

Missie voor het nieuwe kabinet: méér en passende woonruimte voor ouderen

Nederland vergrijsst en het aantal ouderen in de leeftijdscategorie 75+ers neemt toe. Daarnaast is de zorgsector de afgelopen jaren ingrijpend veranderd. De zorgvraag van ouderen wordt dus groter én diverser.

Het creëren van voldoende en passende woonruimte voor ouderen is noodzakelijk voor een goed functionerende samenleving en woningmarkt. Ouderen worden gestimuleerd langer thuis te blijven wonen. De afgelopen jaren hebben veel verzorgingshuizen hun deuren moeten sluiten waardoor ouderen in toenemende mate afhankelijk zijn van mantelzorgers of de thuiszorg. Ook voor ouderen die veel zorg nodig hebben en niet meer (geheel) zelfstandig kunnen wonen groeit de vraag naar passende woningen. Niet alleen vraagt dit om méér zorgvastgoed voor ouderen, ook om de ontwikkeling van nieuwe woonvormen waarbij veiligheid en het tegengaan van eenzaamheid belangrijke pijlers zijn.

Door te investeren in (nieuwbouw) ouderenhuisvesting en zorgvastgoed faciliteren institutionele beleggers verschillende doelstellingen van de Rijksoverheid, zoals: langer thuis wonen, decentralisatie van zorg vanuit de tweede lijn naar de eerste lijn, professionalisering en efficiënte bedrijfsvoering van zorginstellingen, het afstoten van niet-DAEB activiteiten door woningcorporaties en het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt.

Net zoals binnen de reguliere woningmarkt, ontstaat er ook binnen deze beleggingscategorie een steeds groter verschil tussen vraag en aanbod. Hoe groot de vraag precies is, of zal gaan worden, moet op lokaal niveau inzichtelijk worden gemaakt. Dit houdt in dat heldere programmeringsvisies op wijkniveau essentieel zijn. Het is daarom belangrijk dat samenwerkingspartners- gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en beleggers- elkaar goed weten te vinden. Samen beschikken zij over de benodigde inzichten en de (financiële) slagkracht om (pro)actief mee te denken over de onderliggende complexe en domein overstijgende vastgoedvraagstukken.

De Taskforce Wonen en Zorg stimuleert al deze samenwerkingspartners om (lokaal) met elkaar in contact te treden om zo bij te dragen aan een gezamenlijke aanpak en integrale oplossingen. Daarbij is het belangrijk dat er meer wordt ingezet op versnelling en het beschikbaar maken van bouwlocaties voor zorgvastgoed. Een groot punt van zorg is dat er voorsnog te weinig voor bebouwing beschikbaar komende locaties een 'maatschappelijke bestemming' hebben. Op dit moment gebeurt het nog te vaak dat locaties met een maatschappelijke bestemming, worden omgezet naar locaties met een 'woonbestemming'. Hoe noodzakelijk het is dat er ook veel meer reguliere huurwoningen bij worden gebouwd, het is voor de uitbreiding van zorgwoningen ook belangrijk dat de reeds bestaande mogelijkheden met maatschappelijke bestemming worden benut. Aangezien locaties met een woonbestemming financieel aantrekkelijker zijn, is de verleiding om voor 'de hoogste prijs' te gaan voor gemeenten vaak (te) groot.

Met andere woorden, er moet een gericht beleid komen om aan de enorme vraag naar passende huisvesting voor ouderen te voldoen. Dit geldt voor mogelijkheden ten aanzien van zowel nieuwbouw als herontwikkelingen. IVBN-leden beschikken over het benodigde kapitaal en de expertise én kunnen de komende jaren hun institutionele portefeuilles fors uitbreiden:

nu nog de locaties! We roepen het nieuwe kabinet dan ook op om de noodzaak voor méér en passende ouderenhuisvesting mee te nemen in het nieuwe Regeerakkoord.