hebben een rol in de ouderenwoningmarkt. Ouderen zijn sneller bereid te verhuizen naar een geschiktere woning en blijven er langer wonen wanneer het serviceniveau hoog is. Aan te nemen is dat een volwaardig woonservicegebied meer aan de woonwensen van ouderen voldoet dan wanneer er geen een is. De elementen die van een gebied een woonservicegebied maken, zorgen voor meer waardering voor hun woongenot dan wanneer die elementen er niet zijn. Maar om welke gaat het dan precies? Een hoog voorzieningenniveau, zorgdiensten dicht bij de woning lijken daar een rol in te spelen (Singelenberg et al., 2009). Maar door onder andere de vele gehanteerde definities van woonservicegebieden zijn er nog weinig harde uitspraken over gedaan en is het wachten op de eerste empirische uitkomsten van onderzoeken van bijvoorbeeld Singelenberg et al. (2009).

Hoe is nu vanuit de gedachte van Pigou en Coase het concept woonservicegebied te plaatsen op de ouderenwoningmarkt? De huidige situatie tussen vraag en aanbod is niet optimaal en is zowel op Pigouvianse wijzen en volgens de gedachte van Coase voor verbetering vatbaar. Hierna volgt eerst de 'positie' van het concept woonservicegebieden op de ouderenwoningmarkt vanuit het perspectief van Pigou.

Huurmaximalisatie is een Pigouvianse vorm van beprijzen. Huurders krijgen een korting op hun huur door de maximale huurprijs, zij betalen daardoor minder dan de marktprijs. Het verschil tussen de gemaximeerde huurprijs en de marktprijs is een kostenbesparing voor de huurder. De huurlasten van de huurder is lager dan wanneer de maximalisatie niet van kracht is. Er zijn vele andere manieren om de huurder tegemoet te komen, in Nederland is dit systeem van kracht. Voor de lagere inkomens is er ook nog de gelegenheid huurtoeslag aan te vragen. De maximalisatie van de huurprijs heeft consequenties voor de exploitatie van sociale huurwoningen. Het brengt minder op of is zelfs onrendabel. Overheveling van middelen vanuit de exploitatie van private woningen kan worden toegepast om het 'project' financieel rond te krijgen. Dit is de manier in Nederland om huurders aan de onderkant van de woningmarkt een kwalitatieve en goedkope woning beschikbaar te stellen. Ethische en politieke motieven liggen hier aan ten grondslag. Vanuit het perspectief van de ideale marktgedachte geen goeie ontwikkeling.

Door de maximalisatie van de huurprijs en de maximalisatie van de huurstijging worden de huurprijzen 'kunstmatig' laag gehouden. Woningen worden verhuurd tegen een lagere huurprijs dan mogelijk. De huurders die relatieve lage huur betalen in vergelijking met wat ze 'krijgen', profiteren van de voorziening zonder er extra voor te betalen. Dit is voor een deel ook de bedoeling, maar er zijn ook nadelen. Wanneer sociale huurders meer gaan verdienen en in hun woning blijven, stijgen de wachtlijsten bij corporaties.

Welk verschil ontstaat er wanneer er een woonservicegebied wordt ontwikkeld? Het aanbod van ouderenwoningen stijgt door nieuwbouw, aanpassingen en betere voorzieningen in de buurt en de woningen worden aantrekkelijker voor ouderen door de komst van het woonservicegebied. De huurprijs stijgt niet mee. De verantwoordelijkheid van de kwaliteit van de buurt ligt volledig in handen bij de partijen die het woonservicegebied ontwikkelen. Voor corporaties is het niet rendabel daarin te investeren. Het voordeel is wel dat er meer ouderen in een ouderenwoning wonen, daar langer in kunnen blijven wonen, wat uiteindelijk weer geld bespaart op de intramurale zorg en de druk verlicht op ouderenwoningen. Een externaliteit van de huidige markt is de hogere doorstroom naar intramurale zorg. Het is aannemelijk dat door woonservicegebieden de doorstroom kan afnemen. Dit komt ten goede aan de financiers van de zorg, de belastingbetaler.

De theorie van Coase zal nooit kiezen voor een benadering met een maximalisatie van huurprijzen. Een toepassing op de ouderenwoningmarkt is op het eerste gezicht daarom lastiger te maken in vergelijking met Pigouvianse theorie. Volgens de theorie van Coase leidt de huidige situatie tot verlies van mogelijke inkomsten. Het profiteren van de gemaximaliseerde huurprijs door huurders, leidt tot een inkomstendaling voor de corporaties. De huurders met hogere inkomens kunnen zich een hogere huurprijs veroorloven. Tevens loont het niet om nieuwe ouderenwoningen te realiseren omdat de huurprijs is gemaximaliseerd en het rond krijgen van de exploitatie daardoor wordt bemoeilijkt. Een kans voor de particuliere huurmarkt. Maar de investeerders in woningen en zorgwoningen hebben een kennisachterstand betreffende wonen en zorgcombinaties (Vegter, 2006). Zij zullen daardoor minder snel bereid zijn te investeren. Volgens de theorie van Coase is het de overheid die de eigendomsrechten vastlegt. Dit kan ook zonder een maximale huurprijs en huurstijging. Zo is een huurprijs naar de draagkracht van het inkomen een goed alternatief voor maximale huren en huurstijgingen. De

realisatie van woonservicegebieden met financiële hulp van de overheid past niet in de gedachte van Coase en beperkt de marktwerking. Als er in de markt genoeg partijen zijn die ervan kunnen profiteren en het voldoende effect heeft in verhouding met de investering, zal het er komen. Maar niet op initiatief en medefinanciering van de overheid. In de huidige situatie is een verandering die leidt tot een meer Coasesiaanse marktsituatie. Om tot een meer Coasesiaanse marktsituatie te komen is inzicht nodig in hoe de eigendomsrechten van ouderenwoningen zijn verdeeld. Hoofdstuk drie gaat verder met de uitwerking van de situatie rondom aanpassingen van de huidige situatie tot een markt waar marktwerking meer invloed heeft.

2.7 Prestatieafspraken

Corporaties hebben geen goed zicht op de precieze potenties van hun portefeuille (Smeets, 2010). Dit kan leiden tot inefficiënte projecten. Ook de kennis over de lokale vraagontwikkeling van ouderen en zorg ontbreekt (Smeets, 2010). Deze informatieachterstand ontstaat onder andere wanneer de producent niet gedwongen wordt door concurrentie, deze informatie te achterhalen en er naar te handelen (Hagen et al., 2003). Een verantwoordelijkheid van de overheid is de situatie te scheppen dat het beschikken over de juiste informatie mogelijk is. In prestatieafspraken tussen corporaties en de gemeente wordt afgesproken wat van elkaar verwacht wordt en wie welke verantwoordelijkheid draagt.

In hoeverre zijn er prestatieafspraken tussen de gemeente en de corporaties betreffende de woonzorgopgave? Is het de gemeente die wellicht niet goed het speelveld en de spelregels vaststelt, waardoor de corporatie te weinig 'druk' voelt haar maatschappelijke taak te volbrengen? Achterhalen wat precies onder de prestatieafspraken valt, is een belangrijk onderdeel in dit onderzoek omdat hierin verantwoordelijkheden gescheiden worden.

Op een woningmarkt dienen ook woningcorporaties zich flexibel, zelfstandig en ondernemend te kunnen opstellen als meer marktwerking is gewenst. Als zij voldoen aan de voorwaarde dat de doelgroepen van beleid bij voorrang worden gehuisvest, zouden zij zelfstandig hun koers moeten kunnen bepalen. Daarbij behoort geen afgedwongen beperking tot een bepaalde gemeente of regio (Priemus, 2000).

De scheiding tussen commerciële en sociale huur opheffen is mogelijk door zogenaamde woonvouchers op te stellen. Omdat commerciële verhuurders huurdersselectie toepassen, terwijl woningcorporaties zich juist bij voorrang richten op die doelgroepen, maken woonvouchers woningcorporaties allesbehalve overbodig. De woonvouchers geven de mensen die niet kapitaalkrchtig genoeg zijn, de mogelijkheid de te hoge huur te verlagen met de woonvoucher. Hierdoor verdwijnt het verschil tussen sociale en commerciële huur, wat ten goede komt aan de transparantie en concurrentie op de huurmarkt. Woonvouchers en de sectorneutraliteit van het beleid maken het speelveld aantrekkelijker tussen sociale en commerciële verhuurders. Het eigendomsrecht van een sociale huurder de maximale prijs voor een sociale woning te betalen vervalt in het geval dat het inkomen niet in aanmerking komt voor een woonvoucher. Het huidige kabinet Rutte heeft een maatregel ingesteld die de mogelijkheid geeft een groep sociale huurders vijf procent extra huurverhoging door te voeren. Deze sociale huurdersgroep met een inkomen van boven ongeveer de 33.000 Euro 'verliezen' daarmee het eigendomsrecht op

een geïndexeerde huurverhoging van meestal enkele procenten. Een Pigouvianse maatregel om sociale huurders met een hoog inkomen te stimuleren te verhuizen naar een koopwoning dan wel commerciële huur. Het invoeren van een voucher is een Coasesiaanse ingreep op de huurmarkt dat de transparantie en concurrentie op de huurmarkt vergroot en uiteindelijk tot meer marktwerking zou leiden waarbij de overheid een stapje terug doet.

2.8 Theoretische adviezen voor woningmarkt

De laatste jaren zijn er een groot aantal adviezen voor een betere marktwerking in de woningmarkt uitgebracht door onder andere de S.E.R., VROM-Raad en het Planbureau voor de Leefomgeving. Dit onderzoek volgt de redenering van Priemus (2000). Die is gebaseerd op wetenschappelijke ideeën met een basis die dicht ligt bij de ideeën van de institutionele economie.

Op de ouderenwoningmarkt is het streven ouderen zo veel mogelijk te bieden wat zij vragen. Ouderen worden van vele kanten geïnformeerd, kunnen kwaliteit en maatwerk eisen en maken hun eigen keuzes. Zoals gezegd neemt zowel op de koopwoningmarkt als de huurwoningmarkt het dienstverlenend karakter van de aanbieders toe. Consumentenbescherming wordt belangrijker. Dit gold al geruime tijd voor huurders maar ook de eigenwoningbezitter krijgt een vorm in wettelijk consumentenbescherming (Priemus, 2000).

In een verslechterde economie, zoals in 2011 of als de hypotheekrente zou oplopen gaat er eerder vraaguitval optreden. Marktpartijen zullen hierop reageren door zekerheden aan te bieden als consumenten daaraan behoefte hebben. Door de overheid gesteunde achtervangconstructies als de Nationale Hypotheek Garantie, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het Centraal Fonds Volkshuisvesting passen goed in de voorwaarden van een optimale marktwerking op een ontspannen woningmarkt (Priemus, 2000). Als er een vragersmarkt ontstaat, is het van belang na te gaan in welke segmenten overschotten bestaan of dreigen te ontstaan en in welke segmenten nog tekorten voorkomen. De stijgende vraag naar ouderenwoningen en de daardoor ontstane tekorten in dit segment is hét voorbeeld.

De kunst van een match op vraag en aanbod gaat om het identificeren van de veranderende diversiteit op de woningmarkt. Als er over het hele aanbod vraagoverschotten zijn of dreigen, is er alle aanleiding om een instrumentarium van volkshuisvestingsbeleid te ontwikkelen, dat deels bestaat uit vertrouwde componenten (stedelijke vernieuwing, garantiestructuur koop en huur, huurbescherming), maar deels ook uit nu (nog) niet vertoonde instrumenten, bijvoorbeeld vrije huurprijsvorming, een subjectieve woontoeslag in koop- en huursector, een sectorneutraal volkshuisvestingsbeleid, afschaffing van de overdrachtsbelasting en consumentenbescherming in de koopsector (Priemus, 2000).

Een belangrijke publieke functie blijft het verschaffen van actuele en betrouwbare informatie over ontwikkelingen op de woningmarkt. Een eerste zorg voor de overheid in dergelijke situaties is dat er betrouwbare en actuele informatie over de woningmarkt beschikbaar komt: periodiek woningbehoeftenonderzoek, marktinformatie over diverse segmenten van het woningaanbod en monitoring van verkoop en verhuur van woningen.

Uiteindelijk moet het leiden tot een betrouwbaar woningwaardestelsel met Individuele woonlastenondersteuning (woonvouchers) voor zowel huur als koop. De overdrachtsbelasting wordt afgeschaft en er komen regels voor nieuwbouw die minimale milieukwaliteit als voorwaarde stelt op het gebied van bijvoorbeeld duurzaamheid, maar ook aanpassing aan woningen naar wensen van ouderen. Vanuit de overheid zullen er geen subsidies worden verstrekt ter bevordering van huizenbouw en is er wel maximale huurverhoging ter bescherming van de zittende huurder maar, geen algemene minimale en maximale huur.

De lokale casus van hoofdstuk vier, leent zich niet voor de net theoretisch behandelde vooral landelijke aanpassingen van de woningmarkt. De situatie waarin de perfecte markt vergeleken wordt met de markt in de praktijk, waar overleg en informatie geld kosten is vrijwel niet mogelijk. Ook moet niet het mythische van de perfecte staat vergeleken worden met de actuele politieke praktijk. Uitgaan van de huidige situatie en gebruik maken van de kennis om op de huidige lokale markt met de daaraan verbonden omstandigheden in te grijpen, ligt daarmee voor de hand.

Afsluiting hoofdstuk twee

Met suggesties als minder regels en meer ruimte voor wonen en natuur wat moet leiden tot een verbeterde marktwerking in de ruimtelijke ordening en woningmarkt, begon dit hoofdstuk. Maar belangrijker is het antwoord op de deelvraag:

Welke theoretische verklaringen zijn er voor het niet overeenkomen van vraag en aanbod op markten en welke ingrepen kunnen volgens deze theorieën de marktwerking verbeteren?

De omslag van een aanbodmarkt naar een vraagmarkt is de kern van door velen gesuggereerde verandering op de woningmarkt. Een dergelijke lastige omslag is niet gemakkelijk te realiseren. De overheid heeft drie instrumenten om de marktwerking te beïnvloeden: regulering, stimulering en structurering. Met alle drie de instrumenten is een veranderende marktwerking mogelijk. Door structurering is het mogelijk nieuwe spelregels op te stellen die het speelveld van particulieren bepalen en is het mogelijk de verantwoordelijkheid van de gevolgen van de vergrijzing te delen met particulieren.

De Nederlandse cultuur in de planologie is er één waarbij de overheid erg betrokken is als één van de spelers op de markt. Een gevolg is dat particuliere partijen zich minder verantwoordelijk voelen voor de maatschappelijke problemen. Met andere woorden de huidige Nederlandse woningmarkt is herkenbaarder als een meer Pigouvianse markt in plaats van een Coasianse markt, waarbij een balans van eigendomsrechten ervoor zorgt dat de externaliteiten van een markt verdwijnen wanneer eigendomsrechten duidelijk en eenduidig interpreteerbaar zijn voor de spelers op de markt.

Aan een volkomen markt hangen voorwaarden. Voorwaarden die ervoor zorgen dat er geen externaliteiten op de markt zijn. De voorwaarden zijn:

- Er is sprake van perfecte informatie bij zowel producenten als consumenten;
- Er is perfecte mobiliteit van consumenten, producten en productiefactoren;
- Er zijn geen transactiekosten en geen vertragingen;
- Er is zodanige concurrentie tussen aanbieders dat een individuele aanbieder geen

invloed heeft op de reactie van andere aanbieders;

- Er is zodanige concurrentie tussen vragers dat een individuele vrager geen invloed heeft op de reactie van andere vragers.

Wanneer deze voorwaarden niet van toepassing zijn, leidt dit tot externaliteiten. Op de woningmarkt en ouderenwoningmarkt is dit het geval. De woningmarkt heeft ook specifieke eigenschappen ten opzichte van andere markten. De lange bestaansduur, de onmisbaarheid in combinatie met de hoge prijs van de woning, de bijzondere functie van de woning en de fixatie aan plaats, kenmerken de markt. De markt veranderen tot een volkomen markt lijkt hierdoor een lastige dan wel onmogelijke opgave. De omstandigheden waarin de huidige markt werkt verbeteren is wel degelijk een optie.

Enkele opties ter verbetering zijn: vertrouwd woningwaardestelsel, individuele woonlastenondersteuning zowel voor huur als koop (woonvouchers), afschaffing overdrachtsbelasting, hogere milieukwaliteit bijvoorbeeld op het gebied van duurzaamheid, en aanpassingen voor ouderen. Daarentegen geen subsidies voor de ontwikkeling van woningen en geen minimale en maximale huren.

Ook de beïnvloeding van woonservicegebieden op de ouderenwoningmarkt bevordert de werking van de ouderenwoningmarkt. Het biedt extra diensten aan, die de mogelijkheid vergroot ouderen langer thuis dan wel in de wijk blijven wonen. De realisatie en investeringen tot de realisatie kan vanuit het sociaal programma perspectief als tegemoetkoming van huurdersselectie gezien worden. Maar evenals een particulier perspectief wanneer 'de markt' erom vraagt en financieel wil bijdragen aan de totstandkoming en behoud van de 'extra' diensten.

De informatie over marktwerking en de eigenschappen van de ouderenwoningmarkt leiden in het volgende hoofdstuk tot hypothesen over de marktwerking op de ouderenwoningmarkt en de invloed van de woonservicegebieden die vervolgens getoetst gaan worden in een casus.

3 Hypotheses

3.1 Externaliteiten op de ouderenwoningmarkt

Zoals gezegd zijn er externaliteiten die de onvolkomenheden van de ouderenwoningmarkt blootleggen en waar dit onderzoek uitspraken over wil doen. Corporaties zijn terughoudend in het investeren om bestaande woningen levensloopbestendig/ nultreden te maken. Het is kostbaar om bestaande woningen voor ouderen aan te passen en de financiering rond te krijgen (Vegter, 2006). De marktomstandigheden laten het niet toe de gewenste woningen waar vraag naar is te ontwikkelen. Er is een groeiend tekort aan ouderenwoningen. En ook de activiteiten, die woningen relatief eenvoudig voor ouderen geschikt maken, blijven achter op de vraag. Er is met andere woorden sprake van een externaliteit. Maar waarom is dit de praktijk? Het deel van de voorraad woningen dat voor ouderen geschikt is wordt waarschijnlijk voor een deel bewoond door huishoudens die de bijzondere kwaliteit van een ouderenwoning niet nodig hebben. Echter zij betalen geen extra huur omdat zij van die 'ouderenfaciliteiten' gebruik maken, een voorbeeld van een Pigouvianse interventie op de markt wanneer we uitgaan van een tekort aan ouderenwoningen en dus een hogere vraag naar ouderenwoningen. De hogere vraag leidt in een ideale markt tot een hogere huurprijs. Dit is nu niet het geval. Door de huurovereenkomst geldt het huurrecht en ligt daarmee vast dat een huurder niet zo maar uit zijn huis gezet kan worden en niet onverwacht met een hoge huurverhoging geconfronteerd kan worden. Deze eigendomsrechten bepalen voor een groot deel hoe de werking van woningmarkt eruit ziet. Zoals eerder in hoofdstuk twee duidelijk is geworden, zullen veranderingen in deze rechten, bijvoorbeeld meer ruimte voor huurprijsverhogingen, veranderingen in de werking van de markt teweeg brengen. Corporaties kunnen dan bijvoorbeeld de huurprijs van gewilde ouderenwoningen gemiddeld gezien meer verhogen. Jonge huurders van een ouderenwoning financieel stimuleren deze te verlaten is ook een Pigouvianse oplossing. Daar staat dan wel een ruime vergoeding voor de verhuizing tegenover. Beide maatregelen hebben uiteraard nadelen. Ook de maatregelen die Coase wil doorvoeren door eigendomsrechten te veranderen, kan leiden tot hoge huurprijzen van een bevolkingsgroep die wellicht niet de meest kapitaalkrachtige is. Aan de Pigouvianse maatregel hangt een hoog prijskaartje voor de belastingbetaler.

Het niet beschikbaar zijn van ouderenwoningen kost de samenleving veel geld omdat 'te vroeg' noodgedwongen naar een intramurale voorziening verhuisd zou moeten worden. Daarnaast is er de kans dat zij in hun huidige niet aangepaste huis verwondingen oplopen met ziekenhuisbezoek als gevolg. Het huidige beleid probeert het aantal intramurale voorzieningen gelijk te houden ondanks het stijgende aantal ouderen. Het is voor de maatschappij veel goedkoper wanneer er langer in een eigen (aangepaste) woning gewoond wordt en ouderen zorg thuis aangeboden krijgen. Dit is in lijn met het beleid van Minister Schippers. De druk op de woningen die speciaal aangepast zijn voor ouderen (drempelvrij, levensloopbestendig en aanleunwoningen) loopt door het 'afhouden' van ouderen bij de intramurale instellingen op.

Een andere samenhangende externaliteit is dat ouderen langer dan wenselijk in hun eigen niet-ouderenwoning moeten blijven wonen. Een gevolg daarvan is dat er minder verhuizingen op de woningmarkt plaatsvinden. De mobiliteit van de vragers op de hele

woningmarkt is daarmee niet optimaal. Een van de voorwaarden die een optimale markt nodig heeft.

Volgens investeerders hebben woonzorgcombinaties een lager rendement dan 'normale' woningen (Vegter, 2006). Woningbeleggers willen er minder snel in beleggen. Gezien de stijgende vraag naar wonen en zorg, valt het in eerste instantie niet te verwachten dat dit problemen zou moeten opleveren (SCP, 2004). De vraag is nu of investeerders inderdaad gelijk hebben en het rendement lager is of dat de kennis over woonzorgcombinaties wellicht achter loopt op de werkelijkheid. Vraaggericht bouwen op de woningmarkt lijkt steeds belangrijker. Voor te stellen is dat door de veranderingen op de woningmarkt investeerders de omslag van aanbod naar vraaggericht bouwen nog niet volledig aandurven.

Op de grondmarkt voor woningbouwlocaties is de laatste jaren veel veranderd. Europese wetgeving tegen staatsteun is daar een voorbeeld van. Nieuwe spelers zijn tot de markt togetreden en de strategieën van bestaande spelers zijn aangepast. Bovendien zijn de formele en informele regels gewijzigd. Hierdoor is ook het spel op de markt veranderd net als de interacties tussen vraag en aanbod. Het heeft er uiteindelijk toe geleid dat het volledige productieproces van woningen is samengevoegd; de grond- en woningmarkten zijn niet langer gescheiden. Alle marges zijn nu in principe terug te rekenen naar de prijs voor ruwe bouwgrond en deze prijs stijgt dan ook. De gewijzigde marktsituatie zorgt naar alle waarschijnlijkheid voor andere marktuitskomsten in de vorm van kwaliteit en kwantiteit van de woningbouw (Segeren, 2007).

In het eerste hoofdstuk zijn er hypothesen verondersteld welke uiteindelijk getoetst zullen worden en wat zal leiden tot conclusies en aanbevelingen. De hypothesen zijn:

- De informatie over ouderenwoningen is onvoldoende ontwikkeld, er wordt door de ouderen vaak naar de corporatie en gemeente gekeken als het om de ontwikkeling van ouderenwoningen gaat.
- Er zijn te weinig ouderenwoningen waardoor ouderen langer dan gewenst in hun eigen ongeschikte woning blijven wonen.
- De concurrentie aan de aanbodzijde van de ouderenwoningmarkt is nog onvoldoende.
- De ontwikkelaars bouwen nog steeds aanbodgericht in plaats van vraaggericht.
- De ontwikkelingen van woonservicegebieden komen overeen met de wensen van ouderen en bevordert daarmee de mobiliteit van vragers en daarmee de werking van de ouderenwoningmarkt.
- Woonservicegebieden zouden beter kunnen werken als de manier van beprijzen en/of de definitie en verdelingen van eigendomsrechten worden aangepast.
- Per wijk/dorp is een andere invulling van een woonservicegebied nodig om aan de lokale behoefte te voldoen.

Alle hypothesen zijn terug te leiden naar maatregelen die volgens de theorie tot een betere marktwerking zouden moeten leiden. In het vorige hoofdstuk zijn de voorwaarden al kort aangehaald, waaraan een volkomen markt moet voldoen om de marktwerking optimaal te laten zijn. Per voorwaarde zal worden gekeken hoe de situatie is betreffende de ouderenwoningmarkt en woonservicegebieden. In dit hoofdstuk worden deze voorwaarden en de in het eerste hoofdstuk aangehaalde hypothesen verscherpt opgeschreven en gekeken naar de empirische mogelijkheden om deze hypothesen te

toetsen. Het doel van dit hoofdstuk is een basis te leggen om de laatste twee deelvragen van dit onderzoek te kunnen beantwoorden. De laatste twee deelvragen zijn:

- Welke activiteiten plegen overheden, corporaties en zorg- en welzijnsinstellingen ter bevordering van de werking, verbetering van de afstemming van vraag en aanbod op de ouderenwoningmarkt?
- Welke effecten mogen in het verband verwacht worden van de werking van woonservicegebieden?

Bij het opstellen van de hypothesen is het niet gelukt om bij de 'concurrentie vragers' en 'concurrentie aanbieders' zodanige toetsbare hypothesen te formuleren, dat het ondersteunend is aan de onderzoeksvragen. Vooral vanwege de lastige toetsbaarheid dat de term concurrentie met zich mee brengt. Uit paragrafen 3.2, 3.3 en 3.4 worden ieder één hypothese afgeleid. Uit de paragrafen 3.5 en 3.6 worden twee hypothesen afgeleid.

3.2 Informatie bij producenten

Bij de informatie van producenten is eigenlijk maar een ding echt belangrijk: wat willen de vragers. De vraag naar ouderenwoningen is helemaal duidelijk. De producenten weten hoeveel, wanneer en wat er aangeboden moet worden en welke extra diensten door de bewoners gewenst zijn en wat zij bereid zijn extra te willen betalen. Dit is de ideale situatie. Kijkend vanuit de marktgedachte is aanbieden wat de klant wil het streven. Voor de aanbieders van woonservicegebieden is het van belang dat zij volledig op de hoogte zijn wat het specifieke gebied nodig heeft om een succesvol woonservicegebied te zijn. Elk gebied heeft haar eigen kenmerken die leiden tot andere behoeftes. Wanneer dit niet het geval is, leidt dit tot de volgende hypothese:

Hypothese één:

De achterstand van informatie bij aanbieders over de ouderenwoningenmarkt en woonservicegebieden leidt tot een minder goed functionerende markt.

De aanbieders van ouderenwoningen, ontwikkelaars en corporaties winnen onvoldoende informatie in. Vegter (2006) geeft aan dat niet altijd voorop wordt gelopen in het inwinnen van informatie naar de vraag. Op een aanbiedersmarkt wat de woningmarkt en ouderenwoningmarkt is (geweest), een verklaarbaar gevolg.

Ontwikkelaars hebben tijd nodig om zich aan te passen aan nieuwe omstandigheden. De overgang van ontwikkelingen van 'greenfields' ook wel uitleggebieden genoemd, naar 'brownfields' (vaak oude industriegebieden) inbreidingsgebieden, vergt andere kwaliteiten en vaardigheden. In Engeland (Adams 2004) is bevestigd dat de overstap van 'greenfields' naar 'brownfield' langzaam is verlopen, ook in Nederland is dat het geval geweest. Ontwikkelaars blijven geloven in hun oude manier van werken en sluiten daarmee niet aan op de markt. Voorheen maakte het minder uit wat er de ontwikkelaar ontwikkelde, het werd door de enorme vraag toch wel verkocht. Kopers namen genoeg met het product, ook al voldeed het niet helemaal aan de vraag.

Bij de ontwikkeling van ouderenwoningen is dit niet geheel anders. Zoals de twee vorige hoofdstukken aangaven zijn ouderen minder geneigd te verhuizen. En als het gebeurt, dan kiest de meerderheid ervoor binnen anderhalve kilometer van hun huidige woning te verhuizen. Simpel gezegd moeten er in elke wijk of dorp ouderenwoningen beschikbaar zijn wanneer er in een wijk al ouderen woonachtig zijn en het percentage stijgende is. In een wijk waar overwegend meer ouderen wonen, is een hogere beschikbaarheid van ouderenwoningen een gewenste ontwikkeling om meer keuzevrijheid voor ouderen te creëren. Meer keuzevrijheid voor bewoners betekent een betere marktwerking. Eveneens is in een dorp het voorzieningenniveau belangrijker dan in de stad. Een mogelijkheid is denkbaar dat bij de ontwikkeling van ouderenwoningen in een dorp, bijvoorbeeld dicht bij gebundelde voorzieningen er maandelijks door de bewoners een kleine vergoeding (via vereniging van eigenaren (v.v.e.) of servicekosten) wordt betaald aan de exploitanten van de voorziening. De ouderen hebben nu eenmaal belang bij het in standhouden van de voorzieningen. De eigendomsrechten voor ouderen om in de buurt van een voorziening te wonen verplaatst zich richting de ouderen zelf. De eigenaar van de voorziening, in veel gevallen de gemeente, woningcorporatie dan wel commerciële eigenaren worden ondersteund door de bijdrage van de ouderen via de v.v.e. bijdragen dan wel servicekosten. De ouderen voelen zich daardoor eerder medeverantwoordelijk voor de voorziening en zullen minder snel naar derde partijen kijken die voor hen de voorzieningen draaiende moet houden.

Hypothese toetsen

Uitgaande van de theorie is de verwachting dat in alle wijken naar verhouding van het aantal 65-plussers ouderenwoningen worden aangeboden. En in wijken waar een woonservicegebied aanwezig is, zal in verhouding het aantal ouderen hoger moeten zijn. De extra diensten zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving. Daar zouden in theorie en in verhouding meer diensten aangeboden worden dan in een gebied dat geen woonservicegebied is.

Het toetsen van de eerste hypothese is lastig cijfermatig te onderbouwen. De volgende kwantitatieve gegevens worden in de casus onderzocht:

- Aantal ouderen per wijk en/of woonservicegebied;
- Aantal bij de gemeente en corporaties bekende type ouderenwoningen per wijk/woonservicegebied;
- De verhouding tussen ouderen en aangeboden ouderenwoningen;

Een andere optie om de hypothese te toetsen is bij projectontwikkelaars en corporatie te achterhalen hoe goed zij op de hoogte zijn van de woonwensen van ouderen in hun werkgebied. Voor een ontwikkelaar en corporatie lijkt het moeilijk toe te geven dat zij niet op de hoogte zijn van wat de 'markt' voor behoeftes heeft. Kwalitatief onderzoek door middel van interviews met direct betrokkenen van de corporaties en projectontwikkelaars ligt meer voor de hand. Een bevestiging of verwerping door de geïnterviewde personen van de hypothese met de onderbouwing moet uitsluitend geven of de hypothese opgaat of niet.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goed afgewogen woningbestand en een verklaring waarom de ontwikkelaars/corporaties onvoldoende voor ouderen zouden bouwen, moet uit interviews af te leiden zijn. Evenals of aanbieders goed op de hoogte zijn van waar ouderenwoningen zich bevinden en of de vraag ernaar hoog is.

In de tien interviews met de belangrijkste betrokkenen zoals wethouders, corporatiemedewerkers en gemeente (zie bijlage II) worden alle zeven hypothesen voorgelegd en gevraagd deze te bevestigen of te verwerpen dan wel zich neutraal op te stellen.

3.3 Informatie bij consumenten

In hoeverre zijn consumenten op de hoogte van de markt? Dat is de vraag die speelt bij de informatie bij consumenten en dus ouderen. Het gaat om de keuzemogelijkheden die ouderen hebben om zo veel mogelijk aan hun woonwensen te kunnen voldoen. De meest ideale situatie is een situatie waarin ouderen volledig op de hoogte zijn van wat hun mogelijkheden zijn op het gebied van ouderenwoningen en wat een woonservicegebied kan bieden. Een hieruit afgeleide hypothese is:

Hypothese twee:

De informatie over ouderenwoningen is onvoldoende ontwikkeld, er wordt door de ouderen vaak naar de corporatie en gemeente gekeken als het om de ontwikkeling van ouderenwoningen gaat.

Ouderen lopen achter op kennis van de mogelijkheden die zij hebben betreffende ouderenhuisvesting. Veel gaan er nog steeds vanuit dat de gemeente de ouderenwoningen bouwen. Dat is natuurlijk al lang niet meer de situatie. De mogelijkheid hun eigen woning aan te passen wordt vooral in de buitengebieden toegepast (Schellekens, 2010). Bij huurwoningen wordt het al lastiger voor bewoners, zij zijn afhankelijk van de corporatie. Die richt zich vooral op nieuwbouwprojecten en bekommert zich minder om de huidige woningvoorraad waarin veel ouderen wonen. Plannen om de vergrijzing op te vangen zijn er wel, echter de concrete invulling laat te wensen over (Vegter, 2006).

Ouderen zijn onvoldoende op de hoogte van de mogelijkheden betreffende ouderenhuisvesting en woonservicegebieden. Op dit gebied is er dan ook nog veel te winnen om ouderen goed te blijven informeren over de mogelijkheden. In woononderzoeken wordt vrijwel niet gesproken over woonservicegebieden en het lijkt daarmee vooral een term die gebruikt wordt door beleidsmakers die met het concept doelen willen realiseren die voor ouderen van belang zijn.

Hypothese toetsen

Kwantitatief: woningbehoefteonderzoeken zoomen in op de wensen van de ouderen op wijkniveau. In verslagen is vastgelegd wat zij van de resultaten van het woningbehoefte onderzoek vinden. Een analyse van deze mening zal worden aangehaald.

In een woningbehoefteonderzoek geven bewoners aan wat hun wensen zijn. Woningbehoefteonderzoek en bijeenkomsten waarin de resultaten van het onderzoek worden besproken geven een inzicht in hoeverre de ouderen op de hoogte zijn van de mogelijkheden. Om iets te kunnen zeggen over of ouderen op de hoogte zijn van woonservicegebieden, is inzicht in de kwalitatieve gegevens ook een belangrijk onderdeel.

Kwalitatief: corporaties/gemeente voorleggen in hoeverre de ouderen op de hoogte zijn van de mogelijkheden in ouderenwoningen te wonen.

- Is alle informatie wel beschikbaar voor ouderen en worden zij wel bereikt door de instanties?
- Hoe zit het met de naamsbekendheid van het begrip woonservicegebied bij ouderen?

De geïnterviewden krijgen deze vragen gesteld, de antwoorden komen terug in hoofdstuk vijf. Speciale aandacht is er voor de ouderenbond. Zij is een geschikte partij om te toetsen hoe ouderen op de hoogte zijn van de beschikbaarheid. Zij vertegenwoordigen immers de belangen van de ouderen.

3.4 Mobiliteit consumenten

Bevordering van de mobiliteit van een consument is een van de belangrijkste onderwerpen bij het verbeteren van de werking van de woningmarkt (Priemus, 2000). Op een goed functionerende markt vinden transacties plaats wanneer de consument dit wil. Doordat gedurende een mensenleven de wensen aan wooneisen veranderen vinden er transacties plaats. Die transacties zorgen ervoor dat meer aan een de woonwensen van de consument wordt voldaan. Ideaal gezien zouden ouderen volledig mobiel op de woningmarkt moeten zijn en de vrije keuze hebben of zij in een woonservicegebied willen wonen of niet. Zij kunnen, wanneer zij dit willen gemakkelijk verhuizen naar een huur- of koopwoning met aanvullende diensten. Het uitgangspunt van de drie hypothesen die in hoofdstuk één genoemd zijn, hebben hier betrekking op.

- De ontwikkelingen van woonservicegebieden komen overeen met de wensen van ouderen en bevorderen daarmee de mobiliteit van vragers en daarmee de werking van de ouderenwoningmarkt.
- Woonservicegebieden zouden beter kunnen werken als de manier van beprijzen en/of de definitie en verdelingen van eigendomsrechten worden aangepast.
- Per wijk/dorp is een andere invulling van een woonservicegebied nodig om aan de lokale behoefte te voldoen.

De vrije keuze om te verhuizen, wanneer dit gewenst is, bepaalt de mobiliteitsmogelijkheden van ouderen. Wanneer door een bewuste verandering ouderen willen verhuizen naar wat wenselijk, de financiële mogelijkheden er zijn en er aanbod is, dan is de mobiliteit van de ouderen hoog. Ouderen verhuizen graag binnen hun eigen wijk dan wel dorp. Wanneer hij of zij de volgende reële wensen heeft:

- In dezelfde wijk willen blijven;
- In een ouderenwoning willen wonen;
- Met de keuze later van extra zorgdiensten gebruik te willen maken.

In de praktijk blijkt dit niet te lukken en is dat nadelig voor de mobiliteit. Een hypothese:

Hypothese drie:

Het in elke wijk op korte termijn beschikbaar zijn van een ouderenwoning en de mogelijkheid hebben om van extra diensten gebruik te kunnen maken bevordert de mobiliteit van ouderen.

Is dit niet het geval dan belemmert dat de mobiliteit van ouderen en zelfs van de hele woningmarkt. Ouderen blijven langer in een eigen 'ongeschikte' woning wonen, waardoor deze niet vrijkomen op de markt.

Het raadplegen van sites als Funda.nl, Pararius.nl en Woonkeus-stedendriehoek.nl kunnen meer informatie geven over de beschikbaarheid van ouderenhuisvesting. Tevens kan navraag gedaan worden naar de wachttijden van wooncomplexen speciaal voor ouderen, om na te gaan wat de wachttijden van die instellingen zijn. In de behandelde casus komt dit aan bod.

De ambitie van de corporaties voor de realisatie van ouderenwoningen is een belangrijke indicator betreffende het beleid van de corporatie om wat voor de ouderenwoningmarkt te doen. In de literatuur, besproken in paragraaf 1.5, is tot nu toe wel gebleken dat de ambities er zijn maar dat de resultaten enigszins achter bleven.

Hypothese toetsen

Statistische gegevens om de hypothese te toetsen, zijn gegevens over de beschikbaarheid van ouderenwoningen. Zijn de gewenste woningen beschikbaar en is het in de wijk waar de ouderen wonen? En zijn de wenselijke diensten per wijk beschikbaar? Met andere woorden is de spreiding over de gemeente voldoende? Een aselechte steekproef op de websites Funda, waar koopwoningen te koop worden aangeboden en Pararius, waar huurwoningen worden aangeboden, geven inzicht in het aantal en de verdeling van beschikbare ouderenwoningen. En niet te vergeten woonkeus-stedendriehoek.nl, waar op een sociale huurwoning gereageerd dient te worden als geïnteresseerden in aanmerking willen komen voor een sociale huurwoning.

Kwalitatieve gegevens die via de interviews worden opgehaald richten zich op het beleid dat wordt gevoerd. Waarom lukt het niet ouderenwoningen beschikbaar te stellen in alle wijken? Waar ontbreken er volgens de geïnterviewden diensten en hoe komt dat?

3.5 Mobiliteit producenten/ productie

Deze paragraaf levert twee afgeleide hypotheses op. Beide zijn afgeleid van een van de eerder benoemde veronderstellingen, namelijk:

- De ontwikkelaars bouwen nog steeds aanbodgericht in plaats van vraaggericht.

De eerste hypothese richt op de regelgeving en de tweede op financiële belemmeringen:

Een tegengestelde en meer gewenste situatie is: een situatie waarin ontwikkelaars en corporaties volledig flexibel zijn in het ontwikkelen van ouderenwoningen waar vraag naar is. In de huidige situatie is dat niet het geval, mogelijk geldt de volgende hypothese:

Hypothese vier:

De ontwikkelaars en corporaties worden door regelgeving belemmerd in het aanbieden van ouderenwoningen en woonservicegebieden.

Voor een deel komt dit overeen met de opmerkingen die bij informatie van producenten, paragraaf 3.2 is gegeven. In bepaalde delen van de stad bezit een corporatie een deel van de sociale woningvoorraad. Vaak al van oudsher hebben zij delen van wijken in het bezit en is zij de enige aanbieder van woningen. De paragrafen 1.2 en 1.3 gaven aan dat de ouderen in huurwoningen lang in hun huurwoning blijven wonen. Een verandering in de verhoudingen in delen van wijken waar ineens twee corporatie met elkaar gaan concurreren was in het verleden geen logische stap. Corporaties blijven actief in 'hun' eigen wijk waar zij al jaren bezit hebben. Vooral het in bezit hebben van de grond zorgt voor een machtige positie tijdens herstructurering (Buitelaar, 2007). Bij grondaankopen bij uitleglocaties, is de situatie anders. Door de regels van het zelfontwikkelingsrecht dat een grondeigenaar heeft, geeft het corporaties de mogelijkheid als speler mee te spelen op de grondmarkt. Een motief om te kiezen voor 'normale' woningen omdat dat meer zou opbrengen is de basis voor de tweede hypothese van deze paragraaf.

Hypothese vijf:

De ontwikkelaars en corporaties worden belemmerd door de financiële belemmeringen om ouderenwoningen te bouwen omdat aan 'normale' woningen meer verdiend wordt.

Deze problematiek is besproken in paragraaf 2.1. Het aankopen van grond zit niet in de 'natuur' van corporaties. Voor corporaties is het lastig een positie te verwerven tussen alle andere particuliere partijen en speculanten die jaren lange ervaring hebben opgedaan in het aankopen van grond en vervolgens de ontwikkeling van woningen. De opdrijvende grondprijs door vele speculanten hebben corporaties in een lastige positie gemanoeuvreerd. Zij zijn niet vrij in wat zij willen ontwikkelen maar moeten in veel gevallen wel dezelfde grondprijs betalen als een ontwikkelaar die vrijer is dan een corporatie.

Uiteraard is het de gemeente die het bestemmingsplan vaststelt en daarmee haar wensen aan de grondeigenaren bekend maakt. Echter, is het in Nederland zo dat zodra aan het begin van de ontwikkeling minder duidelijkheid is wat de gemeente met een bepaalde ontwikkeling wil, de gemeente het minst terug ziet van haar investering (Muñoz Gielen, 2009). Grondeigenaren/projectontwikkelaars dragen door deze onduidelijkheid minder bij aan de voorzieningen in vergelijking met andere landen. De nieuwe wet ruimtelijk ordening geeft de gemeente wel meer instrumenten om private partijen meer te laten bijbetalen aan de voorzieningen (Needham, 2006). De grondexploitatiewet is daar een voorbeeld van. Toch blijft het lastig voor een gemeente haar wil van bijvoorbeeld een x percentage aan ouderenwoningen te eisen en dit ook in een exploitatie vast te leggen, terwijl zij weet dat de grondeigenaar dit niet gaat ontwikkelen omdat grotere woningen meer opbrengen.

Hypotheses toetsen

Statistische gegevens om beide hypothese te bekrachtigen of verwerpen schieten dit onderzoek voorbij. Verder onderzoek naar kwalitatief onderzoek, vooral door interviews met direct betrokkenen (wethouders, corporatiedirecteuren) moet leiden tot een antwoord

of de hypothesen. Bij de eerste zal vooral duidelijk moeten worden of de regelgeving belemmerd werkt om ouderenwoningen dan wel woonservicegebieden te realiseren. Bij de tweede hypothese richt het interview zich vooral op het antwoord op de vraag welke partijen verantwoordelijk zijn voor het bouwen van vooral 'normale' woningen. Daarnaast waarom zij geen ouderenwoningen realiseren. Bijlage II geeft een overzicht weer of de betrokkenen de hypothese verwerpen of bevestigen.

3.6 Geen transactiekosten en vertragingen

De energie die wordt gestoken in onderhandelingen tussen gemeente en ontwikkelaars/corporaties is een voorbeeld van transactiekosten. Twee hypothesen worden in deze paragraaf ervan afgeleid. De eerste richt zich op transactiekosten tussen gemeenten en corporaties, de tweede op de ouderen zelf die wellicht wel willen verhuizen maar belemmeringen zien bij het tot werkelijk in actie overgaan.

Uitgaan van een markt zonder transactiekosten zoals het vorige hoofdstuk al concludeerde is een utopisch uitgangspunt. De drempel verlagen om een transactie te bevorderen kan wel. Een positief voorbeeld is bijvoorbeeld de ontwikkeling op het gebied van het collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dat is voor de marktwerking op de woningmarkt positief. De toekomstige huiseigenaren streven naar een zo hoog mogelijke kwaliteit en stoppen de mogelijke winst van een projectontwikkelaar in hun eigen huis. Particulieren klagen echter nog wel over het enorme 'papierwerk' dat nodig is ter realisatie van een woning (Valk, 2009). Wellicht dat CPO zal leiden tot wat vragers op de markt willen. Richtten we ons op de huidige spel tussen de grondeigenaren en de gemeente dan kan niet anders vastgesteld worden dat ontwikkelaars streven naar maximale winst en zich niet verantwoordelijk voelen de vragers op de markt zo goed mogelijk te bedienen. Corporaties hebben niet dezelfde handelingsvrijheid als ontwikkelaars en hebben vooral als doel de groep mensen te huisvesten die zich aan de onderkant van de woningmarkt bevinden. Dit brengt met zich mee dat dit beleid voor een deel overlapt met de verantwoordelijkheid en het beleid van de overheid (gemeente). Onderhandelingen en taakafspraken hierover zijn onderdeel van de transactiekosten. Vrijblijvendheid en onduidelijkheid leidt tot extra transactiekosten.

Hypothese zes heeft betrekking op dit laatste.

Hypothese zes:

Onduidelijke prestatieafspraken leiden tot hogere transactiekosten in de vorm van overmatig overleg en weinig resultaat.

Vervolgens de ouderen. De onderstaande eerder genoemde veronderstelling leidt tot een hypothese dat het voor ouderen lastig maakt te verhuizen vanwege het papierwerk daarnaast zijn zij niet bij machte een verhuizing te organiseren.

- Er zijn te weinig ouderenwoningen waardoor ouderen langer dan gewenst in hun eigen ongeschikte woning blijven wonen.

Het niet beschikbaar zijn van ouderenwoningen die voldoen aan de wensen van ouderen en dus op een wachtlijst plaatsnemen, belemmert een verhuizing. Ook is er in de

literatuur maar weinig terug te vinden tussen het werkelijke aanbod en de bij het ouderen bekende aanbod aan ouderenwoningen. De rol van directe familie en omgeving heeft een grote rol op dit gebied (Schellekens, 2010). Af te leiden is dat ouderen met veel familie en (in)formele contacten een voorsprong hebben op ouderen die dat niet hebben. Een parallel is te trekken met langdurige werklozen waarvoor het moeilijker wordt een baan te krijgen omdat hun directe netwerk kleiner wordt. Het is voor ouderen met weinig sociale contacten moeilijker de stap te zetten een woning te bemachtigen die meer voldoet aan de woonwensen.

Hypothese zeven:

Ouderen zien op tegen verhuizingen vanwege het niet bij machte zijn een verhuizing te realiseren, dit geldt in hogere mate voor ouderen met minder sociale contacten.

Hypotheses toetsen

De eerste hypothese zal getoetst worden op kwalitatieve gegevens door de actoren die betrokken zijn bij de ontwikkelingen van de woonservicegebieden. Hoe is daar het proces verlopen en welke invloed heeft de prestatieafspraken op het proces. Gegevens uit de evaluaties worden aan de interviewers voorgelegd.

De tweede hypothese kan ook alleen op kwalitatieve gegevens worden getoetst. Dit gebeurt door middel van interviews. De hypothese wordt daarom aan de geïnterviewden voorgelegd en gevraagd of zij het er mee eens zijn.

3.7 Concurrentie vragers

Er is voldoende concurrentie tussen de ouderen die een huur- dan wel koopwoning willen betrekken. Althans als we de vele rapporten van de behoeftestijging moeten geloven, die vooral in het eerste hoofdstuk zijn besproken. Dat er voldoende concurrentie tussen de vragers op de markt is, moet blijken uit het woononderzoek bij de vraag naar ouderenwoningen. Toch blijft het lastig te bepalen hoeveel concurrentie er daadwerkelijk is tussen de ouderen en wanneer een ouderenwoning zo voldoet dat er ook daadwerkelijk een verhuizing uit het huidige huis gaat plaatsvinden. Direct betrokkenen op de markt (corporatie en makelaars) kunnen daar mogelijk uitsluitel over geven.

De aanwezigheid van wachtlijsten voor ouderenwoningen kenmerkt dat er is een tekort is. De concurrentie bij de vraag naar ouderenwoningen tussen de ouderen is er voldoende. Een inventarisatie geeft uitsluitel of er inderdaad wachtlijsten zijn. Koopwoningen speciaal voor ouderen lijkt nog niet op grote getale plaats te vinden, er is ook geen systeem in de vrije sector dat bijhoudt dat een voor ouderen geschikte woning is aan- of verkocht.

3.8 Concurrentie aanbieders

De concurrentie aan de aanbodzijde van de ouderenwoningmarkt is nog onvoldoende als een ideale markt het streven is. In het vorige hoofdstuk is dat meerdere malen aangegeven. De actieve overheid heeft de cultuur zo bepaald dat derde partijen niet

gewend zijn de verantwoordelijkheid voor de huisvesting van ouderen op zich te nemen. Needham (2006). Er is een wel een beweging gaande die corporaties meer ruimte geeft in hun taken.

Corporaties en ontwikkelaars zijn nu niet concurrerend in het aanbieden van hun ouderenwoningen. De splitsing sociale en commerciële huur is daar de belangrijkste oorzaak van (Priemus, 2000). Zolang dat onderscheid er is, zullen er naar verwachting geen grote veranderingen op het gebied van concurrentie gaan plaatsvinden. De grondpositie blijft ondanks de nieuwe W.r.o. het belangrijkste middel in de ontwikkeling van woningen. En omdat corporaties van oudsher soms hele woonwijken in bezit hebben zal van concurrentie tussen corporaties nog weinig sprake zijn. De prestatieafspraken met de gemeente zal ook de concurrentie niet vergroten. Er zal eerder sprake zijn van taakverdelingen tussen de corporaties. Van concurrentie binnen een bepaalde wijk is vrijwel geen sprake. Concurrentie kan alleen bevorderd worden door particuliere initiatieven. Corporaties hebben weinig tot geen belang bij meer concurrentie.

Afsluiting hoofdstuk drie

De overheid heeft zoals gezegd drie manieren om de marktwerking te beïnvloeden: regulering, stimulering en structurering. In hoofdstuk twee werd al duidelijk dat een structurering van de woningmarkt het meest gewenst zou zijn. Vooral de verandering dat derde partijen medeverantwoordelijk kunnen raken door structurering. De stap vanuit de huidige situatie is echter erg groot. Veranderingen op de voorwaarden om tot een meer ideale markt te geraken verdient de voorkeur. In dit hoofdstuk zijn daarom veronderstellingen geformuleerd die de ideale marktomstandigheden in een casus onderzoeken en voorlegt bij direct betrokkenen. Informatie, mobiliteit, transactiekosten en concurrentie zijn de kernonderwerpen.

Om uiteindelijk tot een conclusie en aanbevelingen te geraken, is zoals paragraaf 1.8 al vermelde, gekozen voor verdieping van een casus. De zeven hypothesen zullen voor zover de data en de kwalitatieve gegevens het toelaten, getoetst worden aan de casus.

4 Ouderenwoningen en woonservicegebieden in Deventer

Dit hoofdstuk geeft een beeld van de situatie in de praktijk op lokaal niveau. De onderwerpen die in hoofdstuk één zijn behandeld zoals de vergrijzing, het woonbeleid, ouderenwoningen, woonwensen van ouderen en wonen en zorg, worden op gemeentelijk schaalniveau opnieuw belicht. Eveneens komt daaraan sluitend een beschrijving van de ervaringen van drie pilots van woonservicegebieden. Deze beschrijving vormt de opmaat voor de toets van de in hoofdstuk drie opgestelde hypothesen.

Deventer

Na de samenvoeging met de gemeenten Diepenveen en Bathmen is Deventer een gemeente van bijna 100.000 inwoners. De Hanzestad, gesticht in het jaar 768, floreerde in de 14e en 15e eeuw door handel in zout, granen, hout, bier, wijn enz. Daar heeft Deventer haar oude en goed geconserveerde historische binnenstad aan te danken.

Een groot aantal ondernemingen floreerde tijdens de industriële revolutie. In Deventer groeide wederom het aantal inwoners die uit alle delen van het land kwamen. Na de oorlog groeide de stad opnieuw.



Deventer 1649 (geertgroote-univ.nl, 2011)

Onder de nieuwe Deventenaren waren ook immigranten uit Europa en daar buiten. Deze allochtone (vooral Turkse) gemeenschap vormt een belangrijk deel van de huidige samenleving. De huisvesting van alle nieuwkomers liggen ten noorden en oosten van het centrum. Geleidelijk aan groeide het aantal stadsdelen, zoals 'Colmschate', 'Keizerslanden', 'De Zandweerd' en 'Borgele'. De kindvriendelijke vinexwijk De Vijfhoek is de laatste grote uitbreiding van Deventer.

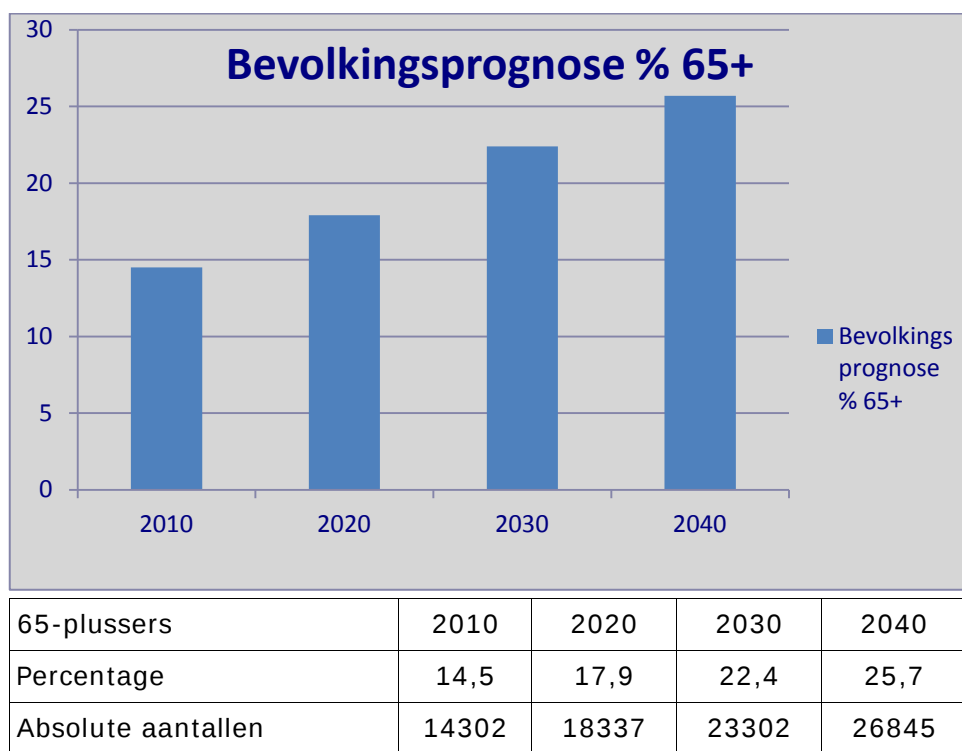


Turkse gemeenschap (depers.nl, 2011)

4.1 Deventer vergrijst

Het aantal inwoners in 2010 was 98.471, in 2040 loopt het naar verwachting op tot 104.619 (CBS, 2010). Het aantal 65-plussers zal in dertig jaar tijd oplopen van 14.302

naar 26.845. In procenten stijgt het aandeel ouderen van 14,5 procent in 2010 naar 25,7 procent in 2040.



Figuur 4.1 65-plussers in Deventer (Cbs-statline, 2011)

Een ander wijze hoe de mate van vergrijzing is af te lezen, is het aantal 65-plussers per honderd 20-64 jarigen. Ook dit percentage loopt op. In Deventer was in 2011 bijna 24 65-plussers op de honderd 20-64 jarigen (zie onderstaande tabel).

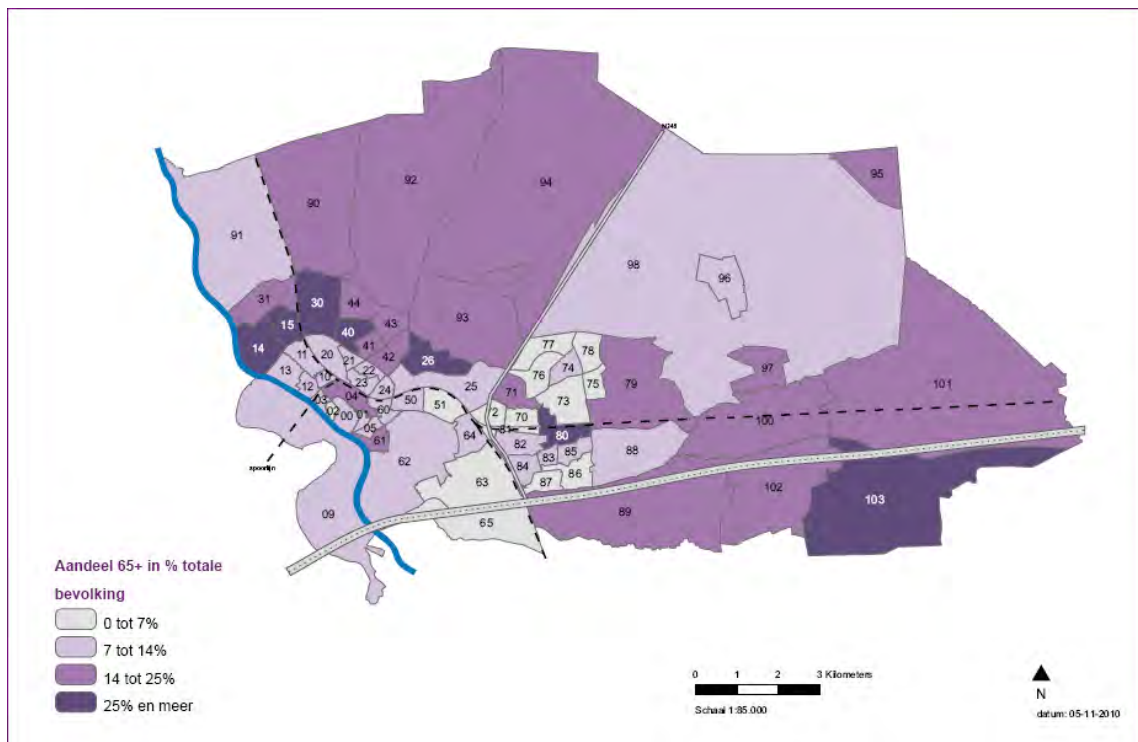
Aantal 65-plussers per honderd 20-64 jarigen	2005	2007	2009	2011
	22,6	22,9	23,3	23,8

Figuur 4.2 (Cbs-statline, 2011)

Net als de landelijke trend wordt de grijze druk in Deventer ook groter. Niet alleen het aantal ouderen groeit, ook de verhouding met 20-64 jarigen verandert.

4.1.1 Per wijkniveau

Om te kunnen oordelen over een situatie qua vergrijzing en woonbehoeftes van ouderen is het noodzakelijk om op wijkniveau in te zoomen. De veertien woonservicegebieden zijn daarbij een werkzame indeling van de gemeente Deventer, al komt het niet overeen met de gebruikelijke wijkindeling (CBS), na omrekening vallen de gegevens wel te achterhalen. Figuur 4.3 is een kaart met de gebruikelijke indeling volgens het CBS van Deventer met daarin de percentages van het aandeel 65-plussers per buurt.



Figuur 4.3 Aandeel 65-plussers per buurt (gemeente Deventer, 2011a)

In de wijken aan de rand van de stad en het buitengebied is het aandeel 65-plussers bovengemiddeld. Het zijn vooral de naoorlogse wijken en buurten, zoals Zandweerd-Noord, Borgele, het Ludgeruskwartier in Keizerslanden en Dorp Colmschate die sterk zijn vergrijsd. De ontwikkeling van Vinexlocatie De Vijfhoek heeft er aan bijgedragen dat jonge gezinnen vanuit de oude naoorlogse wijken zijn verhuisd naar De Vijfhoek. De gemiddelde leeftijd in de wijken aan de rand van de stad is daardoor gestegen.

4.1.2 Ouderen

De woonvisie (gemeente Deventer, 2009) en daarmee de gemeente Deventer gaat uit van twee 'soorten' ouderen:

- Ouderen 55+, meestal vitaal, vaak redelijk tot goede financiële positie;
- Ouderen met een zorgvraag, 75+, relatief veel lagere inkomens.

De 55+ groep groeit sterk. In 2007 was het aandeel 26 procent, naar verwachting zal de aankomende jaren dit percentage oplopen tot 31 procent. Ten opzichte van de landelijk trend en de Regio Stedendriehoek (Apeldoorn, Zutphen, Deventer en tussenliggende gemeenten) is de vergrijzing in Deventer wel minder sterk. Deventer heeft nog niet te kampen met krimpproblemen. De huidige voorraad in Deventer is in theorie voldoende om de ruim 15.000 ouderenuishoudens in 2007 te huisvesten (gemeente Deventer, 2009). De visie gaat niet in, in hoeverre vraag en aanbod met elkaar overeen komen. De visie stelt enkel dat voorraad voldoende is. Dat jongeren een deel van de ouderenuishoudens bezette, wordt onvoldoende belicht. Wel stelt de visie vast dat de meeste ouderen tevreden zijn in hun huidige woning.

4.2 Onderzoek en beleid op de woningmarkt

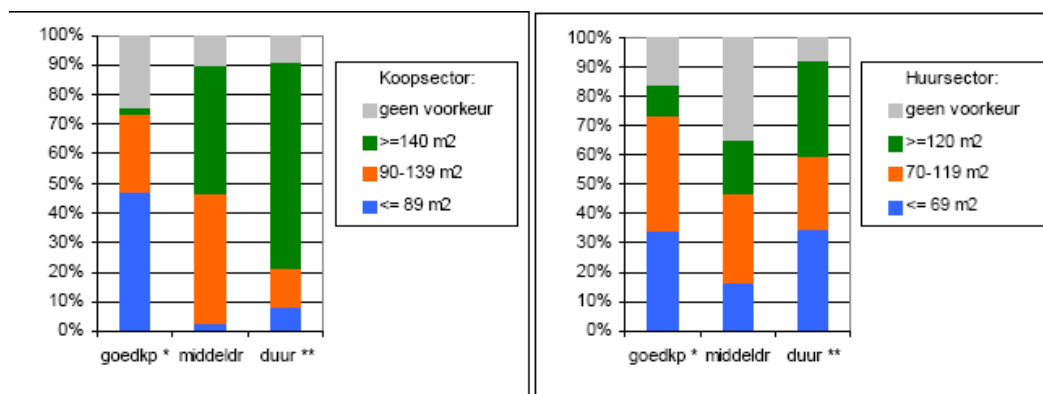
Verschillende woononderzoeken hebben Deventer als casus behandeld. De Stedendriehoek, een Samenwerkingsverband van Apeldoorn, Zutphen, Deventer en tussenliggende gemeenten, doet regelmatig onderzoek naar de woonbehoefte van de Stedendriehoek. Hieronder volgen de belangrijkste uitkomsten van enkele beleidsonderzoeken.

4.2.1 Woononderzoeken Stedendriehoek

In het woononderzoek Regio Stedendriehoek (2006) worden de verschillende soorten ouderenwoningen onderscheiden. In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen speciaal voor ouderen gebouwde/bedoelde woningen, overig of anderszins geschikte woningen voor ouderen en niet voor ouderen geschikte woningen. Onder de eerste categorie vallen serviceflats, zelfstandige bejaarden- en seniorenwoningen, aanleunwoningen en woon-zorg-complexen. Onder de tweede categorie vallen woningen met woonkamer, keuken, douche/ toilet/ badcel en minimaal een slaapkamer op dezelfde woonlaag, alsmede zonder traplopen te bereiken. Wanneer niet aan deze categorie wordt voldaan dan valt het onder niet-geschikt voor ouderen.

Terugkijkend op paragraaf 1.3 'Ouderenwoningen' is er een verschil tussen de verdelingen. Dit woononderzoek maakt geen onderscheid tussen zorgzwaarte, dat valt allemaal binnen de eerste categorie. Tevens gaat dit woononderzoek uit van een bredere definitie van ouderenwoningen, namelijk minimaal een slaapkamer en natte cel op dezelfde woonlaag.

In het onderzoek van ABF Research marktverkenningonderzoek (2008a) is er onderzoek gedaan naar de woonkwaliteiten opgedeeld in woonoppervlakte en verschillen in de hoogte van de huur- dan wel kooprijzen.



Figuur 4.4 Woonkwaliteiten naar woonoppervlakte (ABF Research, 2008a)

In het rapport wordt aangegeven dat er in de stedendriehoek duidelijk een behoefte is aan goedkope huur en middeldure huur. Verder is er geen speciaal onderzoek gedaan naar wat de wensen van ouderen zijn. Er is vooral gekeken naar woontypes en woonmilieus.

[illegible]

De afstemming tussen de gemeenten in de regio zou gemeenten behoeden voor onnodige risico's, te grote capaciteiten en onderlinge concurrentie. Deventer mag tussen 2010 en 2020 4.500 woningen toevoegen aan het bestaande aantal. Ouderen krijgen hierin geen speciale aandacht.

Het Deventer woonbeleid erkent de gescheiden markten tussen koop- en huurmarkt. Tevens is er stagnatie die de kansen voor starters klein maakt om hun eerste woning te kopen. Ook het probleem van de vergrijzingopgave is niet ongemoeid gebleven. Vergrijzing is merkbaar waardoor, wonen, welzijn en zorg steeds belangrijker wordt.

70

de woonvisie worden verschillende begrippen gebruikt die ouderen direct of indirect aangaan:

- Aangepaste woningen: woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, door bijvoorbeeld een hellingbaan voor de voordeur, verbrede deuren, geen drempels, speciale voorzieningen in de badkamer.
- Beschermd wonen: beschermde woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privéruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor beschermd wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon in ongeveer 60 m² inclusief algemene ruimte nodig.
- Doorgankelijke woning: woning waarin de primaire vertrekken met rollator toegankelijk zijn.

Aangepaste woningen vallen onder de tweede categorie van de definitie van de VROM-raad (paragraaf 1.3), beschermd wonen valt onder de eerste categorie en de laatste, doorgankelijke woning zal tot de derde categorie behoren. Een teken dat ook de gemeente Deventer 'zoekende' is naar de definitie van ouderenwoningen. In het eerste hoofdstuk was dit in de literatuur eveneens geconstateerd.

4.3.1 Aanbod ouderenwoningen

Naast de voorzieningen die onderdeel zijn van een woonservicegebied, zijn er over de verschillende woonservicegebieden ook aantallen ouderenwoningen en zorgwoningen gelabeld.

Ouderenwoningen, die in de Deventer de term seniorenwoningen dragen, "...zijn beperkt van omvang, maximaal drie kamers en gemakkelijk schoon te houden. Tevens dient het interieur aangepast te zijn aan verminderde vitaliteit en eventueel invaliditeit. Zo nodig is er een alarminstallatie aanwezig. De drempels zijn meestal weggelaten. Ook zijn er extra handgrepen in douche en toiletruimte voor extra steun. Keukenkastjes zijn makkelijk bereikbaar en de woning ligt gunstig ten opzichte van openbare voorzieningen als winkels, bushalte en dergelijke." (Focus, 2011).

In figuur 4.7 is de spreiding van de ouderen, percentage koopwoningen en ouderenwoningen onder elkaar gezet per woonservicegebied. Op basis van ervaringen van de drie woonservicegebiedenpilots, overleg met de uitvoerders van woon- en zorgdiensten is deze verdeling tot stand gekomen.

	A	B	C	D	E	F	G	H(a)	H(b)	I	J	K	L	M	N	D'ter
Aantal inwoners	7490	2409	11918	5324	10493	9918	4391	6591	12179	Nb	4393	4286	4714	583	291	98541
65 +	1056	274	1917	1439	928	2341	323	522	569	Nb	828	941	910	77	66	14282
% 65 +	14,1	11,4	16,1	27	8,8	23,6	7,4	7,9	4,7	Nb	18,8	22	19,3	13,2	22,7	14,5
Aantal woningen	3961	964	5739	2517	4430	5107	1824	2483	4010	Nb	1817	1760	1667	206	126	41801
% koopwoning	20	73	52	33	48	31	39	72	79	Nb	71	70	61	81	65	54
Aant. oud. won.	150	0	292	344	89	507	127	35	73	224	59	65	29	0	0	1994
Oud.Won. / 65+	14,2	0	15,3	24	9,6	21,7	39,3	6,7	12,8	Nb	7,1	6,9	3,2	0	0	14,0

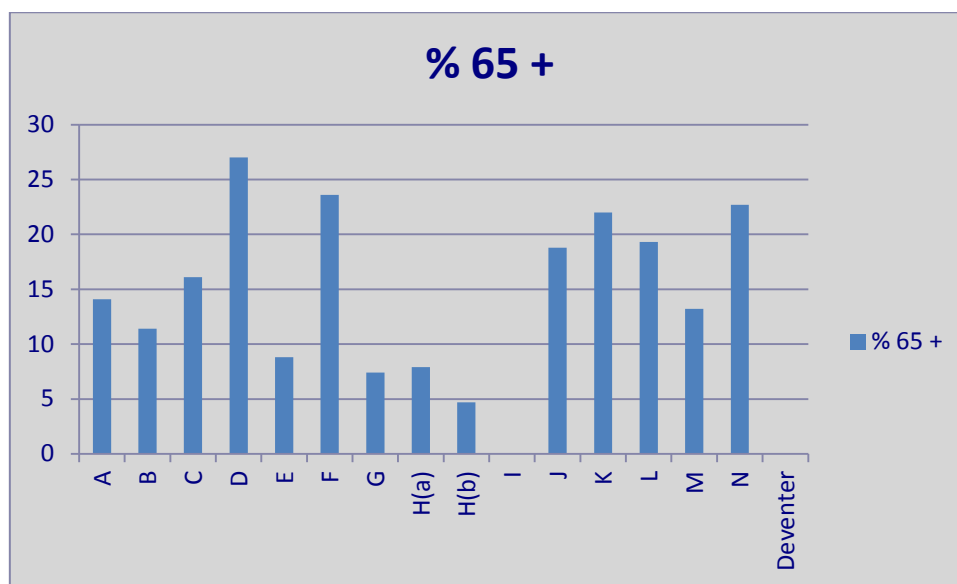
Figuur 4.7 Ouderen- en zorgwoningen (Focus, 2011; Gemeente Deventer, 2011a)

Legenda:

- Pilotwijken
- Minstens één woonzorgcentrum in de wijk

De conclusie is dat er grote verschillen in verhouding tussen vraag en aanbod is. Dit is aanleiding om daar verklaringen bij te onderzoeken.

Zoals uit figuur 4.7 is af te lezen zijn er behoorlijk wat verschillen tussen het aandeel 65-plussers in een wijk. Zes woonservicegebieden (D, F, J, K, L en N) hebben een aandeel



Percentage 65-plussers per woonservicegebied (gemeente Deventer, 2011a)

ouderen van wel bijna twintig tot wel 27 procent van de totale wijkinwoners. De verhouding 'ouderenwoningen' / 'aantal ouderen' verschilt ook erg per wijk. De woonservicegebieden D, F, G hebben procentueel een hoog aandeel ouderenwoningen ten opzichte van het aantal ouderen. Meteen valt op dat bij deze wijken het percentage koopwoningen laag is. Geen hele verrassende constatering, enkel een sterker vermoeden dat huiseigenaren van ouder dan 65 jaar langer in hun eigen woning blijven wonen en vermoedelijk ook hun woning erop aanpassen. Meer inzicht in ouderenwoningen in de particuliere sector is gewenst omdat met de huidige gegevens ouderenwoningen voornamelijk huurwoningen zijn die slecht over de verschillende woonservicegebieden zijn verdeeld. Wanneer het uitgangspunt is dat er in alle woonservicegebieden ouderenwoningen beschikbaar zijn, is dat een uitdaging voor

corporatie en gemeente om daar op te sturen.

4.4 Woonwensen ouderen

Het woononderzoek (ABF Research, 2008b), gebaseerd op WoOn 2006, gaat uit van een behoefte waarbij ruim twee derde van het aantal nieuwe woningen nultredenwoningen zijn. Tevens stijgt de vraag naar meer huurwoningen en betaalbare woningen.

De wens van een grote groep ouderen binnen Deventer is om vanuit een eengezinswoning te verhuizen naar een nultredenwoning. In 2006 was er onder de verhuiscandidate binnen Deventer een vraag naar ruim 1500 nultredenwoningen, waaronder ook veel eengezinswoningen/ grondgebonden woningen. Het vrijkomend aanbod was echter naar schatting maar 350 woningen. Een extra behoefte van 1200 voor ouderen geschikte huurwoningen. Een minimale eis bij nieuwbouw is tenminste een 3-kamer appartement van zeventig vierkante meter.

4.4.1 Woononderzoek Bathmen e.o.

Op wijkniveau is nader onderzoek gedaan naar de behoeftes van de inwoners in een bepaalde wijk. Omdat nog maar net met het onderzoek is begonnen zijn alleen de resultaten van Bathmen en omgeving nog maar bekend. Toch is het zeer interessant om de voorlopige resultaten te benoemen, omdat vooral de wensen op wijkniveau bekend wordt. Woonbehoefteonderzoeken op gemeentelijk niveau zeggen weinig over de woonbehoefte van een bepaalde wijk.

Er wacht de aankomende vijf jaar een tekort aan kleine woningen met maximaal driekamer- en vierkamerwoningen en een overschot aan grote woningen met vijf kamers of meer. Als gevolg van de vraag naar woningen van Bathmenaren en omgeving in de komende vijf jaar, dreigt een tekort aan ouderenwoningen en een overschot aan eengezinswoningen. Voornamelijk twee onder één kap woningen. Het tekort in de huursector in Bathmen manifesteert zich in het goedkope en bereikbare segment, in het dure segment verwacht men een overschot. In de koopsector dreigt een tekort aan goedkope woningen en een overschot aan middeldure en dure woningen.

Leeftijd	huidige woonlocatie			Okken- broek	Buiten- gebied	Totaal
	Bathmen	Loo	Lettele			
18-24 jaar	15%	25%	22%	0%	34%	18%
25-34 jaar	8%	11%	19%	25%	5%	10%
35-44 jaar	16%	9%	21%	26%	9%	15%
45-54 jaar	15%	15%	13%	22%	15%	15%
55-64 jaar	22%	14%	13%	12%	10%	18%
65 jaar en ouder	24%	27%	12%	16%	28%	24%
totaal rel.	100%	100%	100%	100%	100%	100%
totaal abs.	907	122	115	69	213	1.426

Figuur 4.8 Verhuiscandidate dorpen (Gemeente Deventer 2011)

Verhuiscandidate betekent dat de ondervraagde binnen vijf jaar wil verhuizen. Figuur 4.8 laat zien dat de groep 65-plussers het op één na meest verhuiscandidate zijn, ondanks de hoge tevredenheid. De reden van de verhuiscandidate is de huidige woning, daarna op

enige afstand studie, werk, woonomgeving en huwelijk of samenwonen. Waarom de huidige woning de reden is te willen verhuizen heeft verschillende oorzaken. Ten eerste de belasting door het schoonhouden/onderhoud van de woning, ten tweede gezondheid/behoefte aan zorg, ten derde het willen kopen van een woning en ten vierde de woninggrootte.

Thuis voelen in de buurt (67%), winkels voor dagelijkse boodschappen en groen zijn de belangrijkste zaken waaraan een nieuwe woonomgeving moet voldoen. Ongeveer zeventig procent van de verhuiscandidate kan geen woning van hun keuze vinden. Te duur en geen aanbod waar men wil wonen zijn de voornaamste redenen.

type specifieke woning	woning gevraagd in		andere gemeente	totaal
	Onderzoeks-gebied	kern Deventer		
Starterswoning	71	51	0	122
woning voor gezinnen	137	5	37	179
Ouderenwoning	235	15	7	257
overig geschikt voor ouderen	56	3	22	81
'gewone'/geen specifieke woning	144	58	87	289
Totaal	587	128	131	846

Figuur 4.9 Woningvraag onderzoeksgebied (gemeente Deventer, 2011c)

Figuur 4.9 laat zien dat de woningvraag voor "ouderenwoningen" en overig geschikt voor ouderen dertig procent van de totale woningvraag voor haar rekening neemt. Er is met andere woorden genoeg potentie voor ouderenwoningen. Dit wordt helemaal bevestigd in het volgende figuur 4.10 waarin de gevraagde woningen in Bathmen per woningtype uiteen zijn gezet:

type specifieke woning	woning gevraagd in				totaal
	Bathmen	Loo	Lettele	Okken-broek	
Starterswoning	28	19	24	0	71
woning voor gezinnen	88	27	12	0	137
Ouderenwoning	213	6	12	2	235
overig geschikt voor ouderen	50	0	3	0	56
geen specifieke woning	75	0	12	4	144
Totaal	404	52	59	6	587

Figuur 4.10 Woningvraag gespecificeerd (gemeente Deventer, 2011c)

Er worden 213 plus vijftig (geschikte) ouderenwoningen gevraagd. Duidelijke cijfers die bevestigen dat de vraag naar ouderenwoning erg hoog is. Terwijl er in verhouding de aankomende vijf jaar maar weinig ouderenwoningen vrijkomen. Slecht dertig plus 34, is 64 (geschikte) ouderenwoningen, zie figuur 4.11:

geschiktheid ouderen	vrijkomend aanbod in				totaal
	Bathmen	Loo	Lettele	Okken-broek	
Ouderenwoning	30	0	0	2	32
overig geschikt voor ouderen	34	17	4	4	91
niet voor ouderen	312	20	41	23	438
Totaal	376	37	45	29	561

Figuur 4.11 Vrijkomend aanbod geschiktheid ouderen (gemeente Deventer, 2011c)

Het vrijkomende aanbod geschikt voor ouderen is ongeveer twintig procent van alle vrijkomende woningen.

Woninggrootte	woningtekort (-) /overschot (+) in					Totaal
	Bathmen	Loo	Lettele	Okkenbroek	Buitengebied	
max. 3 kamers	-92	+5	-29	+4	-9	-121
4 kamers	-67	-16	-22	+1	-14	-118
min. 5 kamers	+131	-4	+37	+19	+31	+214
Totaal	-28	-15	-14	+23	+8	-26

Figuur 4.12 Woningtekorten/-overschotten woninggrootte (gemeente Deventer, 2011)

Figuur 4.13 laat zien dat er vooral een tekort aan woningen met drie en vier kamers ontstaat. Daartegenover zal een overschot aan woningen met vijf of meer kamers ontstaan.

Woningtype	woningtekort (-) /overschot (+) in					Totaal
	Bathmen	Loo	Lettele	Okkenbroek	Buitengebied	
Ouderenwoning	-183	-6	-11	0	-2	-202
Eengezinswoning	+125	-18	+12	+21	+7	+147
waarvan:						
vrijstaande woning	-26	+12	+21	+4	-4	+7
2-onder-1-kap-woning	+155	-10	+1	+15	+17	+178
hoekwoning	-18	0	0	+1	0	-17
tussenwoning	15	-19	-9	0	-6	-19
Etagewoning	+4	0	-3	0	0	+1
Boerderij	+6	+9	+2	0	+9	+26
zelfstandige woning na afsplitsing	0	0	-12	+1	+14	+3
tweede woning naast de boerderij	-6	0	-2	+2	-4	-10
woning met winkel/bedrijfsruimte	+25	0	0	0	-15	+10
Totaal	-28	-15	-14	+23	+8	-26

Figuur 4.13 Woningtekorten/-overschotten naar woningtype (gemeente Deventer, 2011c)

Figuur 4.13 laat heel duidelijk zien hoe urgent het probleem voor beschikbare ouderenwoningen gaat worden. De aankomende vijf jaar is er een tekort van 202 ouderenwoningen en een overschot aan 147 eengezinswoningen.

De conclusie over de woonbehoefte in Bathmen is dat de aankomende vijf jaar de behoefte naar ouderenwoningen toeneemt en dat er een overschot dreigt aan woningen met vijf of meer kamers. Tegelijkertijd zijn er wel ontwikkelingen gaande ouderenwoningen te realiseren. De woningcorporatie heeft grond aangekocht met onder andere het doel ouderenwoningen te realiseren. In één van de prestatieafspraken is dit vastgelegd. Een kans voor Bathmen is dat het dreigende overschot van eengezinswoningen kansen biedt voor het ombouwen/aanpassen van een eengezinswoning naar een ouderenwoning.

4.5 Wonen en zorg

In de gemeente Deventer bevinden zich elf woonzorgcentra die verspreid liggen over elf woonservicegebieden. In vijf wijken ontbreekt er een woonzorgcentrum. Er zijn ook twee verpleeghuizen in Deventer; 'PW Janssen' en 'Sint Jozef' zijn respectievelijk gelegen in het woonservicegebied Colmschate Noord, Oostrik et al. en Keizerslanden et al.

	A	B	C	D	E	F	G	H(a)	H(b)	I	J	K	L	M	N
Aantal Inwoners	7490	2409	11918	5324	10493	9918	4391	6591	12179	Nb	4393	4286	4714	583	291
Oud. Won./ 65+	14,2	0	15,3	24,0	9,6	21,7	39,3	6,7	12,8	Nb	7,1	6,9	3,2	0	0
Zorgwoningen	50	0	208	170	13	44	0	35	10	64	10	70	14	3	10
Zorgwon./ 65 +	4,7	0	10,9	11,9	1,4	1,9	0	6,7	1,8	Nb	1,2	7,4	1,5	3,9	15

Figuur 4.14 Ouderen- en zorgwoningen (Focus, 2011; gemeente Deventer, 2011c)

Legenda

- Pilotwijken
- Minstens één woonzorgcentrum in de wijk
- Verpleeghuizen

Deventer heeft naast de twee verpleeghuizen ook een zogenaamde zorgwoningenpool. In een van de prestatieafspraken is dit vastgelegd. Zorgwoningen zijn huurwoningen die zijn aangewezen als zorgwoning en vallen daarmee buiten de werking van de regulieren huurtoewijzingssysteem en worden met voorrang toegewezen. Zij worden toegewezen aan personen die beschikken over een geldige zorgindicatie zonder de verplichting ingeschreven te staan als woningzoekende in de regio 'Stedendriehoek'. De corporaties dragen er zorg voor dat de gemeente een centrale wachtlijst heeft voor mensen die in aanmerking willen komen voor een zorgwoning. De corporaties dragen op haar beurt zorg voor een openbaar bestand van zorgwoningen. Twee wijken hebben helemaal geen zorgwoningen.

Een zorgwoning voldoet aan de volgende criteria:

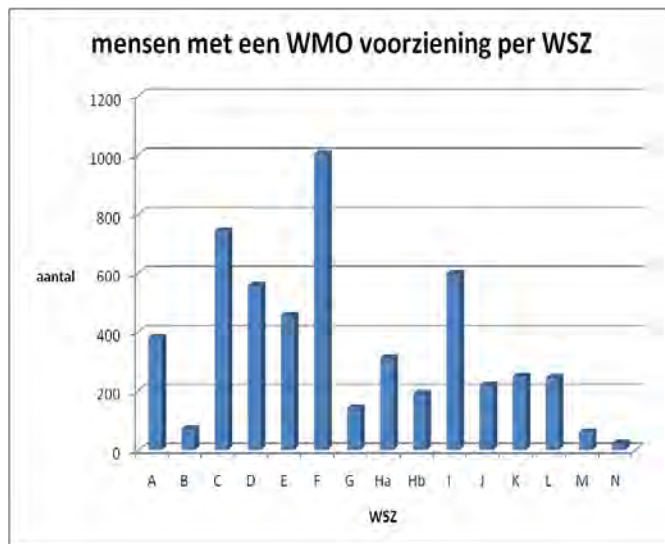
- Zelfstandige woning, zoals aanleunwoning en woonzorgcentra;
- Woning is vanwege de haaldiensten, activiteiten en ontmoeting bij voorkeur gelegen binnen een straal van 200 meter van een verpleeg- of verzorgingshuis of zorgsteunpunt;
- Woning is standaard rolstoel toe- en doorgankelijk en drempelloos;
- Woning heeft beugels in toilet en verhoogd toilet;
- De woonkamer en keuken dienen een gezamenlijke oppervlakte te hebben van 25 tot 30 m², eenslaapkamer van 10 m² en een natte cel van 6 m².

Van marktwerking tussen de verschillende zorgwoningen is geen sprake. Het zorgt zelfs voor minder aanbod in de algemene woningvoorraad. Een deel van keuzemogelijkheid voor ouderen wordt uit de voorraad getrokken en enkel bestemd voor ouderen die aan de voorwaarden (zorgindicatie) voldoen. In hoofdstuk twee pleit Priemus (2000) juist voor zo min mogelijk deelmarkten.

Verhuisvergoeding

Om medische redenen kunnen ouderen gebruik maken van een vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten van maximaal 2500 Euro. Het aanpassen van een woning, wanneer het nodig is voor 65-plussers, kan een oplossing bieden om langer in een woning te wonen. Door inwoners van de gemeente kan gratis advies ingewonnen worden bij de stichting 'Het Gilde Deventer'. Door bijvoorbeeld drempels te verwijderen, een douchezitje te plaatsen dan wel een traplift te monteren of andere kleine werkzaamheden, is aanpasbaar wonen voor ouderen te realiseren. Voor ouderen in Bathmen is dit zeer relevant. Er zijn voorzieningen voor ouderen die hen ondersteunen

wanneer zij willen verhuizen en hun eigen woning naar wens aanpassen. De transactiekosten voor ouderen om te verhuizen dan wel aanpassingen te verrichten, zodat de woning als ouderenwoning is te typeren, worden door de verhuisvergoeding en ondersteuning verlaagd. Dit komt ten goede aan een stijging van het aanbod ouderenwoningen. Een Pigouvianse maatregel om vraag en aanbod meer in evenwicht te brengen. De ideale markt situatie, waar Coase vanuit gaat, ziet liever helemaal geen kosten om verhuizingen te stimuleren. De WMO aanvragen verhouding per wijk lopen vrijwel geheel gelijk met de aantallen ouderen die in een wijk wonen (Figuur 4.15).



Figuur 4.15 WMO voorziening per gebied

De lokale situatie kenmerkt zich door Pigouvianse interventies zoals investeringen in woonservicegebieden, ondersteund door de provincie (zie volgende paragraaf). De gemeente probeert met hulp van de corporaties woonservicegebieden in te richten, zonder voldoende in beeld te hebben wat de vraag van een bepaald gebied precies is. Tevens is zijn er financiële middelen beschikbaar om ouderen te ondersteunen bij verhuizingen.

Kijkend vanuit Coase's redentatie over hoe de markt ideaal zou werken: zal Coase tevreden zijn over informatieverbreiding over wat ouderen zouden moeten weten op het gebied van beschikbare ouderenwoningen. Een even zo belangrijk feit is de situatie in Bathmen. Bathmen heeft een laag percentage ouderenwoningen, maar vangt dit klaarblijkelijk op door aanpassingen aan koopwoningen door ouderen zelf. De zorgwoningen zorgen voor een grotere verdeling van de woningvoorraad. Nog minder keus voor ouderen en dus minder marktwerking. Opdracht van de overheid moet zijn: laat zien dat de particuliere sector wel degelijk zelf investeert in ouderenwoningen en voorzieningen. Opper daarnaast de mogelijkheid voorzieningen te verbinden met gebruikers door v.v.e.'s en dergelijke.

4.5.1 Prestatieafspraken

Tussen verschillende partijen zijn prestatieafspraken gemaakt omtrent wonen en zorg en woonservicegebieden. Waaronder tussen de provincie Overijssel en de gemeente. Maar even belangrijk zijn de afspraken tussen de gemeente en de drie woningbouwcorporaties Ieder1, Rentree en De Marken.

De provincie reserveert 1,27 miljoen Euro ten behoeve van de realisatiekosten van concrete woonservicegebieden. Na de realisatie van woonservicegebieden is het doel van de provincie om minstens de helft van de Deventer bevolking woonachtig te laten zijn een dergelijk gebied.

4.5.2 Gemeente en corporaties

De gemeente heeft met de drie wooncorporaties Ieder1, Rentree en De Marken prestatieafspraken gemaakt. Er zijn vijf soorten afspraken tussen de gemeente en de corporaties:

Procesafspraken: geven aan hoe partijen met elkaar en met inhoudelijke zaken wensen om te gaan. Bijvoorbeeld: partijen spreken af dat corporatie A namens allen het voortouw neemt in het aanpakken van project Z.

Intentieafspraken: geven het streven en de inspanningsverplichting van partijen aan. Bijvoorbeeld: partijen spreken af dat voor het eind van jaar X een plan van aanpak gereed is om probleem Y op te pakken.

Garantieafspraken: geven aan welke garanties partijen geven. Bijvoorbeeld: partijen garanderen een voldoende omvang van de voorraad sociale huur- en koopwoningen om de doelgroepen van beleid te huisvesten.

Handelingsafspraken: geven aan wat partijen doen om de doelstellingen te behalen. Bijvoorbeeld: in periode t1 brengen de corporaties X woningbouwplannen tot definitief ontwerp.

Resultaatafspraken: geven aan welke harde toezeggingen worden gedaan. Bijvoorbeeld: ten behoeve van maatregel X zal de gemeente aan haar Raad een voorstel voorleggen om budget Y beschikbaar te stellen voor de uitvoering.

De gemeente Deventer heeft zeven prestatieafspraken over het niet-wijkgerichte deel gemaakt met de corporaties naar aanleiding van de totstandkoming van de woonvisie 2008+ die direct betrekking hebben op dit onderzoek: vier garantieafspraken, een handelingsafpraak, een intentieafpraak en een procesafpraak.

De eerste garantieafpraak gaat over de te realiseren nultrredenwoningen. Corporaties realiseren door nieuwbouw gezamenlijk een overmaat aan nultrredenwoningen, waarbij in elk geval een appartement voldoet aan de definitie in de woonvisie en vijftig procent van de eengezinswoningen evenzo. Ten aanzien van de term toegankelijkheid wordt de definitie in Woonvisie 2008+ gehanteerd.

De tweede garantieafpraak betreft het opplussen van woningen. Tot en met 2018 worden tenminste 500 woningen opgeplust, tenzij een en ander financieel niet verantwoord is. Ieder1, Rentree en De Marken maken onderling nadere afspraken over de verdeling van dit totaal over de corporaties. Op te plussen woningen liggen bij voorkeur in een woonservicegebied. De gemeente is leidend in de verzameling van onderliggende informatie en voortgang. De corporaties leveren op verzoek informatie aan bij de gemeente.

De derde afspraak is een procesafpraak en gaat over informatie overbrenging. Partijen bekijken samen op welke wijze particuliere eigenaren kunnen worden geïnformeerd over

de mogelijkheden voor aanpasbaar bouwen en het aanbrengen van aanpassingen. De gemeente neemt het initiatief voor het formuleren van beleid hieromtrent.

De vierde afspraak is een handelingsafspraken. Alle drie de corporaties participeren in de pilot voor de verdeling van de zorgwoningen in Deventer via een centraal loket.

De vijfde is een garantieafspraken die garandeert dat de drie partijen zich hard maken voor elke groep die in de knel komt op de woningmarkt, waar het gaat om huisvesting of voorzieningen.

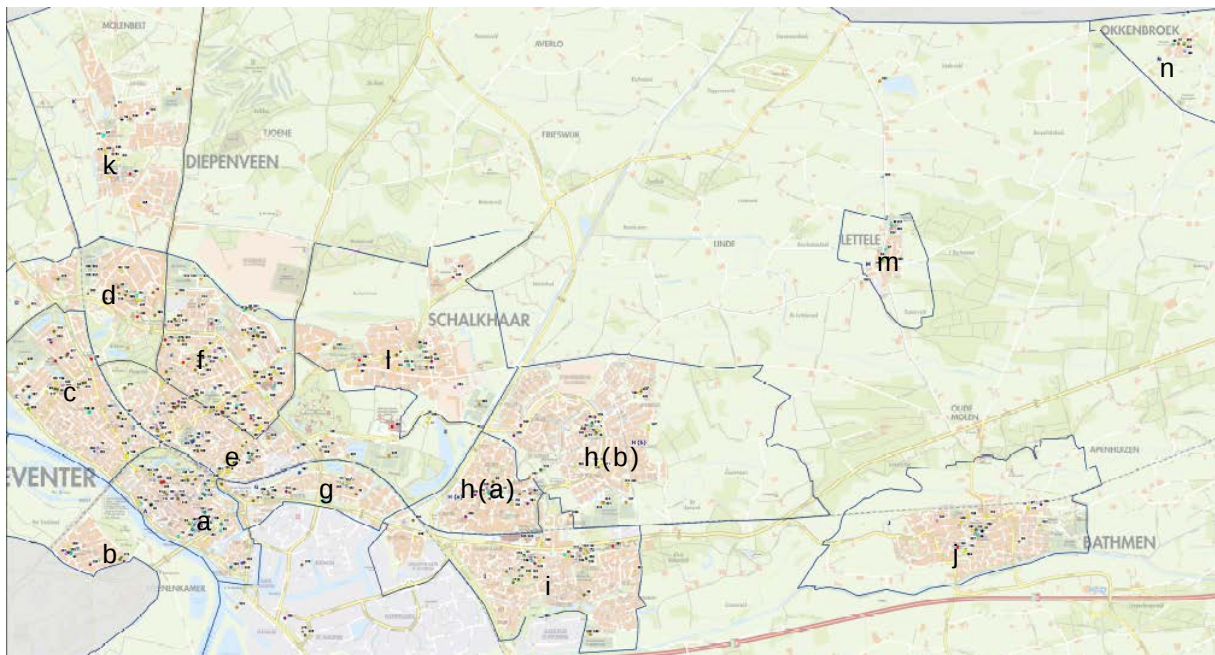
De zesde afspraak, een garantieafspraken is een herbevestiging dat de partijen door gaan met het ontwikkelen en realiseren van goede woonservicegebieden.

Een intentieafspraken is de zevende afspraak. De corporaties zullen kansen pakken voor differentiatie van de woningvoorraad in dit gebied. Beperkte vervanging van woningen door vooral nultredenwoningen, samenvoegen van woningen, verkoop van huurwoningen zijn de voornamelijkste veranderingen.

De afspraken zijn vrij open en stralen vertrouwen in elkaar uit bij alle vier de partijen. Om een beter beeld te krijgen het proces tot nu toe betreffende woonservicegebieden is onderzoek naar de verschillen in wijken noodzakelijk. Evenals een inkijk in de evaluatie van de drie pilots van woonservicegebieden die in 2006 zijn opgezet.

4.6 Beleid woonservicegebieden uitgelicht

De woonservicegebieden zien er op de kaart als volgt uit:



Figuur 4.16 Kaart van de 14 woonservicegebieden (gemeente Deventer, 2011b)

Namen van de wijken plus de verhouding huur en koop in de wijken:

Buurt	% koop	Totaal	Koop	Huur
a) Binnenstad Raambuurt Knutteldorp	20	3961	818	3143
b) De Hoven	73	964	704	260
c) Zandweerd	52	5739	2985	2754
d) Borgele / Platvoet	33	2517	835	1682
e) Driebergenbuurt/ Rode Dorp/ Voorstad / Bekkumer	48	4430	2126	2304
f) Keizerslanden/ Tuindorp / Ziekenhuisbuurt	31	5107	1584	3524
g) Rivierenwijk/ Hoornwerk/ Deltabuurt	39	1824	714	1110
h(a)) Colmschate N; het Oostrik/ Douwel/ Blauwenoord	72	2483	1780	703
h)(b) Colmschate N; Vijfhoek	79	4010	3157	853
i) Colmschate Z/ Snippeling	Nb	Nb	Nb	Nb
j) Bathmen	71	1817	1290	527
k) Diepenveen	70	1760	1232	528
l) Schalkhaar	61	1667	1017	650
m) Lettele	81	206	167	39
n) Okkenbroek	65	126	82	44

De beleidsvisie (gemeente Deventer, 2009) gaat uit van woonservicezones in plaats van woonservicegebieden. De definitie: een geografisch deel van/binnen een wijk of dorpskern, waarbinnen:

- verschillende vormen van zelfstandig en onzelfstandig wonen voor ouderen en gehandicapten zijn gerealiseerd;
- welzijnsactiviteiten en -diensten die aan huis gebracht kunnen worden of dichtbij te halen zijn, georganiseerd in of vanuit een wijkactiviteitencentrum/ wijkvoorzieningencentrum;
- zorgbehoevenden en ouderen en gehandicapten niet domineren, maar onderdeel vormen van een gemêleerde bevolkingsopbouw;
- de fysieke en sociale woonomgeving zo is ingericht dat deze goed bereikbaar, toegankelijk en veilig is.

Voor de doelgroep ouderen en zorgdragers zal een overmaat aan nultredenwoningen door nieuwbouw gerealiseerd gaan worden. Alle appartementen en meer dan vijftig procent van de eengezinswoningen van de nieuwbouw vallen onder de nultredenwoningen definitie. Naast deze realisatie van nieuwbouw krijgen 500 bestaande woningen een opplus beurt. Volledige opwaarderingen tot een nultredenwoning, het verwijderen van drempels en het plaatsen van een tweede toilet vallen onder deze minder ingrijpende investeringen.

In 2006 zijn in de gemeente Deventer drie pilots gestart die doel hebben drie woonservicegebieden te realiseren. Het gaat om de gebieden Bathmen, Keizerslanden en de Rivierenwijk. Samen met burgers en organisaties voor wonen, zorg en welzijn wordt een diensten- en voorzieningenpakket op maat ontwikkeld. Elke pilot is maatwerk en levert diensten waar vraag naar is in het gebied.

Uiteraard beginnen de pilots niet bij nul. Er zijn al voorzieningen en accommodaties in

het gebied aanwezig. Na een inventarisatie is het doel afspraken te maken over welke diensten er juist ontbreken. De ingewonnen kennis van de drie pilots moeten uiteindelijk de basis vormen voor een plan van aanpak voor heel Deventer. De pilots moet het volgende opleveren:

- Het gewenste woning aanbod over tien jaar ten opzichte van het huidige aanbod. Uitgesplitst in: clusterwonen, beschermd wonen of groepswonen, begeleid wonen, zelfstandig wonen in een woonzorgcomplex (beschut wonen), zelfstandig wonen in integraal toegankelijke woningen, levensloopbestendige woningen, gewone woningen.
- Het gewenste diensten- en zorgniveau over tien jaar ten opzichte van het huidige aanbod. Uitgangspunten: coördinatie en informatie, brengdiensten (= diensten aan huis), zorg aan huis, haaldiensten, interne zorg.
- De gewenste infrastructuur. Mogelijke typen voorzieningen: activiteitencentrum, zorgkruispunt, gezondheidscentrum, steunpunt (zorgpost), ICT en domotica.
- De hiaten tussen de gewenste situatie en de huidige.

De richtlijnen / randvoorwaarden voor de toekomst voor wonen, zorg en welzijn zijn geformuleerd in de visie wonen, zorg en welzijn (gemeente Deventer, 2006). Keuze voor de inwoners in huis, aan huis en dichtbij huis moeten voldoende vrijheid hebben voor het maken van een keuze voor een passend aanbod. Oud worden in eigen wijk valt daar onder, ouderen moeten in hun eigen, vertrouwde omgeving oud kunnen worden. Belangrijk is daarin welke verantwoordelijkheid de betrokken actoren hierin nemen. Het volgende citaat vat het goed samen:

“Eigen initiatief en verantwoordelijkheid van burgers, instellingen en gemeente: burgers en partijen nemen primair verantwoording voor zichzelf en voor elkaar.”

De gemeente pakt de regierol en laat ruimte aan uitvoerders, maar spreekt hen wel aan op resultaat en handelt als zaken mislopen.

De pilots geven een verdieping naar vooral de cijfers. Cijfers die betrekking hebben over de gevarieerdheid aan aanbod van preventie, welzijn en zelfredzaamheid. Tevens biedt een woonservicegebied een vraaggericht, betaalbaar en houdbaar maatschappelijk aanvaardbaar en samenhangend stelsel van voorzieningen. Geografisch gespreid zodat alle inwoners van de gemeente Deventer met een beperking zoveel mogelijk in hun eigen wijk wonen. Het liefst in levensloopbestendige woningen met verzorgingsdiensten.

4.6.1 Bathmen

Bathmen is een dorp van ongeveer 4500 inwoners met een hoog eigenwoningbezit van 71 procent en een eigen identiteit. Gemeente Bathmen is sinds 2005 door de gemeente Deventer geannexeerd.

Het doel van het woonservicegebied is uitgaan van de vraag van de burger. Met de gemeente, inwoners, corporaties en welzijn- en zorgaanbieders samen komen tot een decentrale infrastructuur binnen Bathmen en omgeving verdient de voorkeur. Voor de omliggende kleine kernen en het platteland dient Bathmen een centrale functie te krijgen.

Al voor 2006 waren er activiteiten om geïntegreerd diensten aan te bieden op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Door de samenvoeging zijn partijen als de werkgroep huisartsen en andere welzijnsorganisaties aangesloten bij het alternatief van de corporatie, zorg- en welzijnsorganisatie en het verzorgingshuis. Er is ten opzichte van de andere pilots meer aandacht voor de invloed van de ligging in het buitengebied.



Bathmen (lagchart.net)

4.6.2 Keizerslanden

Keizerslanden is een groene wijk met ongeveer 10.000 inwoners, gebouwd voor en na de oorlog met veel portiekflats. Ongeveer driekwart van het woningenbestand is een huurwoning. De bevolking is bovengemiddeld vergrijsd en heeft een hoger dan gemiddelde zorgvraag.

Ook dit woonservicegebied gaat uit van de vraag van de inwoners van Keizerslanden. Het accent ligt op de informatieverstrekking en advies op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Een multi-loketfunctie die onder andere fungeert als Awbz-loket, wijkwinkel, Moket, zorg-loket en WMO-loket. Door de klanten van de wijk op te zoeken en de multifunctionele open aanpak probeert het woonservicegebied zo goed mogelijk de behoeftes op het gebied van wonen, zorg en welzijn van inwoners te bevredigen.

Speciale aandacht is er voor de behoefte aan aangepaste of levensloopbestendige woningen. Kengetallen en volbrachte onderzoeken moeten tot nieuwe inzichten in de verschillende zwaarten van zorgbehoeftigen geven. Aan de hand daarvan is een te verwachten behoefte naar aanpassingen te voorspellen. Daarbij is de omgeving van de (zorg)woningen ook van belang.

4.6.3 Rivierenwijk

De rivierenwijk met ongeveer 4500 inwoners, gebouwd tussen de jaren dertig en zeventig, is een Vogelaarwijk en staat voor uitdagingen op onder andere het gebied van de eenzijdige woningvoorraad.

Maar ook de werkloosheid, vroegtijdige schoolverlaters en de fysieke barrière van een verkeersader verdienen extra aandacht van alle betrokken actoren.



Eenzijdige woningvoorraad Rivierenwijk (Rentree, 2007)

De accenten van de pilot Rivierenwijk liggen op het gebied van het uitwerken en mogelijk implementeren van een aantal collectieve/algemene voorzieningen met een innovatief karakter op meerdere gebieden. Het collectief aanbieden van de dienstverlening zorgt voor een individuele afstemming op de behoefte van de inwoner. Daar hoort ook een nieuwe realisatie wijkvoorzieningencentrum bij. Het WVC zal, behalve service- en dienstencentrum van de wijk, ook de rol van zorgsteunpunt en zorg/Wmo-loket voor de omliggende woonservicezone vervullen. Tevens is er extra aandacht voor het toetsen van een oppluslabel en is er een inventarisatie van het aanbod aangepaste en verzorgd wonen.

De pilot wordt aangestuurd door de stuurgroep Wonen, welzijn en zorg. Binnen de stuurgroep zijn vertegenwoordigers van alle drie de gebieden aanwezig.

4.6.4 Evaluatie van de drie pilots na een jaar

Een jaar na de start van de drie pilots zijn er verbeterpunten (Van Zee, 2007). Zo moet er meer helderheid komen in de begrippen en definities van een woonservicegebied, aangevuld met helder geformuleerde doelstellingen. Probeer niet alle beleidsvelden met elkaar te verbinden, maar kies er enkele geschikte uit en bouw vanuit dat principe verder. De zorg is aan het veranderen, paragraaf 1.5 gaf dat al aan. De veranderingen geven veel onzekerheid voor de partijen zelf en degene die er mee in aanrakingen komen.

De regie van de pilot geeft ook onduidelijkheid. De dagelijkse regie ligt bij de corporaties en de beleidsregie primair bij de gemeente. De corporatie wenst meer regie van de gemeente. Doordat partijen van elkaar de indruk hebben dat ze verborgen agenda's hebben, wordt het proces er niet gemakkelijker op. Helemaal door de komst van de Wmo en Awbz zijn partijen terughoudend in het maken van toezeggingen omdat de financiële gevolgen nog veel onduidelijkheid geven.

Ten slotte is een communicatie/marketingplan voor een woonservicegebied geen overbodige luxe.

4.6.5 2011 Hoe nu verder?

De pilots hebben nog niet alles opgeleverd, naar wat de verwachting was. Er is geen intentieovereenkomst en geen inventarisatie van ontbrekende voorzieningen. Ook zijn er geen harde afspraken over de betrokkenheid van alle partijen. In één van de drie pilots is een multifunctionele accommodatie ontwikkeld, de andere twee zijn nog steeds in ontwikkeling. De loketfuncties hebben een doorslaggevende positieve rol gespeeld in de ontwikkeling, daarentegen is de fysieke gebouwontwikkeling en herstructurering minder snel en vloeiend gelopen dan gepland.

Een van de meest kritische kanten van het proces tot nu toe is de minimale bewonersraadpleging. Terwijl aan het begin van de pilots het doel was van onderaf de vraagbehoefte te inventariseren. De regierol van de gemeente wordt bekritiseerd doordat zij bij de ontwikkeling te veel afstand heeft gehouden.

Uit de zojuist besproken ontwikkeling van de drie pilots zijn een aantal constatering te trekken. De verwachtingen van elkaar tussen de gemeente en de drie corporaties zijn niet overeenkomstig. Corporaties hadden meer regie van de gemeente verwacht. Regie in de vorm van ondersteuning bij vastgelopen processen. Corporaties, die de coördinerende rol per pilot uitoefenden liepen tegen beperkingen aan. Het mandaat dat zij hadden op het gebied van onder andere financiering kwam te kort. De zorgaanbieders hebben duidelijk tegengestelde belangen dan de corporaties. Onduidelijkheid over begrippen als een woonservicegebied, ouderenwoningen en financieringen helpen niet bij de totstandkoming van een woonservicegebied. Het achterhalen van vraagbehoefte heeft duidelijk te lijden gehad onder het proces om met alle betrokkenen tot een gezamenlijk doel te geraken.

Er is nu een projectteam door de gemeente gevormd. Zij heeft kennis genomen van de opgedane kennis uit de pilots, statistische gegevens van de gemeente en 'best practices' elders in Nederland. De eerste uitdaging is een volledige inventarisatie van het aanbod, iets wat bij de pilots nog te wensen overliet. Dit gebeurt aan de hand van een normeringslijst. Op die lijst staan 39 voorzieningen en diensten op het gebied van wonen, welzijn en zorg:

Wonen	Zorg
Aanbod geschikt wonen (nultrede- en aangepaste woningen)	1:2400 Huisarts 1:1700 Fysiotherapeut
Aanbod verzorgd wonen (woningen met zorg op afroep)	1:2700 Tandarts 1:9000 Apotheek
Aanbod beschermd wonen (intramurale zorg, Verpleging/ begeleiding tijd/permanent)	Huishoudelijke verzorging (HV) 24-uurs planbare zorg
Overig Aanbod (o.a. aangepaste gezinswoningen)	24-uurs zorg op afroep Dagverzorging
	Dagopvang / huiskameropvang / Dagbesteding
Woonomgeving	Vrijwillige terminale thuiszorg
Woonomgeving fysiek (toegankelijkheid, rustpunten, veiligheid)	Pedicure aan huis Geestelijke verzorging
Woonomgeving sociaal (overlastbestrijding, wijkagent)	Ontmoetings- en activiteitenruimte
Winkels (supermarkt en buurtsupermarkt)	Ontmoetings- en activiteitenruimte zoals wijkgebouw, kulturhus, school, dorps huis, buurthuis, zorginstelling.

Welzijn	Klussendienst
Bibliotheekvoorziening	Tuinonderhoud
Wijkwinkel (informatie en advies)	Ondersteuning bij financiële administratie
Professionele alarmopvolging	Ouderenadviseur
Steunpunt mantelzorg	Algemeen Maatschappelijk Werk
Respijtzorg (ter ontlasting van mantelzorgers)	Collectief Vraagafhankelijk Vervoer/ Buurtbus
Maaltijdvoorziening aan huis	Recreatie en ontspanning
Gezamenlijke maaltijden	Educatieve activiteiten
Boodschappenservice	Beweging en sport
Was- en strijkservice	Servicepunt voor vrijwilligerswerk

Figuur 4.17; 39 voorzieningen en diensten in een WSG (gemeente Deventer, 2011b)

Aan de hand van de inventarisatie, wordt gekeken welke voorzieningen en/of diensten ontbreken in het gebied. De eerste resultaten geven aan dat er enkele incidentele witte vlekken zijn en dat brengdiensten centraal geregeld kunnen worden en voor de zorg zijn die dekkend. De inventarisatie van wonen en woonomgeving verlopen wederom moeizaam. In vergelijking met de eerdere pilots is een stevigere regie van de gemeente de opzet.

Afsluiting hoofdstuk vier

Aan het begin van dit hoofdstuk hebben verschillende woononderzoeken de revue gepasseerd. Goedkope en middeldure huur- en betaalbare koopwoningen zijn gevraagd door de inwoners in de Stedendriehoek. Ook is er voldoende aandacht bij nieuwbouw voor nultredenwoningen waar eveneens een grote behoefte aan is. De doelgroepen 55+ en ouderen zijn gespecificeerd, echter wat de behoefte van ouderen op wijkniveau is kan uit het woonbehoefteonderzoek van de Stedendriehoek en de woonvisie 2008+ niet worden opgemaakt. Uit het recente woononderzoek op wijkniveau in Bathmen is te constateren dat er de aankomende vijf jaar een grote behoefte is aan ouderenwoningen en dat er een groot overschot aan grote woningen is.

Het beleid in Deventer op het gebied van ouderen is een woonomgeving, het liefst in een woonservicegebied, te creëren waarin zij zelfstandig kan wonen met welzijns- en zorgdiensten in haal- en brengvormen. In een woonservicegebied mag zorg niet domineren en moet de woonomgeving op fysiek en sociaal vlak goed bereikbaar, toegankelijk en veilig zijn.

Uit de evaluatie van de drie pilots kan geconcludeerd worden dat de inventarisatie van de aanwezige diensten en voorzieningen en de 'soorten' ouderenwoningen slecht zijn verlopen. Daarnaast is er onduidelijkheid over de regie die verdeeld is tussen de corporatie en de gemeente. Wel is het aantal en aandeel ouderen in de drie wijken bovengemiddeld gestegen, ook als de groei vergeleken wordt met een soortgelijke wijk in Deventer. Uit de tot nu toe gedane inventarisatie naar voorzieningen en diensten zijn nog geen 'patronen' te herkennen tussen de drie pilotwijken en de drie vergelijkbare wijken.

De achterstand van informatie bij aanbieders en de hoge transactiekosten bij de realisatie van woonservicegebieden werken negatief op de marktwerking op de woningmarkt. Tevens kunnen ouderen nog beter geïnformeerd worden over de mogelijkheden om woningen naar hun wens aan te passen en kunnen de positieve effecten van een woonservicegebied nog beter uitgedragen worden.

In elke woonservicegebied is op korte termijn een zorgwoning beschikbaar wanneer een zorgindicatie de noodzaak voldoende aangeeft. De registratie over het aanbod van ouderenwoning laat te wensen over en belemmert daardoor de marktwerking omdat inzicht in het aanbod ontbreekt, helemaal op particulier niveau.

Grondbezitters bepalen nog steeds voor een groot deel of een ontwikkeling tot stand komt of niet. De afhankelijkheid van het zelfontwikkelingsrecht van de grondeigenaar belemmert gemeente en corporatie bij de ontwikkeling van ouderenwoningen. Regelgeving belemmert wel het handelen van de corporatie die tegen de grenzen aanloopt van wat een corporatie volgens de wet mag realiseren, zoals bijvoorbeeld een multifunctionele centra.

De verschillende maatregelen zijn vooral Pigouvians, omdat zij ingrijpen in de marktwerking door financieel verhuizingen te ondersteunen, te sturen en investeren in het opzetten van woonservicegebieden en de markt nog verder op te delen in deelmarkten (zorgwoningen). Coase's redenering over marktwerking laat dit liever over aan initiatieven van marktpartijen en zal vooral tevreden zijn over de aanpak in Bathmen waar een zeer laag percentage aan ouderenwoningen is en de ouderen dus zelf of ondersteund door een stichting aanpassingen aan hun huis laten verrichten.

5 Hypotheses over de marktwerking

In hoofdstuk drie zijn de hypotheses beschreven die getoetst zijn op de casus Deventer. Aan de hand van de informatie over de 65-plussers, ouderenwoningen en woonservicegebieden in Deventer volgen de zeven onderwerpen die ook in hoofdstuk drie zijn benoemd:

- Informatie bij producenten;
- Informatie bij consumenten;
- Mobiliteit van de consumenten;
- Mobiliteit van de producenten/productie;
- Geen transactiekosten en vertragingen
- Concurrentie vragers
- Concurrentie aanbieders

In hoofdstuk drie is per hypothese aangegeven hoe zij getoetst gaat worden. Na een analyse van de statistische gegevens volgt er informatie die door middel van interviews zijn getoetst aan de hand van de hypotheses. Wanneer dit hoofdstuk spreekt over de gemeente, dan wel corporaties is dat een vertegenwoordiging van de voor dit hoofdstuk geïnterviewde personen.

5.1 Informatie bij producenten

De achterstand van informatie bij aanbieders over de ouderenwoningenmarkt en woonservicegebieden leidt tot een minder goed functionerende markt.

De woononderzoeken in paragraaf 4.2.1 die door het 'Samenwerkingsverband Stedendriehoek' zijn uitgevoerd, gaan niet diep genoeg in op de behoefte van een wijk of dorp als bijvoorbeeld Bathmen. Verder dan aantallen op gemeente niveau voor in- en uitbreidingslocatie en type woningen in diverse woonmilieu's komt het onderzoek niet. Terwijl toch duidelijk is geworden dat de diversiteit van ouderen inclusief de behoeftes aan het toenemen is. En dat daarmee de noodzaak om gedetailleerd onderzoek te doen naar de lokale omstandigheden van bijvoorbeeld een dorp als Bathmen en omgeving wordt versterkt.

De ontwikkelaars die grondposities in de gemeente hebben, hebben dit vooral in de tijd aangekocht toen de huizenmarkt nog niet in een crisis verkeerde. De aankoop heeft een verwachting gewekt die voor sommige ontwikkelaars moeilijk is los te laten omdat bij een verlaging van de eerder verwachte opbrengst negatieve financiële gevolgen heeft, al dus de gemeente. Dit kan tot enorme verliezen in de boeken leiden. Dat geldt niet alleen voor de ontwikkelaars, ook de gemeente en woningbouwcorporaties hebben grondaankopen gedaan met een verwachting dat er binnen een aanzienlijke tijd ontwikkelingen zouden worden uitgevoerd. De gemeente Deventer schreef afgelopen jaar miljoenen af op de boekwaardes van het in bezit hebben van grond.

Dat er op de vragersmarkt van ouderen wel degelijk belangstelling is voor ouderenwoningen blijkt uit het recente woningbehoefteonderzoek van Bathmen en omgeving. Als de verwachtingen van het woononderzoek uitkomen, zal er de aankomende jaren een overschot aan grote gezinswoningen ontstaan en een tekort aan betaalbare moderne (drie á vier kamers + flinke buitenruimte) ouderenwoningen. Toch

zijn de grondeigenaren die op uitleglocaties grond bezitten nog niet 'overtuigd' van deze behoefte en wachten zij op betere tijden en bouwen dan liever een 'twee onder een kapper' dan vrijstaande woningen, aldus de gemeente. Er zijn ook twijfels bij het woonzorgcentrum in Bathmen of de ouderen die in het woononderzoek aangeven binnen vijf jaar een ouderenwoning te willen betrekken, dat ook wel echt gaan doen. Ervaring bij het woonzorgcentrum leert dat ongeveer een derde deel meteen tot de stap over zou gaan als morgen een woning beschikbaar zou zijn.

Voorheen had de corporatie de eigendomsrechten, in samenwerking met de gemeente die de grond voor een schappelijke prijs verkocht, om aan de behoeftes van ouderen te voldoen door voldoende ouderenwoningen te realiseren. Daarnaast gingen veel ouderen al naar bejaardencentra. Vandaag de dag zijn de corporaties voor een deel afhankelijk van grondeigenaren die wachten op betere tijden op de woningmarkt, aldus de gemeente. Een initiatief in 2007 van het zorgcentrum Het Dijkhuis te Bathmen kwam eerst niet van de grond. Maar door een betaalbaar, duurzaam, energiezuinig, snel en flexibel systeem te introduceren waarbij de wensen van potentiële kopers leidend waren, is het project alsnog geslaagd. De kosten voor de nieuwe bewoners bleven op een acceptabel niveau. Waardoor het voor hen aantrekkelijk is geworden, hun eigen woning te verlaten voor een woning waarbij het aanbod meer tegemoet komt aan de huidige wensen doordat zij zelf kunnen aangeven wat belangrijk voor hen is. Zij hebben het eigendomsrecht om te bepalen welke voorzieningen in het nieuwe onderkomen gewenst zijn voor een acceptabele prijs.

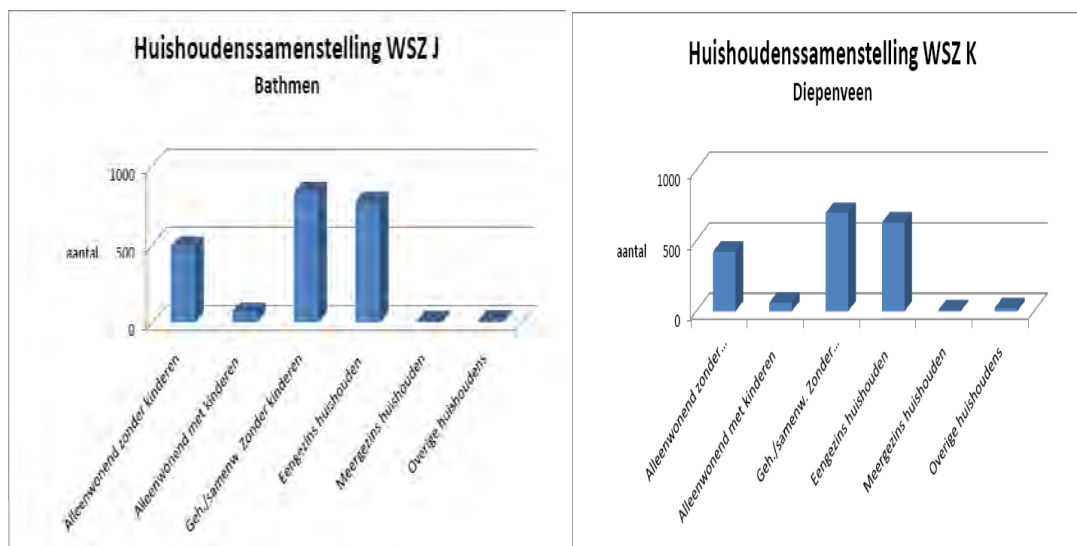
Er is een potentiële markt voor de rijke ouderen, zowel de gemeente als de corporatie beamen dit. De markt is voor de ouderen in de sociale huursector echter niet interessant vanwege het prijsniveau. Zij blijven liever in hun eigen sociale huurwoning wonen.

Hoofdstuk drie veronderstelt dat in woonservicegebieden ouderen langer blijven wonen dan wel daar naartoe verhuizen. De drie pilots hadden in 2007 en 2010 de volgende aantallen 65-plussers:

	2007			2010			% stijging
	Totaal	65+	%	Totaal	65+	%	
Deventer Totaal	96594	13629	14,1	98541	14262	14,5	4,6
WSG Bathmen (buurt 100)	4141	708	17,1	4393	828	18,8	16,9
WSG Rivierenwijk (buurten 50 51 60)	4646	309	6,7	4391	323	7,4	4,8
WSG Keizerslanden (buurten 40 t/m 44)	9940	2346	23,6	8920	2582	28,9	10,1

Figuur 4.19 Aandeel 65-plussers in de drie pilots (Gemeente Deventer, 2011b)

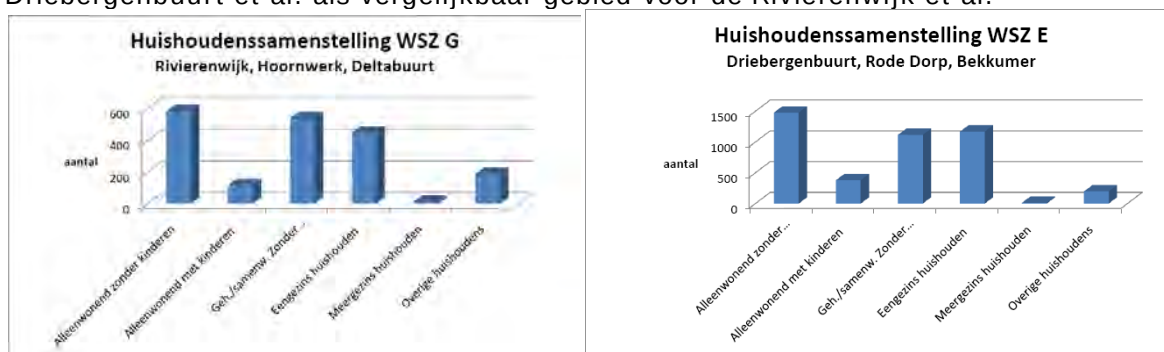
In twee van de drie pilots is het percentage ouderen veel harder gegroeid in vergelijking met het gemeentelijk gemiddelde. De pilot Rivierenwijk et al. Groeit iets meer dan het gemeentelijk gemiddelde. Maar om andere omstandigheden deels uit te sluiten is een vergelijking van de drie pilotwijken met soortgelijke wijken noodzakelijk om uitspraken te kunnen doen, tussen al bestaande en toekomstige woonservicegebieden. Natuurlijk is het lastig om wijken te vergelijken, iedere wijk heeft haar eigen identiteit. Op basis van gezinssamenstellingen, ligging ten opzichte van de stad en de huur/koopverhouding is voor de volgende wijken gekozen: Diepenveen als vergelijkbaar gebied voor Bathmen;



Figuur 4.20 Huishoudenssamenstelling Bathmen en Diepenveen (Gemeente Deventer, 2011a)

Beide zijn dorpen gelegen in het buitengebied met ongeveer zeventig procent koopwoningen.

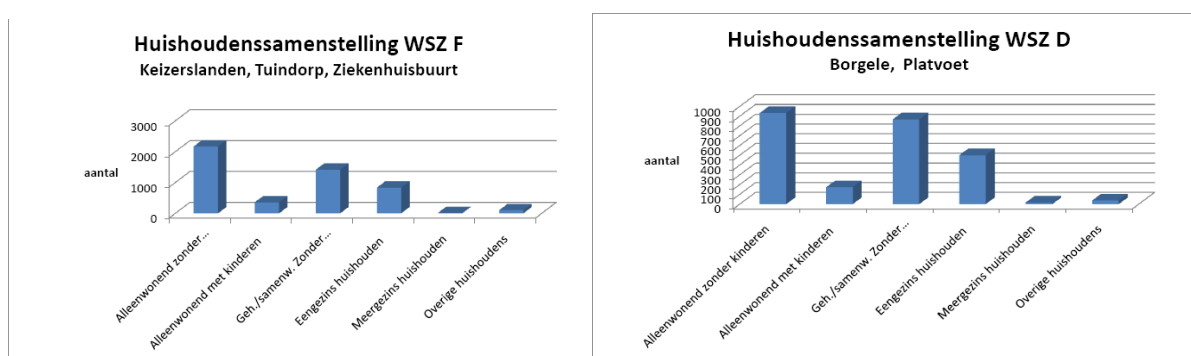
Driebergenbuurt et al. als vergelijkbaar gebied voor de Rivierenwijk et al.



Figuur 4.21 Huishoudenssamenstelling Rivierenwijk en Driebergenbuurt (Gemeente Deventer, 2011b)

In beide gebieden wonen er 'overige huishoudens', dit zijn de bewoners van de intramurale instellingen. De wijken liggen tegen elkaar. De Driebergenbuurt heeft wel een hoger percentage eigen woningbezit, respectievelijk 39 en 48 procent.

Borgele et al. als vergelijkbaar gebied voor Kiezerslanden et al., zij hebben de volgende huishoudenssamenstelling.:



Figuur 4.22 Huishoudenssamenstelling Keizerslanden en Borgele (Gemeente Deventer, 2011b)

Ook deze wijken liggen tegen elkaar en hebben beide een eigenwoningbezit van onder de veertig procent.

De uitkomsten leiden tot de volgende tabel:

		2007			2010		% stijging
	totaal	65+	%	Totaal	65+	%	65+
Deventer Totaal	96594	13629	14,1	98541	14262	14,5	4,6
WSZ Diepenveen (buurt 90)	4287	895	20,1	4286	941	22	4,5
WSZ Driebergen e.a. (buurten 20 t/m 26)	10559	920	8,7	10493	928	8,8	0
WSZ Borgele e.a. (buurten 30, 31)	5241	1439	27,5	5324	1487	27	-1,8

Figuur 4.23 'Vergelijkingswijken met de drie pilots' (Gemeente Deventer, 2011b)

In alle drie vergelijkbare wijken komt het gestegen percentage ouderen niet boven het gemeentelijk gemiddelde. Puur naar de cijfers beredenerend kan gesteld worden dat wanneer er een pilot woonservicegebieden wordt opgezet het, percentage ouderen in een 'soortgelijke' wijk harder stijgt dan wanneer er geen pilot draait. De oorzaak van de verschillen liggen mogelijk in de voorzieningen. De verschillen tussen de gelijksoortige wijken zijn:

Bathmen vs. Diepenveen

Er is een verschil tussen Bathmen en Diepenveen als het gaat om de 39 voorzieningen en diensten die tot nu toe getoetst zijn. In Diepenveen is er geen apotheek en tandarts en schiet de nabijheid van een huisarts wellicht tekort. Ook is er in Diepenveen geen mogelijkheid voor gezamenlijke dineren.

Rivierenwijk vs. Driebergen

In de Driebergen buurt is er geen gelegenheid verzorgd te wonen. Er zijn wel huisartsen, fysiotherapeuten en tandartsen in de wijk aanwezig, die ontbreken juist in de Rivierenwijk. In de overige diensten en voorzieningen komen bijna geheel overeen, er ontbreekt alleen een wijkwinkel in het woonservicegebied Driebergen.

Keizerslanden vs. Borgele

Ook in Borgele ontbreekt de mogelijkheid verzorgd te wonen. Opvallend is dat in beide wijken een tandarts ontbreekt. Ook in de overige voorzieningen en diensten verschillen de wijken niet, in Keizerslanden is er in tegenstelling tot Borgele wel een wijkwinkel.

Er zijn geen overduidelijke verschillen in het wel of niet aanwezig zijn van diensten tussen de soortgelijke wijken waar wel of geen pilot is uitgevoerd. Conclusies trekken tussen de aanwezigheid van specifieke voorzieningen en het langer verblijven of aantrekken van ouderen is niet waarschijnlijk. Het initiatief tot ontwikkeling van de woonservicegebied heeft nog niet tot grote resultaten geleid. Vooral doordat vele partijen betrokken zijn en tegengestelde belangen het proces vertragen. Dit gaat ten koste van de inventarisatie van de inwoners en potentiële gebruikers en dus van wat dé vraag is. De plannen voor nieuwbouw van een multifunctioneel voorziening in Bathmen, waarin loket- en zorgfuncties moeten gaan huisvesten, is financieel nog steeds niet rond.

Toch geven corporaties aan dat er wel degelijk commerciële partners zijn die interesse hebben in het participeren in een multifunctioneel gebouw. Maar wel naar haar eigen wensen. Het gaat dan om partijen, zoals een arts, fysiotherapeut en tandarts die

parttime een praktijkruimte willen huren voor enkele dagen dan wel daghelften. Echter, door het lange proces tot realisatie van een gebouw haken woonzorgcentra en particuliere initiatieven af.

Geconcludeerd kan worden dat de transactiekosten door de vele betrokken partijen ertoe geleid heeft dat de realisatie nog niet geheel tot stand is gekomen. En dat door het moeilijke proces de inventarisatie van de vraag onvoldoende is geweest. De communicatie met de gemeente is volgens de corporatie nog steeds lastig, vooral op uitvoeringniveau is miscommunicatie door de verschillende 'culturen' nogal eens aan de orde, aldus de corporatie.

Hypothese aangenomen of verwerpen

Dat procentueel gezien volgens de bij de gemeente bekend zijnde ouderenwoningen het percentage ouderenwoningen hoger ligt in wijken met veel huurwoningen geeft een vertekend beeld van de werkelijkheid. Een hoog percentage eigenwoningbezit legt de verantwoordelijkheid bij de ouderen zelf en die nemen zij ook voor een deel, maar in welke mate is onbekend. Verder onderzoek naar de particuliere aandeel ouderenwoningen is zeer wenselijk.

Ontwikkelaars kiezen volgens de gemeente nog steeds voor het klassieke aanbodmodel waarin de hoogste opbrengt het belangrijkste is. De ontwikkelaars worden door de gemeente op hun verantwoordelijkheid gewezen door verantwoordelijkheid te nemen op het gebied van ontwikkeling van ouderenwoningen. Zij geeft volgens de gemeente nog onvoldoende toe aan de behoefte van de inwoners. De rol van de corporatie is als volgt: de wil is er wel maar ook zij is afhankelijk van dezelfde ontwikkelaars en grondbezitters. De corporaties hebben te kampen met liquiditeitsproblemen waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Het verkopen van hun eigen woningen resulteert in een verkoop van twee á drie procent van het totale woningbezit. Dat geeft ruimte voor verdere ontwikkeling. Echter wanneer die ontwikkeling is afgerond, staat zij opnieuw in dezelfde spagaat, maar wel met een modernere woningvoorraad dan aan het begin van de laatste ontwikkeling. Het lijkt op dit moment voor de corporaties een van de belangrijkste middelen om ontwikkeling op gang te krijgen.

De kennis over de vraag naar de wensen van de inwoners van de gemeente Deventer is vooral in algemeenheden opgeschreven en gaat onvoldoende in op de ouderen en inwoners van een bepaalde wijk of dorp. Deventer is net gestart te onderzoeken wat die wensen op wijkniveau zijn. Uit de voorlopige uitkomsten van het dorp Bathmen, wat tevens een woonservicegebied is, blijkt dat er een enorme vraag is naar ouderenwoningen in de aankomende vijf jaar. Tevens zal er een overschot aan grote woningen met vijf of meer kamers ontstaan. Toch komt de ontwikkeling van ouderenwoningen en het woonservicegebied niet goed op gang, terwijl de corporatie en gemeente welwillend zijn. Wellicht heeft de tevredenheid over de eigen woonsituatie van de inwoners in Bathmen, dat negentig procent bedraagt, negatieve invloed op de realisatie. Ouderen zorgen er zelf voor dat hun eigen woning geschikt blijft om zo lang mogelijk in te blijven wonen. Een gedachte die Coase absoluut zal ondersteunen.

De situatie in de stad Deventer, waar corporaties een groot percentage van bepaalde wijken in handen hebben en veel ouderen wonen, zal anders zijn dan in Bathmen. Volgens de beleidsstukken (Gemeente Deventer, 2009) is het aantal ouderenwoningen

voldoende. De spreiding en toedeling laat volgens de gemeente te wensen over. Verkoop van de sociale woningen zou volgens de gemeente de diversiteit verhogen.

De potentie die de groep 65-plussers voor de woningmarkt kan betekenen is aanwezig, de meerderheid van de geïnterviewden ondersteunen de hypothese. Volgens de meeste kan een betere informatievoorziening tot een betere marktwerking leiden.

5.2 Informatie bij consumenten

De informatie over ouderenwoningen is onvoldoende ontwikkeld, er wordt door de ouderen vaak naar de corporatie en gemeente gekeken als het om de ontwikkeling van ouderenwoningen gaat.

Vooraf het bestuurlijke deel van de gemeente beweert dat ouderen zelf te weinig bewust zijn van hun eigen ouder worden. De tevredenheid van de ouderen over hun eigen woning onderbouwt dat. Tot op het allerlaatste moment zullen ouderen niet erkennen dat verhuizen naar een ouderenwoning noodzakelijk wordt, aldus de bestuurlijke kant van de gemeente. Daar ligt waarschijnlijk ook voor een deel de oorzaak van de informatieachterstand van ouderen. Tevens beweert het woonzorgcentrum en de bestuurders dat in onderzoeken de wens naar ouderenwoning wel wordt erkend maar in de praktijk willen ouderen uiteindelijk toch niet verhuizen. Een deel van de huidige ouderen ligt volgens hen nog voor een deel aan het 'infuus' waarbij dé overheid en dé corporatie verantwoordelijk zijn voor hun wensen, aldus de corporaties. Het zelfoplossend vermogen van de ouderen kan enige ontwikkeling gebruiken. De bewustwording dat juist de private grondbezitters voor een deel verantwoordelijk zijn voor stagnerende ontwikkeling van ouderenwoningen is nog niet voldoende doorgedrongen. In het woononderzoek van Bathmen (Gemeente Deventer, 2011c) en ook door alle actoren is bevestigd dat ouderen niet voldoende op de hoogte zijn van de positie van private grondeigenaren en ontwikkelaars. Zij hebben de sleutel ouderenwoningen aan te bieden en niet dwars te liggen door enkel 'normale', voor hen financieel gunstige woningen te willen ontwikkelen. Ouderen zouden de ontwikkelaars tegemoet kunnen komen door aan te geven dat ze bereid zijn meer voor ouderenwoningen te willen betalen. De idee dat de overheid en corporaties enkel verantwoordelijk zijn voor de ouderenhuisvesting leeft volop.

Zeer recent heeft de gemeente Deventer in samenwerking met de welzijnsorganisaties een jaarlijks informatieboekje (Focus, 2011) verspreid onder alle 65-plussers. Informatie over het wonen-, welzijn- en zorgbeleid wat voor ouderen van belang kan zijn, is er in terug te vinden. In de verstrekte informatie staan alle mogelijke ouderenwoningcomplexen en is er gratis advies in te winnen wanneer er aanpassingen voor een eigen woning wenselijk zijn. Het Gilde Deventer, een vrijwilligersorganisatie neemt deze verantwoordelijkheid op zich. Al deze informatie is ook op een website terug te vinden. Naast deze beschikbare informatie blijven de activiteiten van beleidsmakers en uitvoerders van het ouderen- en zorgbeleid een belangrijke antenne om te weten welke vraag- en aanbodontwikkelingen er in wijken afspelen. De loketfunctie van de gemeente, zoals dat bijvoorbeeld in Keizerslanden is opgezet, is van essentieel belang om te weten te komen welke volgens de inwoners wenselijke diensten als (semi-)overheid het liefst geleverd dienen te worden.

In hoeverre ouderen op de hoogte zijn van het bestaan van woonservicegebieden is moeilijk te zeggen. Uit de gesprekken met alle actoren en de evaluatiedocumenten (Van Zee, 2007; gemeente Deventer, 2010a; 2010b; 2010c) is af te leiden dat de bekendheid van een woonservicegebied nog verbetering behoeft. Een advies als 'het een pakkende naam' geven is een verbeteringssuggestie uit een van de evaluaties (Van Zee, 2007). Voor ouderen is de woning en wat de woonomgeving te bieden heeft het belangrijkste, aldus de bestuurlijke kant van de gemeente. In het woonbehoefteonderzoek Bathmen wordt dit inderdaad bevestigd (gemeente Deventer, 2011c). In de verstrekte informatie (Focus, 2011) aan de 65-plussers wordt niet gesproken over woonservicegebieden. Een woonservicegebied kan meer als een beleidsterm gezien worden waar vele betrokkenen doelen formuleren en deze nastreven te halen. Wat wel nadrukkelijk bij de verschillende actoren naar voren is gekomen, is dat ouderen in de buurt van een zorgcentra willen wonen. Ouderenwoning verder van het centra af zijn minder 'in trek' dan woningen dichterbij het centra, aldus het woonzorgcentra.

Samenvattend kan ook deze hypothese door de meerderheid van de geïnterviewden worden bevestigd.

5.3 Mobiliteit consumenten

Het in elke wijk op korte termijn beschikbaar zijn van een ouderenwoning en de mogelijkheid hebben om van extra diensten gebruik te kunnen maken bevordert de mobiliteit van ouderen.

In de verschillende woonservicegebieden is de verdeling van de geregistreerde ouderenwoningen niet optimaal. Een steekproef laat zien dat er op de 'vrije' markt slechts op twee locaties huur- dan wel koopappartementen worden aangeboden. Dat is een lage score kijkend naar de wens in elk woonservicegebied ouderenwoningen beschikbaar te hebben in de vrije sector.

De aanwezige koopwoningen per woonservicegebied geschikt voor ouderen zijn bij de vergelijking in paragraaf 4.7.1 niet meegenomen. Het blijft daardoor lastig om te oordelen over het totale aanbod. Dit geldt niet voor de zorgwoningen, die zijn bekend. In twee potentiële woonservicegebieden zijn geen zorgwoningen beschikbaar. De plaatsing in zorgwoningen is voor ouderen enorm versneld in vergelijking met het voorgaande systeem waarin soms jaren op een zorgwoning gewacht moest worden. Echter de groep ouderen die in aanmerking komt voor een zorgwoning is veel kleiner geworden. De woningmarkt wordt nog verder versplinterd doordat naast de vrije en sociale huurmarkt er nog aparte 'zorgmarkt' bij komt. Volledig tegen het vrije marktdenken en de adviezen van paragraaf 2.8 in. Tot voor kort kon iedereen die ingeschreven stond als woningzoekende zich aanmelden voor een zorgwoning (dat eerst niet geregistreerd stond als 'zorgwoning'), nu is een zorgindicatie nodig. In de zorgwoningen wonen na toewijzing wel ouderen die er voor in aanmerking komen, waardoor het aantal dat een dergelijke zorgwoning niet nodig heeft maar er toch woont zal dalen. Efficiënt qua kosten, maar wanneer de vraag verder zal stijgen, zullen er wachtlijsten ontstaan en zal de kans kleiner worden om als oudere in je eigen wijk te blijven wonen. Ouderen kunnen een voorkeur hebben maar deze kan door beschikbaarheid niet altijd gehonoreerd worden. De vrijheid om in je eigen wijk te blijven is niet gegarandeerd.

Woonservicegebied

Kijkende naar de verschillende statistische gegevens op het gebied van huur/koop verhoudingen en het aandeel 65-plussers zoals in (paragraaf 2.7.1) is er inderdaad voor elke woonservicegebied een eigen aanpak wenselijk. De drie pilot woonservicegebieden hebben ten opzichte van drie gelijksoortige nog beginnende woonservicegebieden een veel grotere stijging 65-plussers. De oorzaak van dit gegeven is lastig te achterhalen. Er zijn geen overeenkomstige elementen die ontbreken of juist aanwezig zijn in de drie pilotgebieden, zoals in de paragraaf 2.7.1 al is opgemerkt. Het doel van de nieuwe opzet is te achterhalen welke 'witte vlekken' er in de nieuw op te zetten woonservicegebieden zijn om vervolgens te achterhalen of er behoefte is aan de ontbrekende voorziening of dienst in het woonservicegebied. Wat nog wel enigszins te wensen overlaat is het mobiliteitsvraagstuk, aldus de bestuurlijke kant van de gemeente.

Hypothese toetsen

Het ontbreken van cijfers over ouderenwoningen in de private sector per woonservicegebied zorgt voor een incompleet beeld van het aanbod. De beschikbaarheid van het aanbod op internet leert dat er enkel op twee locaties woningen worden aangeboden die speciaal voor ouderen bedoeld zijn. Geen hoge score als er veertien woonservicegebieden zijn. Het aanbod zorgwoningen scoort op dat gebied veel beter.

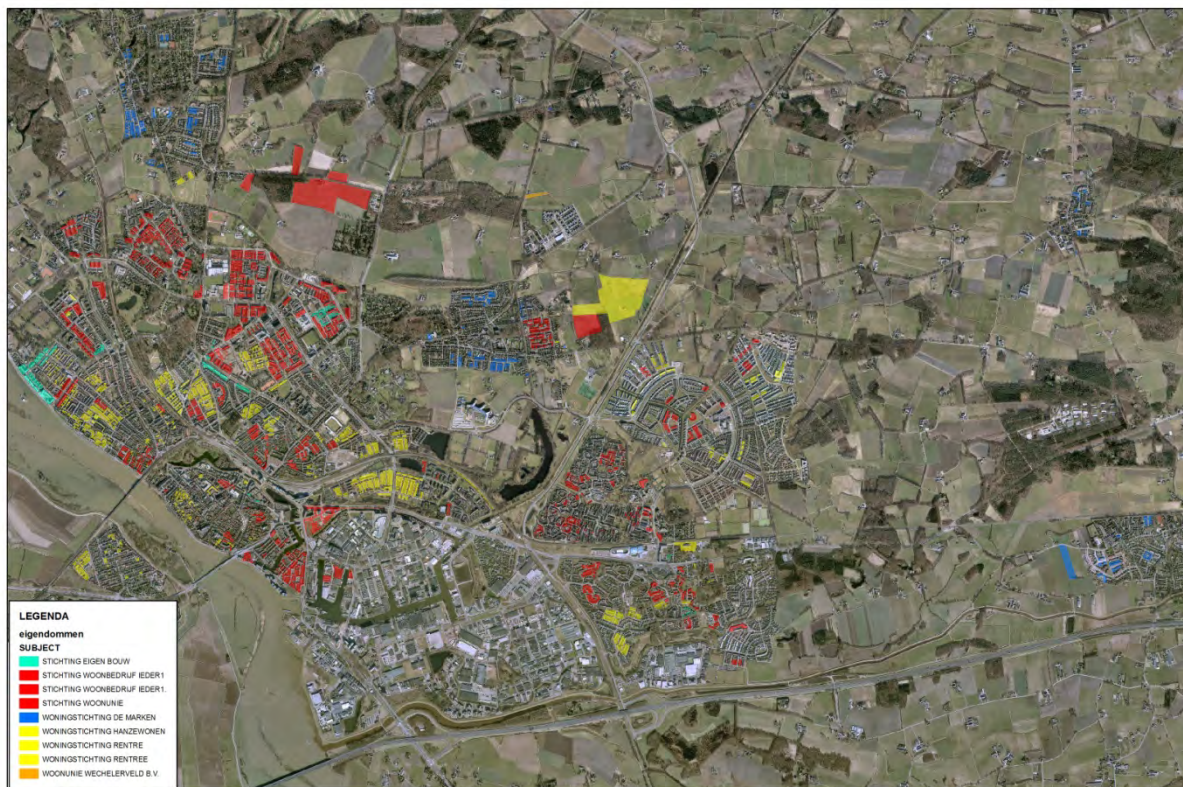
Een te verbeteren punt dat unaniem gedeeld wordt is het in beeld brengen van de vraag. Uit de pilots is gebleken (Gemeente Deventer, 2010b;2010c;2010d) dat het in beeld brengen van de vraag welke behoeftes inwoners van een wijk hebben onvoldoende is geweest. Een belangrijke reden komt vooral doordat de focus te veel lag op het streven naar een einddoel waar alle actoren zich in konden vinden.

De hypothese kan maar voor een deel bevestigd worden. Belangrijker is te streven naar woonservicegebieden die de diensten aanbieden waar vraag naar is in dat gebied. Een blauwdruk met alle '39' voorwaarden, opgezet door de gemeente, wordt door de overige partij gezien als een 'te maakbaar' plan van 'bovenaf'.

5.4 Mobiliteit producenten/ productie

De ontwikkelaars en corporaties worden door regelgeving belemmerd in het aanbieden van ouderenwoningen en woonservicegebieden.

De regelgeving is duidelijk en met de gemeente worden duidelijke afspraken gemaakt over de ontwikkeling van ouderenwoningen en woonservicegebieden, aldus de gemeente. Het is niet zozeer de regelgeving om ontwikkeling opgang te brengen die de aanbieders van ouderenwoningen belemmert. Zoals in hoofdstuk drie al verondersteld is: wie de grond heeft, bepaalt! Door het zelfontwikkelingsrecht is de grondeigenaar nog steeds erg bepalend. Het onderste kaartje waar de grondposities van de corporaties in vlekken zijn ingetekend, laat zien waar de corporaties 'domineren'.



Figuur 4.24 Bezit corporaties (Gemeente Deventer)

Een andere corporatie gaat niet concurreren met de andere corporaties om daar posities in te winnen om er vervolgens woningen op te zetten, aldus de corporaties. Aan de andere kant bemoeit de gemeente zich niet met de locaties waar corporaties nieuwe ouderenwoningen het liefst zien. De gemeente legt het initiatief volledig bij de corporaties. In de prestatieafspraken is vastgelegd dat de corporatie onderling verdelen welke aantallen ouderenwoningen er precies worden ontwikkeld. De regie ligt bij de corporatie. De evaluatie vanaf 2007 tot en met 2011 leert dat de inventarisatie van alle corporaties over welke vormen van ouderenwoningen zij in hun bezit hebben, kort gezegd slecht is verlopen, aldus de gemeente. Bij de gemeente is nog altijd niet goed in beeld gebracht hoeveel en welke soorten ouderenwoningen in welk woonservicegebied aanwezig is. Een aanwijsbare reden hiervoor is niet direct te geven. De vele begrippen en soorten ouderenwoningen waar de verschillende partijen mee werken draagt niet bij aan de inventarisatie. De vorige paragraaf gaf al aan er geen inventarisatie in de private sector is uitgevoerd, van woningen die geschikt zijn voor ouderen. Corporaties konden bij de ontwikkeling van multifunctionele wijkcentra door het gebrek aan mandaat, moeilijk voortgang maken. Daar liep de corporatie tegen de grenzen van de regelgeving aan. Een ander 'dilemma' waar corporaties in de praktijk tegenaan lopen is het feit dat corporaties zelf kapitaal moeten voorfinancieren als zij commerciële ruimte willen ontwikkelen en exploiteren. Omdat in veel gevallen dat bij multifunctionele wijkcentra wenselijk is maar door het tekort aan liquiditeit bij corporaties wordt de realisatie van een dergelijk centra bemoeilijkt.

Hypothese toetsen

De regelgeving in de ruimtelijke ordening geeft nog altijd recht op zelfontwikkeling. Zolang dat recht van kracht is zal de concurrentie tussen de corporaties niet bevorderen.

Op dat gebied kan de hypothese wel worden aangenomen, maar dan is er sprake van een nationale institutionele verandering. Op gemeente niveau kan de concurrentie nog worden bevorderd door meer sociale huurwoningen te verkopen.

Deze hypothese geldt ook voor de realisatie van multifunctionele centra, corporaties zijn door de regelgeving genoodzaakt zelf middelen voor te financieren. Echter het gebrek aan die middelen zorgt ervoor dat de ontwikkeling stagneert. De volgende hypothese sluit aan op deze financieringsproblematiek.

De ontwikkelaars en corporaties worden belemmerd door de financiële belemmeringen om ouderenwoningen te bouwen omdat aan normale woningen meer verdiend wordt.

Het antwoord is ja. De ontwikkelaars hebben grond aangekocht met de bedoeling er een bepaalde meerwaarde uit te halen, aldus gemeente en corporaties. Het loslaten van die gedachte en omschakeling naar een meer vraaggericht aanbod, waar onder andere meer ouderenwoningen onderdeel van uitmaken, kost tijd. De bestuurlijke kant van de gemeente geeft aan dat de markt 'haar werk' wel zal doen. Met andere woorden de marktpartijen uiteindelijk wel hun verlies gaan nemen.

Corporaties hebben het volgende dilemma: proberen ze ouderen in eengezinswoningen zo veel mogelijk te stimuleren te verhuizen naar een ouderenwoning zodat er een eengezinswoning vrij komt? Of laten ze ouderen zo lang mogelijk in hun eigen eengezinswoning wonen door de woning aan te passen zodat ouderen nog tien jaar langer in de woning kunnen blijven wonen? Een eenduidig antwoord en beleid is er niet, elke situatie wordt apart beoordeeld, aldus de corporaties. Ook blijft het voor een deel binnen de organisatie van de corporatie moeilijk te begrijpen wanneer huizen worden verkocht. Wij zijn toch verhuurder!

Samenvattend, deze hypothese is in grote meerderheid door alle actoren aangenomen.

5.5 Geen transactiekosten en vertragingen

Onduidelijke prestatieafspraken leiden tot hogere transactiekosten in de vorm van overmatig overleg en weinig resultaat.

De omstandigheden waaraan woningcorporaties zich moeten houden, is aan verandering onderhevig. Door deze veranderingen is het als gemeente lastig goede duidelijke prestatieafspraken te maken. De reden ligt vooral bij hoe een corporatie zich wil opstellen. Is zij meer een vastgoedbeheerder pur sang die het sociale vastgoed beheert en daarmee de maatschappij de gelegenheid stelt dat een deel van de bevolking goedkoop in een kwalitatief goede woning woont? Of is zij meer een maatschappelijke beheerder die alles in staat stelt een bepaald deel van de bevolking zo goed mogelijk van dienst te zijn? Waarbij ontmoeting, sociale contacten en het aanbieden van andere diensten ten goede komen aan een bepaald deel van de bevolking. De gemeente laat daar corporaties vrij in.

De start van de drie woonservicegebieden pilots is moeizaam verlopen. De vele betrokken partijen en het formuleren van begrippen en het vaststellen van gezamenlijke

doelen heeft erg veel tijd gekost, aldus de gemeente. Dit lag niet aan de onduidelijke prestatieafspraken die vooral de verantwoordelijkheden en onderwerpen benoemen wat van elkaar verwacht wordt. De gemeente laat “de corporatie ‘zijn’ ding doen” en wil daar zich niet al te veel mee bemoeien. Of gemaakte afspraken voldoende zijn nageleefd is op het eerste gezicht lastig te zeggen. Een afrekening of ze voldoende zijn nagekomen daarmee ook. Deze opstelling heeft wellicht voor de realisatie van woonservicegebieden geleid tot verkeerde verwachtingen tussen de regierol van de gemeente en de corporaties. De corporaties liepen, zoals in voorgaande paragrafen al is aangehaald, voor een deel tegen de beperkingen aan van welke rol een corporatie op zich mag nemen en kwam in aanraking met partijen (zorg, welzijn) die een eigen agenda hadden. Een striktere regie van de gemeente had wellicht eerder tot positieve resultaten geleid. Toch is de groei van het aantal ouderen een feit ondanks dat alle doelen niet gehaald zijn. Vanuit de ‘blackbox’ benadering gezien een succes.

Over deze hypothese zijn de geïnterviewde actoren het meest verdeeld en deze kan dus niet bevestigd of verworpen worden.

Ouderen zien op tegen verhuizingen vanwege het niet bij machte zijn een verhuizing te realiseren, dit geldt in hogere mate voor ouderen met minder sociale contacten.

Het is moeilijk om uit de verzamelde gegevens hier uitspraken over te kunnen doen. De informatie over verhuizen is beschikbaar en corporaties zijn naar eigen zeggen behulpzaam ouderen te helpen bij een verhuizing. Corporaties investeren als de mensen er beter van worden, de woningen meer waard worden of de leefbaarheid toeneemt. Een verhuizing is dus niet een doel op zich. Verder onderzoek naar de belemmeringen voor ouderen te willen verhuizing is nodig om hier gefundeerde uitspraken over te kunnen doen. Ondanks dat vrijwel unaniem de hypothese is aangenomen.

5.6 Concurrentie vragers en aanbieders

Concurrentie vragers

Dat ouderen een huur- dan wel koopwoning willen betrekken in de woonservicegebieden waarin zij woonachtig zijn is zeer waarschijnlijk. Wel moet het aanbod met de eigen wensen overeen komen. Het voorbeeld van het eerst niet kunnen verkopen van ouderenwoningen, opgezet door een woonzorgcentra, vanwege het niet aansluiten op de vraag is een aanwijzing dat de vraag leidend moet zijn bij het aanbod. Omdat vervolgens na een nieuwe inventarisatie van de wensen van ouderen de ouderenwoningen wel zijn verkocht.

De woonzorgcentra hebben nog steeds te kampen met wachtlijsten, het woonzorgcentrum in Bathmen heeft uitbreidingsplannen en met het vooruitzicht dat de vergrijzing nog harder zal toeslaan, is de verwachting dat verdere uitbreiding in de toekomst zal plaatsvinden.

Concurrentie aanbieders

Er is vrijwel geen concurrentie tussen de corporaties, af en toe om een bepaalde vastgoed aankoop, maar voor het overige niet. Sinds enkele jaren is er een nieuwe woningcorporatie die een positie heeft in de gemeente Deventer en zich vooral wil richten

op 55-plussers. Echter bepaalt het huidige bezit hoe de verhoudingen van de aanbieders liggen.

Bij de realisatie van de drie pilots heeft iedere corporatie haar eigen doelen mogen stellen vanuit welk accent het woonservicegebied in te richten. Bathmen was meer vanuit de zorg, Keizerslanden vanuit de loketfunctie en De Rivierenwijk meer vanuit het aanbod van woningen. Van concurrentie is geen sprake. De enige concurrentie die er is, is de concurrentie tussen de corporatie en het woonzorgcentrum. Beide hebben doel ouderen te huisvesten. In Bathmen is er sprake van concurrentie om het medisch centrum waar enkele partijen initiatief in hebben genomen. Komt dat aansluitend aan het woonzorgcentrum of in het centrum met aanvullende woningen voor ouderen? Zowel de corporatie als het woonzorgcentrum hebben de ambitie dit te willen ontwikkelen. Een concurrentiestrijd die zich zeer goed leent voor verder onderzoek.

6 Conclusies en aanbevelingen

Om tot conclusies en aanbevelingen te komen, is het goed eerst de doelstelling van dit onderzoek terug te halen:

Het doen van aanbevelingen voor een betere werking van de woonmarkt voor ouderen, mede gebaseerd op een verkenning van de bijdrage die woonservicegebieden kunnen leveren aan het verkleinen van het verschil tussen vraag en aanbod op de woonmarkt voor ouderen.

De specifieke eigenschappen van de woningmarkt an sich en de ouderenwoningmarkt zorgen voor het niet aansluiten van vraag en aanbod op de markt. Specifieke eigenschappen zijn de lange bestaansduur, de onmisbaarheid in combinatie met de hoge prijs van de woning, de bijzondere functie van de woning en de fixatie aan plaats. De voorwaarden voor een goed werkende markt waar volgens de institutionele ideale markt aan moet voldoen, zijn niet optimaal en leiden tot externaliteiten op de woningmarkt. Een tekort aan ouderenwoningen is daar een voorbeeld van.

De interventies op de marktwerking hebben in eerste instantie betrekking op de voorwaarden van die markt. Concreet betekent dit betere informatie, zo min mogelijk transactiekosten, meer concurrentie tussen de aanbieders en vragers op de markt. Pigou gaat uit van een actievare overheid die interventies pleegt om vragers en aanbieders op de markt in evenwicht te brengen. Coase gaat juist meer uit van de kracht van de markt, zij kan als aan de zojuist genoemde voorwaarden wordt voldaan, zelf vraag en aanbod in evenwicht brengen.

In de behandelde casus Deventer zijn er Pigouvianse ingrepen, zoals beschikbare budgetten voor verhuizingen, gedeelte zorgwoningenmarkt en investeringen in woonservicegebieden die niet uitgaan van de vraag. Maar in het woonservicegebied Bathmen zijn er juist weinig ouderenwoningen, maar toch veel ouderen die waarschijnlijk hun eigen woning aanpassen aan hun eigen behoefte. Een oplossing in de gedachte van Coase's redenering van marktwerking en het zelfoplossend vermogen van de markt. In Bathmen liggen kansen voor ontwikkelaars om ouderenwoningen te realiseren. De vraag is er, nu het aanbod nog.

In de casus is ook duidelijk naar voren gekomen dat de verdeling van ouderenwoningen over de gemeente nog kan worden verbeterd, ouderenwoningen bevinden zich vooral in de wijken met sociale huurwoningen. Ook zijn de percentages ouderen per wijk erg verschillend en is in elke wijk een andere behoefte naar diensten die een woonservicegebied biedt.

De getoetste hypothesen bevestigen dat de informatie bij zowel de aanbieders als de vragers verbetering behoeft. Ontwikkelaars en aanbieders van zorg en welzijnsdiensten zijn onvoldoende op de hoogte van de specifieke vraag van een gebied. Ouderen zijn onvoldoende op de hoogte van de mogelijkheden die er zijn om diensten af te nemen of aanpassingen aan hun huis door te voeren.

De hypothesen betreffende transactiekosten hebben geen eenduidige bevestigingen

opgeleverd behalve dat ontwikkelaars nog steeds bij voorkeur 'normale' woningen ontwikkelen boven ouderenwoningen.

De onderstaande vier aanbevelingen hebben betrekking op het verbeteren van de omstandigheden van een ideale marktwerking.

Aanbeveling één:

Inventariseer het aanbod ouderenwoningen en de vraag welke wonen, welzijn en zorgdiensten inwoners behoeven.

Er is achterstand van informatie over ouderenwoningen en woonservicegebieden. De gemeente heeft nog onvoldoende inzicht waar welke type ouderenwoningen zich bevinden. Tevens is het achterhalen wat de vraag van inwoners in de pilotgebieden is, ondermaats gebleken. Er is onvoldoende inzicht in de vraag wat wijkinwoners willen. Er zijn commerciële instellingen bereid naar hun eigen wensen te participeren in een woonservicegebied, daar wordt nu dus onvoldoende gebruik van het aanbod gemaakt.

De bekendheid van het begrip woonservicegebied zal naar alle waarschijnlijkheid nihil zijn. Voor de ouderen telt vooral welke diensten op het gebied van welzijn en zorg er aangeboden worden. Meer aandacht aan naamsbekendheid kan wellicht leiden tot meer bekendheid van de aangeboden diensten een woonservicegebied.

Aanbeveling twee:

Informeer ouderen over de beschikbaarheid van ouderenwoningen en mogelijkheden eigen woningen aan te passen.

De tijd dat de gemeente de grond goedkoop aan de corporatie verkoopt en vervolgens aanbiedt aan de inwoners is al lang voorbij. Toch veronderstellen de ouderen dat dit nog de praktijk is. Meer bewustwording van zelfverantwoordelijkheid bij ouderen is nodig en kan door de overheid gestuurd worden door de mogelijkheden meer bekendheid te geven. De mogelijkheden zijn er, betere benutting komt ten goede aan zowel de marktwerking als uiteindelijk de ouderen.

Aanbeveling drie:

Probeer niet met alle betrokkenen partijen bij een woonservicegebied een gezamenlijk doel te formuleren. Wees wel duidelijk in wat begrippen betekenen.

Wanneer enkele partijen bereid zijn een woonservicegebied tot ontwikkeling te brengen, wacht dan niet tot alle partijen tevreden zijn. Begin met enkele enthousiastelingen, gedurende het proces kunnen partijen zich aansluiten bij het initiatief. Dit bespaart veel transactiekosten.

Aanbeveling vier:

Stimuleer de verkoop van sociale woningbouw, dit geeft ruimte in liquiditeit voor corporaties wat de ontwikkeling stimuleert.

Het bevordert de diversiteit van een wijk en geeft een corporatie meer liquide ruimte om tot ontwikkeling te komen. Ontwikkelingen die positieve gevolgen hebben op het aanbod ouderenwoningen en daardoor meer aanbod dat aansluit op de vraag. Van concurrentie tussen de aanbieders is geen sprake zolang de scheiding tussen de sociale en commerciële markt blijft bestaan. De keuze voor vragers op de markt blijft daardoor beperkt.

Wel ontstaat er concurrentie tussen corporaties en woonzorgcentra in het aanbieden van ouderenwoningen en aanvullende diensten. Verder onderzoek naar de wenselijkheid van deze concurrentie is aan te bevelen.

Epiloog

Terugkijkend op dit onderzoek zijn er een tweetal verbeterpunten. Ten eerste de hypothese toetsing. In de gesprekken met de geïnterviewden is het lastig bij alle interviews hun kennis en meningen van alle hypothesen te achterhalen. Het lijkt alsof zij toch vaak door de bril van hun functie blijven kijken. Ten tweede ontbreekt een eigen veldonderzoek naar de 'echte' vraag naar wat ouderen willen. Meer inzicht in deze vraag geeft een completer beeld van de problematiek van ouderen. Nu is nog steeds onvoldoende bekend hoeveel van de vraag naar ouderenwoningen dan wel diensten van inwoners door het aanbod wordt beantwoord. Verder onderzoek is erg wenselijk, helemaal doordat de opgave steeds urgenter zal gaan worden.

De gebruikte methode is voor dit onderzoek geschikt, wel blijft de interviewronde een zwakke schakel omdat meer statistische gegevens, vooral van aangepaste private woningen, in dit onderzoek wellicht tot hardere uitspraken hadden kunnen leiden.

Toepassing van de twee theorieën heeft erg geholpen de verschillen tussen de theorie van Pigou en Coase te benadrukken. Waarbij aan de ene kant Pigouvianse maatregelen waar de overheid invloed uitoefent op de markt, in de casus is terug te zien. En aan de andere kant, de voorwaarden van een ideale markt van volledige informatie, geen transactiekosten en voldoende concurrentie de basis vormen van de opgestelde hypothesen. Dit laatste verdient verdere ontwikkeling (vooral voor de concurrentiebevordering) en is de bijdrage aan het toepassen van theorie van Coase's ideale markt.

Bronvermelding

- ABF Research** (2004) *Ouderen hebben een steeds hoger inkomen*. Kwartaalbericht 2004, nummer 1, Delft
- ABF Research** (2008a) *Marktverkenningen Stedendriehoek*, In opdracht van de Regio Stedendriehoek, Delft
- ABF Research** (2008b) *Woningmarktverkenning regio Stedendriehoek 2008*, In opdracht van de Regio Stedendriehoek, Delft
- Adams, D.** (2004) *The changing regulatory environment for speculative housebuilding and the construction of core competencies for brownfield development*, Environment and Planning A 36(4) 601 – 624
- Afonso, Antonio**; Vitor Gaspar (2011) *Dupuit, Pigou and cost of inefficiency in public services provision* In: Public Choice vol. 132 afl. 132 p 485-502
- Baarda, D.B., M. P.M. De Goede; J. Teunissen** (2005). *Basisboek Kwalitatief Onderzoek, handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*. Groningen
- Baumol, W.** (1972) *On Taxation and the Control of Externalities*, In: American Economic Review, 62(3), 307-321
- Bijsterveld, K.** (2004) *De weerbarstige praktijk van wonen en zorg*. In: Buildingbusiness, nummer 5, mei 2004.
- Brounen, Dirk; Peter Neuteboom** (2008) *Vergrijzing en de woningmarkt*, Rotterdam
- Buitelaar, Edwin; Barrie Needham** (2007) *Property rights and private initiatives: An introduction*. In Town planning review: the journal of the Department of Civic Design at the school of Architecture of the University of Liverpool. Vol. 28 afl. 1
- CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek)** (2004) *De Nederlandse samenleving 2004 Sociale trends*, Den Haag
- CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek)** (2008) *Bevolking groeit tot 17,5 miljoen in 2038*, Persbericht 18 december CBS, Den Haag
- CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek)** (2010) *Bevolkingsprognose 2009–2060*, Den Haag/Heerlen
- Coase, R.H.** (1960) *The problem of social cost* In: Journal of Law and Economics. Oct., 1.
- Cunningham, W., Cunningham, M., & Woodworth Saigo, B.** (2007). *Ecological Economics*. In W. Cunningham, M. Cunningham, & B. Woodworth Saigo, Environmental Science; A Global Concern (9th Edition ed., pp. 516-537), New York: Mc Graw Hill.
- Demsetz** (1996) *The core disagreement between Pigou, the profession, and Coase in the analyses of the externality question*.
- Dubbink, G.W.** (2003). *Assisting the Invisible Hand*. Dordrecht: Kluwer Academic Publishers. (Issues in Business Ethics Series).
- Ellickson, R.C.** (1973) *'Alternatives to zoning: covenants, nuisance rules, and fines as land use controls'*, The University of Chicago Law Review, 40/4: 683–781.
- Filius, F.** (1993) *Huishoudensopheffing en woningverlating in een vergrijzende samenleving*, Nederlandse Geografische studies 169. Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht.
- Focus** (2011) *Huisvesting voor senioren in de gemeente Deventer*, Deventer
- Gemeente Deventer** (2006) *Visie wonen, zorg en welzijn in Deventer*, Deventer
- Gemeente Deventer** (2009) *Woonvisie 2008+ "Kwaliteit en verscheidenheid"*, Deventer
- Gemeente Deventer** (2010a) *Rapportage Servicezone Keizerslanden*, Deventer
- Gemeente Deventer** (2010b) *Eindrapportage Woonservicezone Bathmen*, Deventer
- Gemeente Deventer** (2010c) *Rapportage Woonservicezone Rivierenwijk*, Deventer

- Gemeente Deventer** (2011a) *Statistisch Jaarboek 2010*, Deventer
- Gemeente Deventer** (2011b) *Uitvoeringsplan wonen welzijn zorg 2011-2015*, Deventer
- Gemeente Deventer** (2011c) *Woonbehoefteonderzoek kleine kernen*, Juli 2011, Deventer
- Glaser, M. Harkes, D. en J. Singelenberg** (2001) *Woonzorgzones, publicatie in het kader van het Innovatieprogramma Wonen en Zorg*, SEV/NIZW, Rotterdam/Utrecht.
- Grigsby, W.G.** (1963) *Housing markets and public policy* University of Pennsylvania Press Philadelphia
- Hagen, Gert Jan; Tjitse Mandemakers** (2003) *De woonbeleving van 50-plussers*.
- Hayek, F. (1989)** *Spontaneous (grown) order and organized (made) order*, pp. 101–123 in: M. Modlovsky (ed.), *Order – with or without design*, London: Centre for Research into Communist Economies.
- Hazeu, Cock A.** (2000) *Institutionele economie: een optiek op organisatie- en sturingsvraagstukken*. Bussum: Coutinho.
- Hazlett T.W.** (1997) *Looking for results – an interview with Ronald H. Coase*, Reason Magazine, January 1997.
- Hendriksen, Peter; Kam, G. de & M. de Jongh** (2007). *Samenwerken of samen concurreren? Woonservicegebieden in het perspectief van nieuw beleid*. In: Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, jrg. 13, nr. 2, pp. 30-34
- Hooimeijer, P.** (2007) *Dynamiek in de derde leeftijd; de consequenties voor het woonbeleid*. Universiteit van Utrecht in opdracht van VROM/WWI
- Iersel, Johan van; Kees Leidelmeijer, Andre Buys** (2009) *Senioren op de woningmarkt, achtergrondrapportage* In opdracht van VROM-WWI RIGO Research en Advies BV, Amsterdam
- Jansen, P.; J. Singelenberg** (2002) *Wonen welzijn en zorg: de lange weg van scheiden naar combineren*. In: Themanummer wonen en zorg van het Tijdschrift van de volkshuisvesting. Utrecht april 2002.
- Janssen-Jansen et al.**, (2009) *New instruments in spatial planning. An international perspective on non-financial compensation*. TU-Delft: Sustainable Urban Areas 23.
- Jevons, W. Stanley** (1879) *THE THEORY OF POLITICAL ECONOMY*, Londen.
- Krabben, E. van der** (2009) *Dictaat winkelvastgoed 2.2 De winkelvastgoedmarkt*, Versie 31 juli 2009
- Kremers, J.J.M.** (2008) *Van een aanbodgestuurde naar een meer vraaggestuurde woningmarkt, Advies Aanbodzijde Woningmarkt en Financiering Woningbouw*, Den Haag
- Leber, Linda** (2005) *Inventarisatie wonen en zorg : literatuurstudie naar woonzorgcombinaties*
- Ministerie VWS (Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport)**(2003) *Plan van aanpak. Visie op vergrijzing en het integrale ouderenbeleid*. Den Haag: VWS
- Muñoz Gielen, Demetrio** (2009) *Flexibiliteit planvorming beïnvloedt tegenprestaties markt*, In: Rooilijn Jg. 42 Nr. 3
- Needham, b.,G. De kam** (2004), 'Understanding how land is exchanged: coordination mechanisms and transaction costs', *Urban Studies*, 41, 2061–76.
- Needham, B.** (2005) *Een andere marktwerking, een verkenning van de mogelijkheden van het Nederlandse ruimtelijk beleid*. Den Haag/Rotterdam: Ruimtelijk Planbureau/ NAI Uitgevers.
- Needham, B.** (2006) *Planning, Law and Economics, London, an investigation of the rules we make for using land*, Routledge.
- Needleman, L.** (1965) *The economics of housing*, Londen (Staples).
- Nesselaar, R.** (2001) *Senioren & Wonen. Met succes inspelen op de woningbehoeften van 50-plussers*. Senmar consultancy BV, Rotterdam.
- Nolte, Ed; Eric Schellekes** (2005). *Ouderen kunnen best in een eengezinswoning blijven*. In: Aedes Magazine 17-18 2005.
- Ogus, A.I.** (1994) *Regulation: legal form and economic theory*, Oxford: Clarendon Press.
- Pennance, F.G.; W.A. West** (1969) *Housing market analysis and policy*, Londen.

- Pigou, A.** (1932) *The Economics of Welfare*, Cambridge: Cambridge University Press,
- Priemus, H.** (1971) *Woningmarktonderzoek; op zoek naar een theorie* In: *Stedebouw en Volkshuisvesting*, 52, oktober: 450-465.
- Priemus, H.** (2000) *Mogelijkheden en grenzen van marktwerking in de volkshuisvesting*. NETHUR Utrecht.
- Puylart, H.J.M.** (2001), *Senioren en ruimtelijke ordening*. In: *Senioren & wonen*. Met succes inspelen op de woningbehoeften van 50-plussers. TNO Inro. Delft.
- Regio Stedendriehoek** (2006) *Woningmarktonderzoek regio stedendriehoek*, Apeldoorn
- Rentree (2007)** *Projectplan_WSZ_Rivierenwijk*, Deventer
- Robinson, R.** (1979) *Housing economics and public policy*, London (Macmillan).
- Saunders, Mark; Philip Lewis, Adrian Thornhill** (2008) *Methoden en technieken van onderzoek*. Pearson Prentice Hall, Amsterdam
- Schellekens, Eric** (2010) *Wat beweegt ouderen op de woningmarkt, kwalitatief onderzoek naar woonwensen en ouderen in Gelderland*. Laagland'advies. Houten
- Schmidtchen, Dieter** (2009) *Transport, welfare and externalities : replacing the polluter pays principle with the cheapest cost avoider principle*. Cheltenham, UK. Edward Elgar
- Schouten, W** (2009) *Knelpunt in de grondexploitatie wet*, De Lier.
- SCP (Sociaal Cultureel Planbureau)** (2001) *De sociale staat van Nederland, 2001*. Sociaal Cultureel Planbureau. Den Haag.
- SCP (Sociaal Cultureel Planbureau)** (2004) *Met zorg gekozen? Woonvoorkeuren en woningmarktgedrag van ouderen en mensen met lichamelijke beperkingen*. Sociaal Cultureel Planbureau. Den Haag.
- Segeren, A.** (2007) *De grondmarkt voor woningbouwlocaties: Belangen en strategieën van grondeigenaren*. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- SER (Sociaal Economische Raad)** (2010) *Rapport Naar een integrale hervorming van de woningmarkt*, Commissie Sociaal-Economische Deskundigen, Den Haag
- Singelenberg, Jeroen; Netty van Triest** (2009), *Vorstudies woonservicegebieden*. SEV-Programma: Wonen, zorg welzijn. Rotterdam.
- Smeets, J.J.A.M.** (2010) *Sturen op klantwaarde : instrumenten voor woningcorporaties t.b.v. een vraaggericht assetmanagement*. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven
- Smith, W.F.** (1971) *Housing – the social and economic elements*, Berkeley-Los Angeles, Londen (University of California Press).
- Stichting KCWZ (Kenniscentrum Wonen-Zorg)** (2011)
http://www.kcwz.nl/dossiers/regelgeving_zorg_en_welzijn/programmabrief_vws_voor_langdurige_zorg 6 juni 2011
- Valk, Ditte** (2009) *Kwetsbare burgers als collectieve particuliere opdrachtgevers - Inzicht in de haalbaarheid van collectief particulier opdrachtgeverschap door kwetsbare burgers vraagt om meer experimenten*, In: *Rooilijn* 2009, afl. 5, p344-349
- Vegter, Maaike** (2006) *Beleggers en wonen en zorg, Onderzoek naar investeringen van institutionele beleggers in woonzorgcombinaties voor ouderen*. Habiforum, Vernieuwend Ruimtegebruik. Gouda
- Verbeek, A.H.; T.J. Duine** (2004) *Scheiden wonen en zorg in de AWBZ*. Diemen: College voor zorgverzekeringen
- Vlist, A.J. van der; C. Gorter, P. Nijkamp en P. Rietveld** (2002) *Residential Mobility and Local Housing Market Differences*. Forthcoming in *Environment and Planning A*.
- VROM (Ministerie van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer)** (2000) *Nota wonen, Mensen, wensen, wonen*, Den Haag.

VROM (Ministerie van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer) (2005) *Besluit beheer sociale huursector*, Den Haag

VROM (Ministerie van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer), Ministerie van VWS (Volksgezondheid, Welzijn en Sport) (2008) *Beter (t)huis in de buurt, Actieplan Samenwerken aan wonen, welzijn en zorg 2007-2011*, Den Haag

VROM (Ministerie van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer) (2009) *Het wonen overwogen De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland*, Den Haag

VROM-Raad (2005) *Oude bomen? Oude bomen moet je niet verplanten*. Advies over ouderenbeleid en wonen. Advies 046. Den Haag.

VROM-Raad (2010) *Stap voor stap: Naar hervorming van het woningmarktbeleid*, Den Haag

Woltjer, G. (2002) *De economische manier van denken*. Bussum: Coutinho.

Zee, van (2007) *Woonservicezone na een jaar resultaten tussentijdse evaluatie*, Deventer.

Zundert, J.W. van (1980) *Overheidsbestuur en grondeigendom*, Alphen aan den Rijn: Samsom.

Citaten

Financieel Dagblad (2010) *Vergrijzingskosten dwingen staten tot rigoureuze ingrepen in beleid*, Financieel Dagblad 15 mei 2010

Stoker, Elsbeth (2011) *Vergrijzing kan land ontwrichten*, In: de Volkskrant 8 maart 2011

Telegraaf, De (2007) *Vergrijzing beperkt doorstroom woningmarkt*, In: De Telegraaf, 7 juni 2007

Trouw (2009) *Vroegere vergrijzing zorgt voor miljardentekort*, In: Trouw 17 november 2009

Volkskrant, de (2011) *Nederland heeft last van snelle vergrijzing*, In: de Volkskrant 7 juni 2011

Volkskrant, de (2011) *Na alle tijdelijke en partiële maatregelen wordt het nu tijd voor structurele oplossingen*, In: de Volkskrant 5 juli 2011

Afbeeldingen

P1	plaatje http://www.ricmar.nl/index.php?page=kenmerk&kid=20 , 2011
P11	pmc-roosendaal.nl , 2011
P14	Wikipedia.org , 2011
P16	bluecarpet.nl , 2011
P20	Hooijmeijer, 2007
P27	keicentrum.nl , 2011
P33	Natuurenwonen.nl , 2011
P37	2.bp.blogspot.com , 2011
P66	geertgroote-univ.nl , 2011
P66	depers.nl , 2011
P70	gemeente Deventer, 2011
P71	gemeente Deventer 2010
P80	gemeente Deventer 2011b
P83	lagchart.net , 2011
P83	Rentree, 2007
P96	Gemeente Deventer, 2011

Bijlage I Interviews

Irene de Negro, Directeur Stichting Woningbouwcorporatie De Marken

Aerdt Nijland, Directeur Woningbouwcorporatie Eigenbouw

Paul van Roosmalen, Directeur woondiensten Woningbouwcorporatie Ieder1

Berry Prins, Manager Wonen Woningbouwcorporatie Rentree

Margriet de Jager, Wethouder sociale zaken

Marco Swart, Wethouder wonen

Willy Kogelman, Projectleider woonservicezones gemeente Deventer

Adel Faltas, Teammanager woonservicezones gemeente Deventer

Ton Koot, Directeur Woonzorgcentrum Het Dijkhuis

Gosse Hiemstra, Voorzitter ANBO Deventer

Irene de Negro, Directeur Stichting Woningbouwcorporatie De Marken

Domotie is in volle gang. In Okkenbroek zijn er ouderen in zorgwoningen die gebruik maken van een automatische schuifdeur en druppel en automatisch licht (led).

Er is een werkgroep die contacten onderhoud met bewoners in de buurt, wat zijn hun wensen. Huis verkopen of juist investeren in aanpassing voor meer comfort.

De achterstand van informatie bij aanbieders over de ouderenwoningenmarkt en woonservicegebieden leiden tot een minder goed functionerende markt.

Beleid: vooral inzetten op levensloopbestendige nieuwbouw waar aanspraak op eigen reserves de voornaamste investering is.

Niet speculeren op grond e.d. Maar als er geen grond meer beschikbaar is, wat dan? Goeie vraag. Houd je bij de leest. Luister naar de huurders.

De informatie over ouderenwoningen is onvoldoende ontwikkeld, er wordt door de ouderen vaak naar de corporatie en gemeente gekeken als het om de ontwikkeling van ouderenwoningen gaat.

Het succes zit vooral in contact met de mensen, weet wat er speelt in de dorpen en bij de mensen thuis.

De signalering van een onderhoudsmedewerker is van essentieel belang.

In elke wijk moet er op korte termijn een ouderenwoning beschikbaar zijn en moet er de mogelijkheid zijn om van extra diensten gebruik te kunnen maken.

Ja, we hebben een zorgwoningenpool. Er is een pool van zorgwoningen in Deventer waar De Marken 60 woningen heeft ingebracht.

De ontwikkelaars en corporaties worden door regelgeving belemmerd in het aanbieden van ouderenwoningen en woonservicegebieden.

Bouwen binnen de contouren van de bestaande woningen met de mogelijkheid een slaapkamer inwendig beneden te realiseren om zo niet belast te zijn met vergunningen e.d.

De ontwikkelaars en corporaties worden belemmerd door de financiële belemmeringen om ouderenwoningen te bouwen omdat aan 'normale' woningen meer verdient wordt.

Financiën is een groot probleem om de ambities waar te maken. De onrendabele top is moeilijk in te vullen. De zorg investeert niks in woningen.

V.s.b. fonds wordt weer afgeschaft... voordeel voor de Marken i.v.m. geen vogelaarwijk in haar woningbestand.

Onduidelijke prestatieafspraken leidt tot hogere transactiekosten in de vorm van overmatig overleg en weinig resultaat.

Er is samenwerking met Parapool, Solis, Zozijn (Walnotenhof). Werkt goed.

Ouderen zien op tegen verhuizingen vanwege het niet bij machte zijn een verhuizing te realiseren, dit geldt in hogere mate voor ouderen met minder sociale contacten.

Lift in huis bouwen door rolstoelgebruik en omstandigheden van haar zoon. → opstand in de buurt omdat gemeente niet mee wil werken, uiteindelijk voor elkaar gekregen... 3500 euro lift in huis gebouwd.

Aerd Nijland, Directeur Stichting Eigenbouw

Eigenbouw is opgericht in 1914 ter behoeve van de middenklasse, leraren, politieagenten brandweerlieden. Na de oorlog heeft zij 600 a 800 woningen in bezit en maakt geen deel uit van het toewijzingssysteem in Deventer maar behoort wel tot Aedes. Het is vergelijkbaar met een studentenhuysvesting.

Vanaf 1997 is eigenbouw weer in ontwikkeling gekomen en richt zich voornamelijk op de 55-plussers. Eigenbouw handelt als een private partij en geniet niet van privilèges die corporaties wel hebben. Dit is ook de reden dat er geen prestatieafspraken met de gemeente zijn. Wel wordt er per 'project' een intentieovereenkomst afgelegd waarbij ruime tijd vooruit afspraken worden gemaakt. De intentieovereenkomst zorgt dat er niet onnodig overlegd wordt. De transactiekosten blijven daardoor laag. De partij regelt ook zelf de diensten waar hun eigen inwoners behoefte aan hebben. Bijvoorbeeld zorg, ontmoeting enz. Dit is exclusief voor de bewoners, ook omdat zij hiervoor betalen.

De informatie over ouderenwoningen is onvoldoende ontwikkeld, er wordt door de ouderen vaak naar de corporatie en gemeente gekeken als het om de ontwikkeling van ouderenwoningen gaat.

Klopt. Wie betaalt bepaalt... De corporaties spreken met elkaar af hoe de prestatieafspraken worden gehaald.

Er zijn te weinig ouderenwoningen waardoor ouderen langer dan gewenst in

hun eigen ongeschikte woning blijven wonen.

Ja

De concurrentie aan de aanbodzijde van de ouderenwoningmarkt is nog onvoldoende.

Ja

De ontwikkelaars bouwen nog steeds aanbodgericht in plaats van vraaggericht.

Eigenbouw kiest posities waarbij ouderen vooral lang thuis kan blijven wonen. Bijvoorbeeld met een mooi uitzicht, in het centrum, groene omgeving. Dat is de kracht van eigenbouw.

De ontwikkelingen van woonservicegebieden komen overeen met de wensen van ouderen en bevordert daarmee de mobiliteit van vragers en daarmee de werking van de ouderenwoningmarkt.

De blauwdruk zoals die in woonservicegebied door de gemeente is opgesteld sluit niet helemaal aan op de visie van Eigenbouw. Eigenbouw kijkt meer naar hun eigen bewoners. Welke diensten hebben zij nodig, dat wordt dan ook exclusief aangeboden.

Woonservicegebieden zouden beter kunnen werken als de manier van beprijzen en/ of de definitie en verdelingen van eigendomsrechten worden aangepast.

Gemeente moet de markt zijn werk laten doen en niet lijstjes maken wat er niet is en daar op inzetten.

Per wijk/ dorp is een andere invulling van een woonservicegebied nodig om aan de lokale behoefte te voldoen.

Ja.

De achterstand van informatie bij aanbieders over de ouderenwoningenmarkt en woonservicegebieden leidt tot een minder goed functioneren markt.

De wensen van wat de vragers bij Eigenbouw willen, sluiten aan op het aanbod.

In elke wijk moet er op korte termijn een ouderenwoning beschikbaar zijn en moet er de mogelijkheid zijn om van zorgdiensten gebruik te kunnen maken.

N.v.t.

De ontwikkelaars en corporaties worden door regelgeving belemmerd in het aanbieden van ouderenwoningen en woonservicegebieden.

Nee, wel is de verhouding van in het verleden gebeurde ontwikkelingen soms reden van onnodige vertragingen en stilstand van ontwikkelingen. De gemeente heeft hier aandeel in .

De ontwikkelaars en corporaties worden belemmerd door de financiële belemmeringen en omdat aan normale woningen meer verdient wordt heeft dat de voorkeur.

Vanuit de gedachte van de stichting is hun doel de 55-plussers te bedienen. De onrendabele top wordt echter steeds lastiger te financieren. 85.000 Op een sociale woning. Verkoop is nodig om verdere ontwikkeling doorgang te laten vinden. Voorheen was het een huis verkopen twee nieuwe bouwen. Nu één op één...

Ouderen zien op tegen verhuizingen en worden ontmoedigd door aanwezige wachtlijsten.

Ja, zij willen nog maar een keer verhuizen.

Berry Prins, Manager Wonen Woningbouwcorporatie Rentree

Partners naar WSZ en dan kijken welke fysieke diensten echt aanwezig moeten zijn in een woonservicezone. Opvallend is dat commerciële partijen wel degelijk zitting willen nemen, als het maar aansluit op de behoefte. Dat wil zeggen dat ze er wel parttime willen zitten, één à twee dagen in de week. De andere dagen kunnen dan door gelijksoortige diensten worden gedeeld. Bijvoorbeeld, fysiotherapeut, dokter, tandarts enz.. Maar wel met één baliemedewerker die er altijd is en met mensen een afspraak maken, dan wel aan informatie verstrekt.

Er is vrijwel geen concurrentie tussen de corporaties, af en toe om een bepaalde vastgoed aankoop, maar voor de rest niet. Het huidige vastgoedbezit bepaalt de positie. Wel zijn er kansen voor de commerciële partijen die nog achter lopen in hun aanbod op de vraag die rijke ouderen hebben.

Er is discussie of we ouderen die in een eengezinswoning wonen moeten verleiden naar een ouderenwoning. Er is een tekort aan eengezinswoningen. Of dat aanpassingen aan de huidige woning waar ouderen met alle tevredenheid wonen ouderen nog tien jaar langer in kunnen laten wonen.

Rentree investeert als de mensen er beter van worden, de woningen meer waard worden of de leefbaarheid toeneemt.

De communicatie met de gemeente is nog steeds lastig, vooral op uitvoeringniveau is miscommunicatie door de verschillende 'culturen' nogal eens aan de orde.

De achterstand van informatie bij aanbieders over de ouderenwoningenmarkt en woonservicegebieden leidt tot een minder goed functioneren markt.

Ja, er is een potentiële markt voor de rijk ouderen. Voor de ouderen die momenteel in de sociale huursector wonen, is niet interessant voor de markt. Zij willen lekker in hun eigen sociale huurwoning blijven wonen.

De informatie over ouderenwoningen is onvoldoende ontwikkeld, er wordt door de ouderen vaak naar de corporatie en gemeente gekeken als het om de ontwikkeling van ouderenwoningen gaat.

Ja, de huidige ouderen zitten voor een deel nog aan het 'infuus' waarbij de 'overheid' en de 'corporatie' verantwoordelijk is voor hun wensen en nog onnodig 'zelf' de mogelijkheden afwegen.

In elke wijk moet er op korte termijn een ouderenwoning beschikbaar zijn en moet er de mogelijkheid zijn om van extra diensten gebruik te kunnen maken.

Ja

De ontwikkelaars en corporaties worden door regelgeving belemmerd in het aanbieden van ouderenwoningen en woonservicegebieden.

Nee, niet echt. Communicatie tussen corporatie en gemeente blijft een punt van aandacht.

De ontwikkelaars en corporaties worden belemmerd door de financiële belemmeringen om ouderenwoningen te bouwen omdat aan 'normale' woningen meer verdient wordt.

Ja, maar de verkoop van woningen geeft liquide middelen dan ruimte geeft voor ontwikkeling. Toch is binnen de organisatie moeilijk te begrijpen worden huizen worden verkocht. Wij zijn toch verhuurder!

Onduidelijke prestatieafspraken leidt tot hogere transactiekosten in de vorm van overmatig overleg en weinig resultaat.

Overleg is er, en vooral de onduidelijkheid bij begrippen leidt tot verwarring.

Ouderen zien op tegen verhuizingen vanwege het niet bij machte zijn een verhuizing te realiseren, dit geldt in hogere mate voor ouderen met minder sociale contacten.

Ja.

Margriet de Jager, Wethouder Sociale zaken

De achterstand van informatie bij aanbieders over de ouderenwoningenmarkt en woonservicegebieden leiden tot een minder goed functionerende markt.

Het belangrijkste bij de realisatie bij woonservicegebieden is alle partijen meekrijgen in het concept zoals het bedoeld is. Dat de informatieverwarring over begrippen is, vergt extra aandacht.

De informatie over ouderenwoningen is onvoldoende ontwikkeld, er wordt door de ouderen vaak naar de corporatie en gemeente gekeken als het om de ontwikkeling van ouderenwoningen gaat.

In mindere mate.

In elke wijk moet er op korte termijn een ouderenwoning beschikbaar zijn en moet er de mogelijkheid zijn om van extra diensten gebruik te kunnen maken.

Ja, er zijn nu zorgwoningen beschikbaar in bijna elke wijk. Als ouderen met een bepaalde indicatie in een zorgwoning wil wonen dan is die beschikbaar.

De ontwikkelaars en corporaties worden door regelgeving belemmerd in het aanbieden van ouderenwoningen en woonservicegebieden.

Nee, het gezamenlijke doel duidelijk maken bij initiatieven is de belangrijkste opgave. Zowel op bestuurlijk als op uitvoeringniveau. Corporaties zijn bij de ontwikkeling van de woonservicegebieden wel tegen tekortkomingen in hun mandaten gelopen.

De ontwikkelaars en corporaties worden belemmerd door de financiële belemmeringen om ouderenwoningen te bouwen omdat aan 'normale' woningen meer verdient wordt.

Neutraal

Onduidelijke prestatieafspraken leidt tot hogere transactiekosten in de vorm van overmatig overleg en weinig resultaat.

Overleg is nodig en dat er bij pilots wel eens dingen mis gaan is een gegeven en daar zijn pilots ook voor bedoeld.

Ouderen zien op tegen verhuizingen vanwege het niet bij machte zijn een verhuizing te realiseren, dit geldt in hogere mate voor ouderen met minder sociale contacten.

Ja

Marco Swart, Wethouder wonen

De wethouder begint met te zeggen dat ouderen zelf niet bewust zijn van hun ouder worden. Tot op het allerlaatste moment zal een ouderen niet erkennen dat het moet verhuizen naar een ouderenwoning.

Eigenbouw speciaal naar Deventer gekomen voor de groep 55 plussers.

De informatie over ouderenwoningen is onvoldoende ontwikkeld, er wordt door de ouderen vaak naar de corporatie en gemeente gekeken als het om de ontwikkeling van ouderenwoningen gaat.

Ja, informatie is onvoldoende maar de tevredenheid van de ouderen over hun eigen woning zorgt ervoor dat het zo blijft. Tevens is het zo dat in onderzoeken de wens naar ouderenwoning wel wordt erkend maar in de praktijk blijkt dat zij dit toch niet willen.

Er zijn te weinig ouderenwoningen waardoor ouderen langer dan gewenst in hun eigen ongeschikte woning blijven wonen.

Nee, ze zijn tevreden en de markt op het gebied van de ouderenwoning is redelijk. Ouderen zijn nog helemaal niet bezig met oud zijn en zijn dus tevreden over hun 'ongeschikte' woning. De directe omgeving is belangrijker, groen, sociale contacten en de mogelijkheid zich te kunnen verplaatsen (bereikbaarheid).

De concurrentie aan de aanbodzijde van de ouderenwoningmarkt is nog onvoldoende.

Ja, maar er is in Deventer wel een partij die zich pas als vierde partij heeft gevestigd: Eigenbouw. Zij zijn geen traditionele corporatie. Zij richten zich op de 55-plussers.

De particulieren partijen die grondaankopen hebben gedaan met de wetenschap geld te kunnen verdienen aan de verkoop van twee onder een kappers maar door de crisis dit niet gerealiseerd krijgen, zijn nog niet van hun oude gedachte gestapt dit los te maken. En bijvoorbeeld speciale ouderenwoningen die volkomen aan de behoefte van de huidige vraag voldoen.

De ontwikkelaars bouwen nog steeds aanbodgericht in plaats van vraaggericht.

Ja.

De ontwikkelingen van woonservicegebieden komen overeen met de wensen van ouderen en bevordert daarmee de mobiliteit van vragers en daarmee de werking van de ouderenwoningmarkt.

Het zorgt inderdaad voor spreiding van voorzieningen en andere diensten. Wat nog wel enigszins te wensen overlaat is het mobiliteitsvraagstuk. Die wordt onderbelicht terwijl dat voor ouderen een zeer belangrijke component is.

Dat er meer differentiatie per wijk wenselijk is ondersteunt de wethouder. Er is geen tekort maar meer een verdelingsvraagstuk. Echter wanneer er voorzieningen waar wonen en zorg samenkomen, zoals bij een voormalig ziekenhuis dan is een verdichten van die directe omgeving wenselijk omdat die dienst dan eerder rendabel aangeboden kan worden. Maar wel met mate.

Woonservicegebieden zouden beter kunnen werken als de manier van beprijzen en/of de definitie en verdelingen van eigendomsrechten worden aangepast.

De kunst van een woonservicegebied is alle actoren op dezelfde lijn krijgen en als de positiviteit er is kan daar de vruchten van geplukt worden. Ook kan het inderdaad zo zijn doordat er te veel partijen bij betrokken zijn er heel hard aan het traject getrokken moet worden waardoor het succes uit zal blijven.

Per wijk/ dorp is een andere invulling van een woonservicegebied nodig om aan

de lokale behoefte te voldoen.

Ja, elke woonservicegebied heeft haar eigen behoefte. Als er een leemte zich in bepaalde onderdelen bevindt in het gebied moet daar extra aandacht voor komen. Niet elk gebied moet aan alle voorzieningen voldoen. Een wijk die direct aan de binnenstad ligt dicht bij het gemeentehuis hoeft geen eigen wijkwinkel te hebben. Enz.

De achterstand van informatie bij aanbieders over de ouderenwoningenmarkt en woonservicegebieden leidt tot een minder goed functioneren markt.

De veranderende omstandigheden voor woningcorporaties waarin zij zich moeten houden is aan verandering onderhevig. Door deze veranderingen is het als gemeente lastig goede duidelijk prestatieafspraken te maken. De reden ligt vooral bij hoe een corporatie zich wil opstellen. Is zij meer een vastgoedbeheerder pur sang die het sociale vastgoed beheert en daarmee de maatschappij de gelegenheid stelt dat een deel van de bevolking goedkoop in een kwalitatief goede woning woont, of is zij meer een maatschappelijke beheerder die alles in staat stelt een bepaalde deel van de bevolking zo goed mogelijk van dienst te zijn. Waarbij ontmoeting, sociale contacten en het aanbieden van andere diensten ten goede komt aan een bepaald deel van de bevolking.

Wij als gemeente moeten daar corporaties vrij in laten.

In elke wijk moet er op korte termijn een ouderenwoning beschikbaar zijn en moet er de mogelijkheid zijn om van zorgdiensten gebruik te kunnen maken.

Dat is wenselijk, vooral op het aanbieden van zorgdiensten is een ontwikkeling die in de toekomst nog erg in de beginfase van alle mogelijkheden liggen. Het verkopen van bestaande woningen is de beste remedie om de diversiteit te bevorderen in stad zoals Deventer waarbij de gevestigde corporaties grote delen van wijken of zelfs hele wijken in bezit hebben.

De ontwikkelaars en corporaties worden door regelgeving belemmerd in het aanbieden van ouderenwoningen en woonservicegebieden.

Nee, die waren er wel door onenigheid binnen de gemeentelijke organisatie. Maar nu niet meer.

De ontwikkelaars en corporaties worden belemmerd door de financiële belemmeringen en omdat aan normale woningen meer verdient wordt heeft dat de voorkeur.

Ja, de omslag moet gemaakt worden echter blijft het lastig te constateren of ouderen ook echt afstand van hun huis willen doen in ruil voor een woning met die volledig voldoen aan de wensen van de ouderen. Vooral omdat de maandelijkse lasten flink zullen stijgen.

De concurrentie aan de aanbodzijde van de ouderenwoningmarkt is nog onvoldoende.

Ja, de gevestigde orde doet haar ding, en de particuliere initiatieven hebben last van de crisis en dus geen geld om te ontwikkelen. Met de markt zit het wel goed, die werkt naar behoren.

Concurrentie kan alleen bevorderd worden door particulieren initiatieven, corporaties hebben weinig geen belang bij meer concurrentie.

Ja, het is hopen op betere tijden.

Willy Kogelman, Projectleider woonserviczones gemeente Deventer
Adel Faltas, Teammanager woonservicezones gemeente Deventer

Belangrijkste opgave voor de gemeente is kwartiermakers bij de instellingen 'losweken'. Extern + intern. De projectontwikkelaars komen in de wijkaanpakvergaderingen vertellen

wat de mogelijkheden zijn betreffende de woonservicezone's.

De achterstand van informatie bij aanbieders over de ouderenwoningenmarkt en woonservicegebieden leiden tot een minder goed functionerende markt.

Ja, de corporaties laten in ieder geval onvoldoende aan ons weten de voorraad aan ouderenwoningen per woonservicegebied is.

De informatie over ouderenwoningen is onvoldoende ontwikkeld, er wordt door de ouderen vaak naar de corporatie en gemeente gekeken als het om de ontwikkeling van ouderenwoningen gaat.

Ja, vooral de rol van de bibliotheken is erg belangrijk bij het overbrengen van informatie. Zij zijn laagdrempelig en hebben ook een goede 'luisterfunctie' wat input geeft aan wat er leeft in een wijk.

In elke wijk moet er op korte termijn een ouderenwoning beschikbaar zijn en moet er de mogelijkheid zijn om van extra diensten gebruik te kunnen maken.

Dit moet inderdaad de bedoeling zijn. Echter blijft het voor de gemeente lastig informatie van de corporatie te krijgen over de precieze type en aantallen ouderenwoningen.

De ontwikkelaars en corporaties worden door regelgeving belemmerd in het aanbieden van ouderenwoningen en woonservicegebieden.

Dat is lastig te zeggen.

De ontwikkelaars en corporaties worden belemmerd door de financiële belemmeringen om ouderenwoningen te bouwen omdat aan 'normale' woningen meer verdient wordt.

Vooraf door de crisis wordt dat steeds moeilijker.

Onduidelijke prestatieafspraken leidt tot hogere transactiekosten in de vorm van overmatig overleg en weinig resultaat.

Jos Fleskens groot voorstander van woonzorgzone's en daarom ook reden dat er in 2006 al met drie pilots gestart is. Opvallend is dat in de afspraken die er in 2008+ gemaakt zijn er geen aandacht is voor wonen en zorg. Of in ieder geval, er zijn geen concrete afspraken gemaakt tussen corporaties en gemeente.

Ouderen zien op tegen verhuizingen vanwege het niet bij machte zijn een verhuizing te realiseren, dit geldt in hogere mate voor ouderen met minder sociale contacten.

Eens

Ton Koot, Directeur Woonzorgcentrum Het Dijkhuis te Bathmen

De achterstand van informatie bij aanbieders over de ouderenwoningenmarkt en woonservicegebieden leiden tot een minder goed functioneren markt.

Ja, het aanbieden van ouderenwoningen niet direct gelegen bij een zorginstelling zorgt voor aanbod dat minder voldoet aan de vraag. Met het opzetten van de woonservicegebieden is Het Dijkhuis bereid mee te doen echter het overmatige overleg heeft ertoe geleid dat zij niet meer mee doen. De combinatie dat de corporatie de pilot

trekt leidt tot tegengestelde belangen. In het woonzorgcentrum zijn al veel diensten aanwezig. Het nieuw te ontwikkelen multifunctioneel centrum zou beter passen wanneer dat dicht of integraal gelegen ligt bij het woonzorgcentrum.

De informatie over ouderenwoningen is onvoldoende ontwikkeld, er wordt door de ouderen vaak naar de corporatie en gemeente gekeken als het om de ontwikkeling van ouderenwoningen gaat.

De ervaring bij het Dijkhuis leert dat de ouderen uit Bathmen zich gemakkelijk aanmelden bij het Dijkhuis.

In elke wijk moet er op korte termijn een ouderenwoning beschikbaar zijn en moet er de mogelijkheid zijn om van extra diensten gebruik te kunnen maken.

Van de extra diensten kunnen de bewoners van het Dijkhuis zelf maar ook buurtbewoners gebruik maken tegen een kleine vergoeding. De vraag naar aanleunwoningen is hoog en er zijn daarom ook plannen voor nieuwbouw. Als er niks zou gebeuren dat moeten ouderen wellicht vijf tot zes jaar wachten op een woning.

De ontwikkelaars en corporaties worden door regelgeving belemmerd in het aanbieden van ouderenwoningen en woonservicegebieden.

Nee, er zijn geen belemmeringen.

De ontwikkelaars en corporaties worden belemmerd door de financiële belemmeringen om ouderenwoningen te bouwen omdat aan 'normale' woningen meer verdient wordt.

N.v.t.

Onduidelijke prestatieafspraken leidt tot hogere transactiekosten in de vorm van overmatig overleg en weinig resultaat.

Het Dijkhuis is juist afgehaakt bij het overleg omdat de resultaten achter bleven. Wel zijn ze nog steeds bereid zich in te willen spannen. Zelf een medisch centrum koppelen aan het woonzorgcentra is wenselijk en financieel realiseerbaar.

Ouderen zien op tegen verhuizingen vanwege het niet bij machte zijn een verhuizing te realiseren, dit geldt in hogere mate voor ouderen met minder sociale contacten.

Zij willen nog maar een keer verhuizen en de ouderenwoningen die verder van het centra afstaan zijn minder gewild. Men kan dan net zo goed thuisblijven wonen.

Gosse Hiemstra Voorzitter Algemene Nederlandse Bond voor Ouderen (ANBO) Deventer

De achterstand van informatie bij aanbieders over de ouderenwoningen-markt en woonservicegebieden leiden tot een minder goed functionerende markt.

Ja. De overlegstructuur bij de realisatie van woonservicegebieden leidt tot een minder goede aansluiting op de vraag. Vooral de verschillende commerciële belangen leiden tot een langdurig proces. Het ontstaan van de WMO-loket betekende voor veel commerciële instellingen reden 'aan te blijven haken' bij het initiatief.

De informatie over ouderenwoningen is onvoldoende ontwikkeld, er wordt door de ouderen vaak naar de corporatie en gemeente gekeken als het om de ontwikkeling van ouderenwoningen gaat.

Ja, maar dat is bij heel veel informatie verstrekking het geval en dus niet alleen bij ouderen. De domotica heeft veel te bieden aan ouderen nu en vooral in de toekomst zijn de mogelijkheden veelzijdig.

In elke wijk moet er op korte termijn een ouderenwoning beschikbaar zijn en moet er de mogelijkheid zijn om van extra diensten gebruik te kunnen maken.

Een goede verdeling van de ouderenwoningen en woonservicegebieden en de daaronder vallende loketfuncties moeten inderdaad een goede spreiding over de stad hebben. Het liefst ziet Hiemstra een overkoepelende manager van een wijk over alle mandaten beschikken zodat hij/zij kan handelen in de belang van de wijk. Toch moet niet ten koste van alles een loket in elke wijk worden opgezet. Domotica de digitale snelweg kan in de toekomst uitkomst bieden alles thuis te doen, ook combineren mensen een bezoek naar de stad met een loketfunctie die ook in de stad aanwezig is.

De ontwikkelaars en corporaties worden door regelgeving belemmerd in het aanbieden van ouderenwoningen en woonservicegebieden.

Nee, niet echt. Het grootste probleem is de financiële toezeggingen. Tussen het moment 'mee te willen doen' in een initiatief zonder financiële zekerheid en een echte toezegging blijft een essentieel punt bij de realisatie van woonservicegebieden. Bij het initiatief van het wmo-loket bleven veel partijen aangesloten vanwege het 'pot geld'.

De ontwikkelaars en corporaties worden belemmerd door de financiële belemmeringen om ouderenwoningen te bouwen omdat aan 'normale' woningen meer verdient wordt.

Nee

Onduidelijke prestatieafspraken leidt tot hogere transactiekosten in de vorm van overmatig overleg en weinig resultaat.

Ja, maar overleg is nu eenmaal nodig. En we moeten aan de ene kant ook het vertrouwen in elkaar hebben dat bepaalde taken goed uitgevoerd worden. Bij de corporaties is het financiële belang in investeringen steeds belangrijker aan het worden is, worden de belangen tussen overheid en corporaties steeds minder eenduidig.

Ouderen zien op tegen verhuizingen vanwege het niet bij machte zijn een verhuizing te realiseren, dit geldt in hogere mate voor ouderen met minder sociale contacten.

Ouderen zijn inderdaad minder in staat te verhuizen, helemaal als er een zorgindicatie ontbreekt. Dan wordt het voor hen veel te duur te verhuizen naar een instellingen waar zorgdiensten worden geleverd.

Bijlage II Schema interviews

De achterstand van informatie bij aanbieders over de ouderenwoningenmarkt en woonservicegebieden leidt tot een minder goed functionerende markt.

	Ja	Neutraal	nee
Negro			X
Nijland	X		
Van Roosmalen		X	
Prins	X		
De Jager	X		
Swart	X		
Kogelman	X		
Faltas	X		
Koot		X	
Hiemstra	X		

De informatie over ouderenwoningen is onvoldoende ontwikkeld, er wordt door de ouderen vaak naar de corporatie en gemeente gekeken als het om de ontwikkeling van ouderenwoningen gaat.

	Ja	Neutraal	Nee
Negro			X
Nijland	X		
Van Roosmalen	X		
Prins		X	
De Jager	X		
Swart	X		
Kogelman	X		
Faltas	X		
Koot	X		
Hiemstra		X	

In elke wijk moet er op korte termijn een ouderenwoning beschikbaar zijn en moet er de mogelijkheid zijn om van extra diensten gebruik te kunnen maken.

	Ja	Neutraal	nee
Negro	X		
Nijland			X
Van Roosmalen	X		
Prins		X	
De Jager	X		
Swart		X	
Kogelman	X		
Faltas	X		
Koot		X	
Hiemstra	X		

De ontwikkelaars en corporaties worden door regelgeving belemmerd in het aanbieden van ouderenwoningen en woonservicegebieden.

	Ja	Neutraal	nee
Negro			X
Nijland	X		
Van Roosmalen	X		
Prins		X	
De Jager			X
Swart			X
Kogelman		X	
Faltas		X	
Koot			X
Hiemstra	X		

De ontwikkelaars en corporaties worden belemmerd door de financiële belemmeringen om ouderenwoningen te bouwen omdat aan normale woningen meer verdiend wordt.

	Ja	Neutraal	nee
Negro	X		
Nijland	X		
Van Roosmalen		X	
Prins		X	
De Jager		X	
Swart	X		
Kogelman	X		
Faltas	X		
Koot		X	
Hiemstra			X

Onduidelijke prestatieafspraken leidt tot hogere transactiekosten in de vorm van overmatig overleg en weinig resultaat.

	Ja	Neutraal	nee
Negro			X
Nijland	X		
Van Roosmalen			X
Prins		X	
De Jager		X	
Swart			X
Kogelman		X	
Faltas		X	
Koot	X		
Hiemstra	X		

Ouderen zien op tegen verhuizingen vanwege het niet bij machte zijn een verhuizing te realiseren, dit geldt in hogere mate voor ouderen met minder sociale contacten.

	Ja	Neutraal	nee
Negro		X	
Nijland		X	
Van Roosmalen		X	
Prins		X	
De Jager		X	
Swart		X	
Kogelman		X	
Faltas		X	
Koot		X	
Hiemstra		X	