

SRE Trendrapportage
Toekomstbestendig Wonen
in de Regio Eindhoven

projectnummer 24420
opdrachtgever Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
contactpersoon N. Rongen, R. Hensen
SOAB G. Meijering, E. Kalle, R. Jobse

Inhoud

Managementbeschouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	11
	1.1 Achtergrond	11
	1.2 Toekomstbestendig Wonen	12
	1.3 Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2	Context	15
	2.1 Landelijke context	15
	2.2 Regionale context	17
Hoofdstuk 3	Wonen met ondersteuning en dienstverlening	19
	3.1 Nieuwe leefstijlen onder ouderen in vier golven	19
	3.2 De vermaatschappelijking van de zorg zet zich verder door	22
	3.3 Toenemend belang van de bestaande voorraad en koopsector	28
	3.4 Wonen en zorg: traditionele partijen en opkomst van nieuwe partijen	33
	3.5 Toenemend belang van de sociale woonomgeving	35
	3.6 De betaalbaarheid van het wonen: Risico van tweedeling	37
Hoofdstuk 4	Duurzaamheid in het wonen	39
	4.1 Integrale benadering van duurzaamheid	40
	4.2 Duurzaamheid als ‘economic opportunity’	46
	4.3 Duurzaamheidsdenken: wisselwerking tussen schaalniveaus	50
	4.4 Gemeenten streven naar neutraliteit t.a.v. CO ₂ , klimaat en/of energie	51
	4.5 De woonconsument: mondig, kritisch, ‘profit’-gericht en aan te spreken op eigen verantwoordelijkheid	54
Hoofdstuk 5	Conclusies	61
	5.1 Conclusies: Toekomstbestendig wonen	61
	5.2 Voorsorteren door gemeenten	65

Bijlagen:

1. Geraadpleegde sleutelpersonen
2. Geraadpleegde literatuur

Managementbeschouwing Toekomstbestendig Wonen in de Regio Eindhoven

Goed wonen, nu en in de toekomst is belangrijk voor de Regio Eindhoven. Om hier als SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) aan bij te kunnen dragen, is inzicht nodig in relevante trends op dit gebied. Wat gaan de trends voor de woningmarkt betekenen en hoe kan hier beleidsmatig op worden ingespeeld? Hiervoor is de voorliggende trendrapportage “Toekomstbestendig Wonen in het SRE-gebied” opgesteld.

I Kantelpunt in het wonen

Het wonen in de regio bevindt zich op een kantelpunt. De financiële crisis is nog steeds voelbaar. Dit heeft voor onzekerheid en een afname van de financieringscapaciteit van de woonconsument gezorgd. Verhuizingen worden uit- of zelfs afgesteld. Bovendien is de vanzelfsprekende focus op nieuwbouw en uitbreiding verdwenen. Uitbreidingen vinden alleen plaats gericht op specifieke segmenten en doelgroepen. Het belang van de bestaande voorraad neemt daarmee steeds meer toe.

Het kantelpunt wordt verder ingegeven door een proces van een daling van het aantal inwoners en huishoudens. De daling van het aantal huishoudens vindt door huishoudensverdunning overigens vertraagd plaats.

Het wonen zoals dat bekend was uit het verleden is niet meer het wonen van de toekomst. De woonconsumenten van nu worden ouder en zijn tegelijkertijd zelfbewuster. Bovendien stijgt het eigen woningbezit. Voor een deel vraagt de maatschappij een grotere eigen verantwoordelijkheid en voor een deel nemen woonconsumenten ook steeds meer hun eigen verantwoordelijkheid: zij maken hun eigen keuzes, komen op voor hun belang en zijn niet over één kam te scheren. De woningmarkt ontwikkelt zich mede hierdoor (ook de financiële crisis draagt hieraan bij) van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt. Dit vraagt van de overheid een andere manier van benaderen.

Daarnaast wordt het belang van duurzaamheid in het wonen steeds groter. Enerzijds uit ideële motieven om de leefbaarheid nu en voor volgende generaties te waarborgen. Anderzijds omdat steeds meer het besef ontstaat dat duurzaamheid besparingen oplevert en impulsen geeft aan nieuwe ontwikkelingen in plaats van dat het beperkingen oplegt en ontwikkeling ‘in de weg zit’.

Met de wetenschap dat het wonen zich op een kantelpunt bevindt, is het ten behoeve van goed wonen in de toekomst essentieel om nu goed voor te sorteren.

Op verzoek van het Portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen wordt het toekomstbestendig wonen in twee hoofdthema’s uitgewerkt:

- ‘Wonen met ondersteuning en dienstverlening’;
- ‘Duurzaamheid in het wonen’

Deze twee thema’s bepalen samen in belangrijke mate de opgave op de woningmarkt en zullen hier steeds als rode draad in te herkennen zijn. Daarom is als centrale probleemstelling geformuleerd:

”Inzichtelijk maken van de maatschappelijke trends ‘de verdienstelijking van het wonen’ en ‘de toenemende aandacht voor duurzaamheid in het wonen’, en de gevolgen van deze trends voor de regionale woningmarkt op de (middel)lange termijn, teneinde tijdig te bepalen of op de trends wel of niet moet worden ingespeeld door middel van beleid/maatregelen.”

Vanuit een zich verder ontwikkelende maatschappij is voor beide thema’s een aantal trends onderscheiden. Interessant voor toekomstbestendig wonen is wat de betekenis is van deze trends over 5 jaar en hoe hierop kan worden voorgesorteerd.

Dit wordt hierna toegelicht.

II Huidige Trends en de wereld over 5 jaar

Algemeen

De ontwikkeling van een steeds grotere eigen verantwoordelijkheid van consumenten zal zich verder doorzetten. Over 5 jaar neemt de woonconsument in veel mindere mate genoegen met wat beleidsmatig voor hem geschikt of passend wordt geacht. Hij maakt zelf zijn keuze zoals hij dat ook op andere vlakken als consument gewend is om te doen. Bovendien worden vooral keuzes gemaakt als de situatie daarom vraagt en minder om 'voor te sorteren'.

De woonconsument zal nog minder over één kam zijn te scheren, dan nu al het geval is. Er zullen veel meer kleinere doelgroepen ontstaan die bediend willen worden vanuit een 'eigen' markt-niche. Ze zoeken daarbinnen hun eigen oplossing.

In woningen zal veel meer technologie worden toegepast. Internet speelt daarin een belangrijke rol. De internettoepassingen zijn technologisch hoogstaand, maar voor de eindgebruiker zo simpel mogelijk in het gebruik. Dit zal resulteren in één slim kastje dat alles regelt; zowel op gebied van ondersteuning en dienstverlening als ten aanzien van duurzaamheid.

Ondanks een zo gebruikersvriendelijk mogelijke 'user-interface' van de slimme technologie zal het verschil tussen mensen die technologisch, financieel en sociaal zelfredzaam zijn en mensen waarvoor dit niet geval is, groter worden.

Welke ontwikkelingen voor de twee hoofdthema's verwacht mogen worden, staat hieronder toegelicht.

Wonen met ondersteuning en dienstverlening

Ten aanzien van Wonen met ondersteuning en dienstverlening onderscheiden we de zes onderstaande trends:

Trend 1: Nieuwe leefstijlen onder ouderen in vier golven;

Trend 2: De vermaatschappelijking van de zorg zet zich verder door;

Trend 3: Een toenemend belang van de bestaande voorraad en de koopsector;

Trend 4: Andere verhoudingen tussen traditionele partijen en de opkomst van nieuwe partijen;

Trend 5: Toenemend belang van de sociale woonomgeving;

Trend 6: De betaalbaarheid van het wonen: Risico van tweedeling.

De betekenis van deze trends voor de toekomst is als volgt:

De nieuwe leefstijlen onder ouderen (naast de reeds bestaande 'vooroorlogse' en 'stille' generatie dienen ook steeds nadrukkelijker de 'babyboom-' en de 'social-media'-generatie zich aan) zorgen er voor dat er over 5 jaar steeds minder vraag is naar standaard producten rondom wonen met ondersteuning en dienstverlening. Mensen stellen hun eigen pakket samen, gericht op de eigen leefstijl en behoeften. Comfort en uitstraling hebben hierin een veel belangrijker rol gekregen. De ouderen van de toekomst zijn niet de ouderen die we uit het verleden of het heden kennen. Dit alles maakt dat we niet zomaar meer vanuit het verleden mogen extrapoleren om de toekomst te 'voorspellen'.

De verdergaande vermaatschappelijking van de zorg heeft er over 5 jaar voor gezorgd dat, geholpen door een verdergaande digitalisering, ouderen steeds meer deel uitmaken van een 'community' van gelijkgestemden. Zij zijn afgestapt van het claimdenken richting overheid en verkennen zelf de mogelijkheden voor het oplossen van hun ouderdomsrisico's.

Hier komt voor ouderen in kleine kernen bij dat het hier steeds moeilijker wordt om sociaal maatschappelijke voorzieningen overeind te houden, waardoor zij meer op zichzelf of de mantelzorg zijn aangewezen.

Over 5 jaar is het aandeel oudere eigenaar bewoners verder gestegen. Zij zijn daarmee ook zelf verantwoordelijk voor hun woonsituatie. Bovendien zal het aantal oudere huishoudens sowieso zijn toegenomen. Dit is alleen met nieuwbouw niet op vangen, zeker niet gezien de verdere differentiatie van de vraag. De nadruk zal daarmee sterker op de bestaande voorraad liggen dan nu het geval is. De koopvoorraad maakt hier een steeds belangrijker deel van uit. Daarnaast zullen initiatieven rondom kleine (C)PO-projecten veel belangrijker zijn in het voorzien van de woonbehoefte van ouderen, dan nu het geval is.

Doordat ouderen veel meer zelf verantwoordelijk zijn voor hun ouderdomsrisico's en zelf hun keuzes maken, zullen nieuwe marktpartijen zich hebben aangediend die zich richten op wonen met ondersteuning en dienstverlening. De seniorenmarkt is 'booming' en zij zien kansen en willen profiteren van de 'zilveren economie'. Hierdoor ontstaan nieuwe coalities. Het wonen met ondersteuning en dienstverlening zal 'Just-in-Case' en 'Just-in-Time' geleverd worden. Generiek is niet alleen te duur, maar sluit ook niet aan bij de wensen van de oudere van de toekomst. Er zullen andere arrangementen bestaan: Een traplift wordt bijvoorbeeld niet meer aangeschaft via de WMO, maar geleased voor de periode dat deze daadwerkelijk wordt gebruikt. Dit vraagt aanpassingsvermogen van de traditionele partijen (corporaties, zorgaanbieders).

Ouderen blijven langer in de eigen omgeving wonen, waarbij op het moment van verhuizen de zorgzwaarte overigens is toegenomen ten opzichte van de huidige situatie. Over vijf jaar is dit nog meer het geval. Belangrijke elementen zullen zijn: veiligheid, leefbaarheid en sociale samenhang. De sociale omgeving (*community*) rondom de consument zal veel belangrijker zijn. De steeds verdergaande digitalisering maakt dit mogelijk.

Daarentegen zal er ook een groep mensen ontstaan die onvoldoende in staat is 'mee te kunnen' in de verdere digitalisering. Vaak zullen zij ook minder draagkrachtig zijn waardoor de afstand tot het aanbod aan ondersteuning en dienstverlening steeds groter wordt. De afstand tussen beide groepen zal in de toekomst zijn vergroot.

Duurzaamheid in het wonen

Ten aanzien van Duurzaamheid in het wonen onderscheiden we de vijf onderstaande trends:

Trend 1: Integrale benadering van duurzaamheid;

Trend 2: Duurzaamheid als 'economic opportunity';

Trend 3: Duurzaamheidsdenken: wisselwerking tussen schaalniveaus;

Trend 4: Gemeenten streven naar neutraliteit t.a.v. CO₂, klimaat en/of energie;

Trend 5: De Woonconsument ontwikkelt zich naar een consument die mondig, kritisch, 'pro-fijt'-gericht en is aan te spreken op eigen verantwoordelijkheid.

De betekenis van deze trends voor de toekomst is als volgt:

Over 5 jaar maakt duurzaamheid een veel integraler onderdeel uit van de planvorming en dient het van begin af aan als uitgangspunt bij het ontwikkelen en implementeren van ruimtelijke plannen. Het is geen geïsoleerd onderwerp. Daarbij gaat het om een optimale koppeling van economische, sociaal-culturele en ecologische waarden en belangen. Het is dus meer dan energiebesparing alleen. Belangrijk zullen ook zijn; verkaveling, zonoriëntatie, mobiliteitsbeleid (welke stromen worden gegeneerd), renovatie in plaats van sloop-nieuwbouw en gebruik van duurzame materialen.

De aantrekkelijkheid van duurzaamheidsmaatregelen zal verder worden vergroot, omdat duidelijk is dat het kansen biedt in plaats van dat het beperkingen oplegt. Duurzaamheid zal in toenemende mate bijdragen aan comfort, kostenbesparing en kwaliteit. Hierdoor zal het ook door de markt worden 'omarmd'. Belangrijk hierin zal zijn dat besparingsmaterialen in toenemende mate zullen worden geleased, in plaats van aangeschaft. Op deze manier is direct 'vruchtgebruik' mogelijk en zit men niet vast aan lange terugverdientijden. De nieuwbouw vervult hierin een rol van proeftuin en etalage voor een bredere toepassing in de bestaande bouw.

Stad en platteland zullen in de toekomst nadrukkelijker bij elkaar horen als verschillende onderdelen van één systeem. Dit systeem wordt groter. Mensen verplaatsen zich hierbinnen. Dit gaat makkelijker en de overbrugde afstanden zijn groter dan nu het geval is. Nabijheid (in tijd en moeite) zal hierin een belangrijkere rol spelen dan de daadwerkelijke afstand in kilometers. De stedelijke leefstijl is niet meer gebonden aan de traditionele tegenstelling tussen stad en platteland. Tegelijkertijd hebben ruimtelijke vraagstukken juist lokaal hun impact. Echter de oplossing moet op een hoger niveau (regionaal) worden gevonden. Hierbij zal nadrukkelijker de stap zijn gezet van efficiëntie naar effectiviteit: niet alleen een woning energiezuiniger maken (een efficiëntie maatregel), maar ook een wijk die energie produceert (een effectieve maatregel).

Er zal steeds meer gestuurd worden op neutraliteit (energie, klimaat, CO₂). Binnen deze 'neutraliteitsgedachte' zal optimalisatie binnen de gegeven omstandigheden en adaptief vermogen maximalisatie van individuele elementen (van bijvoorbeeld alleen de energieprestatie) gaan overstijgen. Een ideaaloplossing is namelijk op een gegeven moment ook weer verouderd. Een adaptieve woning is veel toekomstbestendiger en zorgt ervoor dat blijvend aan de doelstellingen gewerkt kan worden.

Door de situatie dat de woningmarkt een vragersmarkt is geworden en dit over 5 jaar nog meer zal zijn, zal de consument nadrukkelijker centraal komen te staan. Hij zal dominant in het proces zijn, vanaf het begin. Hij verlangt inzicht in wat een duurzaamheidsmaatregel hem oplevert en hoe hij regie kan voeren over zijn eigen situatie in de vorm van keuzemogelijkheden. Duurzame high-tech oplossingen zullen daarbij veel nadrukkelijker als 'wannahaves' gaan fungeren. Bovendien 'zien isoleren, doet isoleren'.

De energievraag van huishoudens zal overigens wel blijven toenemen; een energiezuinige woning leidt namelijk niet automatisch tot een zuiniger energiegebruik. Dit vraagt uitleg over hoe hiermee om te gaan zodat de beoogde winst niet verloren gaat aan inefficiënt gedrag.

Naast de massa die vooral op profijt is aan te spreken, zal er ook een groep van pioniers en ambassadeurs blijven bestaan. Zij zijn blijvend van belang voor de introductie van noviteiten op het gebied van duurzaamheid.

III Voorsorteren

Hoe kunnen gemeenten met inachtneming van bovenstaande trends voorsorteren op toekomstbestendig wonen? Hierin is een aantal lijnen van belang.

De consument centraal stellen

De tijd dat iedere toevoeging aan de woningvoorraad als vanzelf gevuld werd, is voorbij. De consument is centraal komen te staan en eist deze prominente rol ook op. Dit betekent dat het essentieel is om naar manieren te zoeken naar hem te luisteren en hem naar de voorkant van het planproces te schuiven. Op deze manier kan de consument zelf zijn keuzes maken.

Consequentie van de grotere verantwoordelijkheid van de consument is dat hij met zijn keuzes zijn eigenheid wil onderstrepen en zich wil onderscheiden van anderen. Dit biedt kansen voor

(C)PO en verlangt dat toevoegingen vooral in kleine eenheden worden gedaan.

Meer nadruk op de bestaande voorraad leggen

De consument is bovendien in toenemende mate eigenaar-bewoner geworden. Woonconsumenten vormen daarmee een steeds gedifferentieerdere groep die, zoals aangegeven, de mogelijkheid willen hebben zelf keuzes te maken. Daarnaast dienen uitbreidingen op kleinere schaal plaats te vinden, dan we gewend waren. Daarbij geldt; liever meerdere kleine uitbreidingen dan enkele grote. Dit betekent dat wanneer gemeenten doelstellingen ten aanzien van toekomstbestendig wonen (zowel ten aanzien van Wonen met ondersteuning en dienstverlening als Duurzaamheid) willen realiseren zij met een veel gedifferentieerdere groep eigenaren en een groter belang van de bestaande voorraad te maken hebben. Er moet daardoor gezocht worden naar mogelijkheden voor invulling van marktniches en verleiding van specifieke groepen door de kansen voor hen te benadrukken. Nieuwbouw vervult daarin een rol als etalage van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van beide thema's.

Het (economisch) profijt van de opgave benadrukken

Zoals aangegeven, zal de consument centraal komen te staan. Hij is 'in beweging te brengen' wanneer hij de meerwaarde voor zichzelf ziet. Het is dus belangrijk om deze meerwaarde duidelijk te maken.

Daarnaast zijn de consumenten die zelf keuzes maken, in toenemende mate interessant voor de markt. Er zullen zich nieuwe partijen melden. Overheden kunnen hier voorwaardenscheppend in optreden door partijen bij elkaar te brengen.

Stimuleer verdergaande kennisontwikkeling

Kennisontwikkeling ten aanzien van beide thema's is voor de regio essentieel, zowel voor overheden als marktpartijen. Dit past bij uitstek bij het karakter en de ambitie van de regio.

Beide thema's vragen om 'slimme oplossingen'. Daar hoort een imago van 'high tech' en 'cutting edge' bij zonder dat het voor de consument ingewikkeld wordt gemaakt. De gemeenten kunnen in regioverband samen optrekken om dit imago uit te dragen.

Toch zullen niet alle consumenten de verdergaande kennisontwikkeling kunnen 'bijbenen'. Overheden kunnen hen daarin tegemoet komen.

Regionale afstemming

Toekomstbestendig wonen vraagt om afstemming en afbakening van regionale en gemeentelijke taken. Dit om te voorkomen dat gemeenten (onbedoeld) elkaars concurrenten worden. Het geheel is hier meer dan de som der delen en vraagt er af en toe om 'over de eigen schaduw heen te springen'. De regio biedt hiervoor een platform. De gemeenten verzorgen de uitwerking in hun eigen gebied.

IV Aanbevelingen per thema

De mogelijkheden om voor te sorteren kunnen vervolgens per trend nader worden uitgewerkt. Dit wordt hieronder per thema samengevat weergegeven.

Wonen met ondersteuning en dienstverlening:

1. Richt de blik op de ouderen van de toekomst. Er moet dus niet de 'fout' gemaakt worden de invulling van de zorgvraag van het verleden één op één te projecteren op de toekomst. Laat de doelgroep zelf bepalen waaraan behoefte bestaat.
2. Maak het oppakken van de eigen verantwoordelijkheid voor de ouderdomsrisico's mogelijk door ouderen de ruimte te bieden voor het maken van individuele keuzes en het voeren van hun eigen regie door een goede mix van vraag en aanbod. Dit vraagt bijvoorbeeld om structureel overleg t.b.v. uitwisseling tussen vertegenwoordigers vanuit de afdelingen Wonen en Maatschappelijke Ondersteuning.
 Blijf daarbij ook inzetten op de leefbaarheid van de dorpen: bijvoorbeeld in de vorm van con-

centratie van verschillende maatschappelijke functies in één voorziening zodat ook daar het voeren van eigen regie op een eenvoudige manier mogelijk blijft.

3. Onderken en ondersteun het belang van de bestaande voorraad om te voorzien in de behoefte aan wonen met ondersteuning en dienstverlening. Faciliteer in dit verband Just-in-Case en Just-in-Time levering hiervan door bijvoorbeeld het laten leasen van ingrepen voor de periode dat deze worden gevraagd en deze vervolgens op een nieuwe vraag inzetten, in plaats van het duur permanent inbouwen. De eerder genoemde traplift is hier een goed voorbeeld van. Biedt mogelijkheden om oudere eigenaar-bewoners hun eigen woonwensen te realiseren zoals bijvoorbeeld in de van (participatie) in CPO's en arrangementen in samenspraak met het lokale bedrijfsleven ter aanpassing van de bestaande woning.
4. Stimuleer (onconventionele) samenwerkingsverbanden waardoor beter op de vraag kan worden ingespeeld en voorkomen wordt dat vanuit de markt alleen aandacht is voor de kapitaalkrachtige vraag.
5. Faciliteer en stimuleer nieuwe sociale verbanden. Bijvoorbeeld in de vorm van (digitale) communities. Maak daarbij verdergaande digitalisering mogelijk en ondersteun mensen die deze stap niet kunnen zetten. Voor hen dienen alternatieven beschikbaar te blijven. Daarnaast is het van belang om te investeren in de veiligheid van de buurt, waarbij sociale samenhang en het gevoel dat de hulp er is wanneer het nodig is, belangrijk zijn voor het veiligheidsgevoel van kwetsbare groepen.
6. Blijf een vangnet bieden voor wie het nodig heeft. Het gevaar van economische tweedeling ligt op de loer.

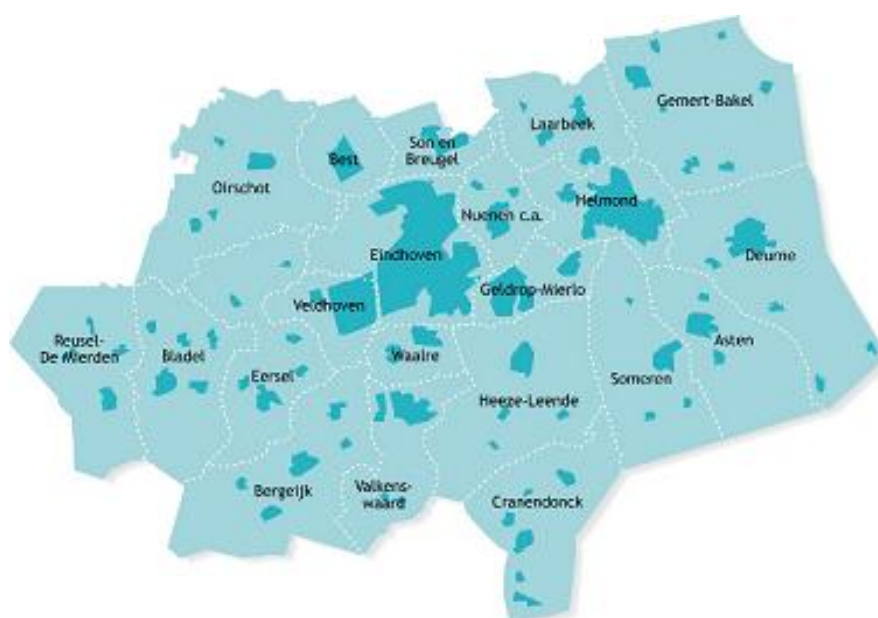
Duurzaamheid in het wonen:

1. Veranker duurzaamheid van begin af aan in ruimtelijke plannen en beleid. Het moet daarbij niet beperkt blijven tot energiebesparing alleen. Het belang van duurzaamheid dient zowel gemeentelijk intern als extern te worden 'verkocht'. Dit kan door in een zo vroeg mogelijk stadium in het proces doelen in gezamenlijkheid te formuleren.
2. Maak als gemeente de te behalen winst duidelijk. Ontwikkel hier methodieken voor en breng mogelijke baathebbers met elkaar in contact. Daag de markt daarbij uit met oplossingen te komen voor gezamenlijk vastgestelde doelen. Ga daarbij niet alleen als controleur van normen langs de kant staan. Evalueer bovendien bestaande regelingen voor consumenten en werk van daaruit aan nieuwe regelingen die appelleren aan de wensen van de huidige consument.
3. Werk vanuit 'bottom-up meets top-down'. Dat betekent zowel 'de grote lijnen' bewaken van 'waar willen we als regio of gemeente over 10-20 jaar staan', als ook het blijvend mogelijk maken en/of faciliteren van lokale initiatieven.
4. Maak van de neutraliteitsgedachte (CO₂, klimaat, energie) meer dan alleen een boekhoudkundige exercitie en formuleer als gemeente duidelijk wat je eronder verstaat. Zet vooral in op aanpasbaarheid om blijvend te kunnen werken de gestelde doelen.
5. Laat consument zelf kiezen met als uitgangspunt: "Minder dan Anders" betalen. Dan is het voor de consument pas echt interessant. De regelingen moeten hierop gericht zijn. Maak gebruik van de groep van pioniers of ambassadeurs om nieuwe ontwikkelingen voet aan de grond te laten krijgen.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE¹) wil nader inzicht in het wonen in haar werkingsgebied. Het woningmarktonderzoek dat sinds 1997 door het SRE wordt gehouden is op verzoek van het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen uitgebreid met een aantal onderzoeken. Het woningmarktonderzoek bestaat nu uit het (bekende) woonbehoeftenonderzoek, de trendrapportage, het onderzoek daadwerkelijk verhuisgedrag en de Woonbarometer. Het voorliggende trendonderzoek is dit jaar voor het eerst uitgevoerd.



Regionale Trendrapportage

Ten aanzien van de regionale woningmarkt bestaat binnen het SRE behoefte meer inzicht te krijgen in bepaalde trends en ontwikkelingen. Hiertoe is in het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen besloten nader onderzoek te doen

¹ Het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is het regionaal bestuurlijk orgaan in de regio Zuidoost-Brabant bestaande uit 21 gemeenten die kunnen worden onderverdeeld in een stedelijk gebied (Best, Eindhoven, Geldrop-Mierlo, Helmond, Nuenen c.a., Son en Breugel, Valkenswaard, Veldhoven, Waalre) en twee landelijke gebieden, te weten De Peel en De Kempen (Asten, Cranendonck, Deurne, Gemert-Bakel, Heeze-Leende, Laarbeek, Someren, Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot, Reusel-De Mierden). Het SRE geeft vorm aan de bestuurlijke samenwerking van deze gemeenten en ondersteunt hen bij de uitoefening van een aantal van hun taken, vooral waar het zaken betreft waarvan de ontwikkelingen de gemeentegrenzen overschrijden of waarvoor regionale afstemming gewenst is.

naar “de verdienstelijking van het wonen” en “duurzaamheid”, en de resultaten van dit onderzoek te vertalen in een regionale trendrapportage.

Als centrale probleemstelling is geformuleerd:

”Inzichtelijk maken van de maatschappelijke trends ‘de verdienstelijking van het wonen’ en ‘de toenemende aandacht voor duurzaamheid in het wonen’, en de gevolgen van deze trends voor de regionale woningmarkt op de (middel)lange termijn, teneinde tijdig te bepalen of op de trends wel of niet moet worden ingespeeld door middel van beleid/maatregelen.”

Verdienstelijking van het wonen is ontleend aan de publicatie van De VROM-raad (2009) “Wonen in ruimte en tijd”. Hierin gaat de raad op zoek naar sociaal culturele trends in het wonen. Verdienstelijking van het wonen is één van de trends. Ten behoeve van het trendonderzoek is verdienstelijking door het SRE enger gedefinieerd. De definitie voor dit onderzoek luidt: *een toenemende vraag van mensen met een beperking naar zorg in en rondom de woning, waarbij wonen samen gaat met zorg- en dienstverlening.*

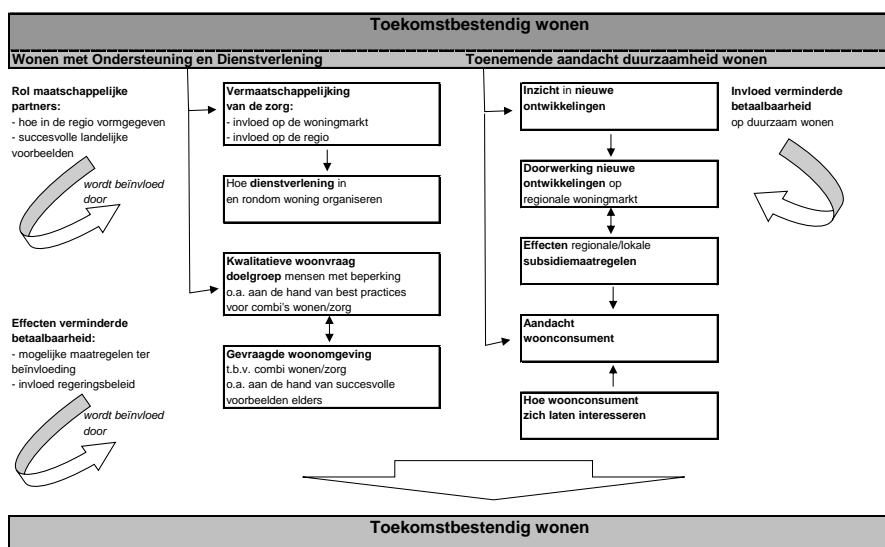
‘Verdienstelijking’ is een term waarvan het lastig is een beeld te vormen. Daarom wordt in het vervolg van deze trendrapportage gesproken over:

Wonen met ondersteuning en dienstverlening.

Ten behoeve van dit trendonderzoek wordt met duurzaam wonen het volgende bedoeld: *wonen in een woning met een zo hoog mogelijke kwaliteit en een zo laag mogelijke milieubelasting –wat tot uiting komt in lage woonlasten- en die hoog scoort op energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.*

1.2 Toekomstbestendig Wonen

De beide thema’s, *Wonen met ondersteuning en dienstverlening* en *Duurzaamheid in het wonen* vormen onderdelen van *Toekomstbestendig Wonen* (naast andere thema’s als bijvoorbeeld migratie, economie, krimp, doelgroepen, marktwerking etc. die buiten de scope van deze rapportage vallen). Het onderstaande schema laat dit zien.



Beide thema's kijken naar toekomstig wonen in de SRE-regio. Enerzijds of het in de toekomst mogelijk is om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen en anderzijds om het (zelfstandig) wonen in de SRE-regio ook op een duurzame manier te blijven ontwikkelen en te behouden.

1.3 Leeswijzer

De voorliggende rapportage richt zich op de trends, de betekenis ervan voor de toekomst en aanbevelingen hoe hier vervolgens beleidsmatig mee om te gaan. De verdeling naar hoofdstukken is als volgt: In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de landelijke en regionale context waarbinnen de trends zich afspelen. Hoofdstuk 3 en 4 gaan in op de trends. In hoofdstuk 5 staan de aanbevelingen hoe hier beleidsmatig op in te spelen.

Hoofdstuk 2 **Context**

2.1 Landelijke context

Kantelpunt

Het wonen bevindt zich op een kantelpunt. De financiële crisis is nog steeds voelbaar. Verhuizingen worden uit- of zelfs afgesteld. Bovendien is de vanzelfsprekende focus op nieuwbouw en uitbreiding verdwenen. Uitbreidingen vinden alleen plaats gericht op specifieke segmenten en doelgroepen. Ten aanzien van de woningmarkt wordt voor 2011 een netto toevoeging aan de woningvoorraad verwacht van minder dan 1%. Het belang van de bestaande voorraad neemt daarmee steeds meer toe.

Het wonen zoals dat bekend was uit het verleden is niet meer het wonen van de toekomst. De woonconsumenten van nu worden ouder en zijn tegelijkertijd zelfbewuster. Voor een deel vraagt de maatschappij een grotere eigen verantwoordelijkheid en voor een deel nemen woonconsumenten ook steeds meer hun eigen verantwoordelijkheid: zij maken hun eigen keuzes, komen op voor hun belang en zijn niet over één kam te scheren. De woningmarkt ontwikkelt zich mede hierdoor (ook de financiële crisis draagt hieraan bij) van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt. Marktpartijen reageren hierop door zo dicht mogelijk 'op de vraag te gaan zitten' en zo goed mogelijk naar de woonconsument te luisteren. Zeker nu de demografische motor achter de vraag stagneert en demografische krimp oprukt.

Daarnaast wordt het belang van duurzaamheid in het wonen steeds groter. Enerzijds uit ideële motieven om de leefbaarheid nu en voor volgende generaties te waarborgen. Anderzijds omdat steeds meer het besef ontstaat dat duurzaamheid besparingen oplevert en impulsen geeft aan nieuwe ontwikkelingen in plaats van dat het beperkingen oplegt en ontwikkeling 'in de weg zit'.

Economisch-politieke context

Het trendonderzoek speelt zich af tegen een achtergrond (in vogelvlucht) waarin er zich in de huidige situatie een kredietcrisis manifesteert (het IMF spreekt van een 'highly synchronised recession') en de euro onder druk staat. Hierbij geldt wel dat na een krimpend bruto binnenlands product (bbp) in 2009 het CPB een voorzichtig herstel waarneemt voor 2010 en ook voor 2011 een voorzichtig herstel verwacht.

Echter, na een economisch herstel ijlt een aantal facetten na, te weten: werkloosheid, overheidstekorten, de woningmarkt en de bouwmarkt. Bovendien zijn de stimuleringsmaatregelen uit de vorige kabinetsperiode gestopt en zijn er andere voor in de plaats gekomen (de NHG-grens blijft in 2011 op maximaal € 350.000, er geldt aftrekbaarheid voor dubbele hypotheeklasten, een laag BTW-tarief personeelskosten bij onderhoud, tegemoetkoming in de overdrachtsbelasting bij doorlevering).

(vervolg):

Daarnaast is er in het Rutte/Verhagen regeerakkoord meer ruimte voor meegroeiwoningen, mantelzorgwoningen en meergeneratiewoningen en is er meer ruimte voor specifiek beleid op basis van kleinschalige natuurlijke groei.

Dit alles voorkomt niet dat er een bezuinigingsoperatie wordt doorgevoerd waarbij ook de decentrale overheden niet ontkomen. Daarbij hebben gemeenten bovendien te maken tegenvalende grondopbrengsten. Zij bezuinigen niet alleen op de eigen organisatie maar ook op zaken

Voorsorteren

Met de wetenschap dat het wonen zich op een kantelpunt bevindt, is het ten behoeve van goed wonen in de toekomst essentieel om nu goed voor te sorteren.

Zoals aangegeven zijn twee hoofdthema's hierin essentieel:

- 'Wonen met ondersteuning en dienstverlening';
- 'Duurzaamheid in het wonen'

Deze thema's zullen in belangrijke mate de opgave op de woningmarkt bepalen.

Achtergrond bij Wonen met ondersteuning en Dienstverlening: Zelfstandig blijven

Om de zelfredzaamheid en de maatschappelijke participatie van mensen te bevorderen is op 1 januari 2007 de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) van kracht gegaan. Deze wet is bedoeld voor mensen die zelfstandig kunnen wonen maar wel beperkingen hebben in hun zelfredzaamheid of participatie in de maatschappij. Voor mensen die niet zelfstandig kunnen wonen is er de tegemoetkoming van verpleging en verzorging vanuit de AWBZ.

Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid over de uitvoering van de Wmo. Zij zorgen voor tegemoetkoming in de kosten van huishoudelijke hulp of voorzieningen zoals een gehandicaptenparkeerkaart.

Achtergrond bij Duurzaamheid in het Wonen: Energieambities in nieuwbouw en bestaande bouw

Om de 'energieambities' te halen is vanuit de rijksoverheid een tweetal convenanten afgesloten. In de nieuwbouw vormt vanuit het Werkprogramma Schoon en Zuinig het Lenteakkoord (2008) het uitgangspunt: een convenant waarin NEPROM, Bouwend Nederland en de Vereniging voor ontwikkelaars & bouwondernemers met VROM/WWI hebben afgesproken dat het gebouwgebonden energiegebruik in 2015 met 50% is gereduceerd en in 2020 energieneutraal is.

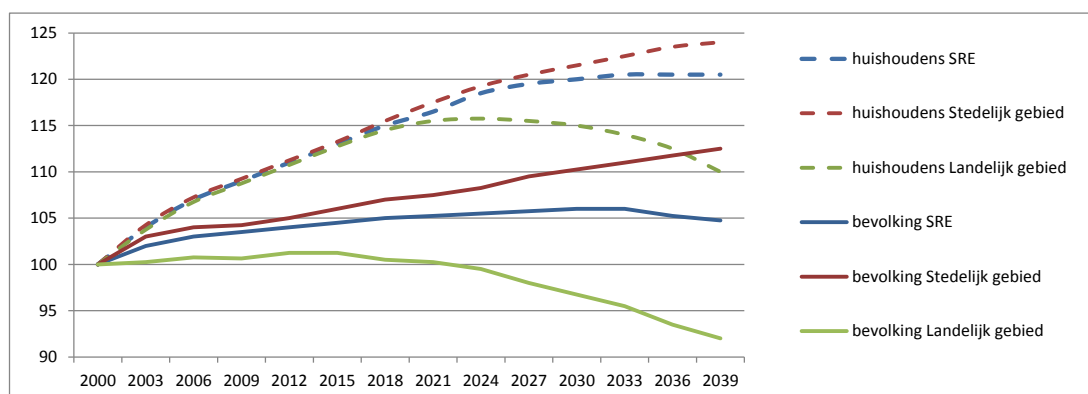
In de gebouwde omgeving is het 'Meer met Minder met Minder' convenant gesloten. Hierin hebben corporaties en andere huiseigenaren afgesproken om op vrijwillige basis tot aanzienlijke besparingen te komen. Voor de corporatiesector (Convenant Energiebesparing Corporatiesector) betekent dit bij ingrijpende woningverbeteringen de woningen naar energielabel B brengen of minimaal twee klassen te verbeteren.

2.2 Regionale context

Bevolking en huishoudens

Net als landelijk in steeds meer gebieden het geval is, geldt voor de regio dat de demografische groei afzwakt en de demografische krimp ‘oprukt’. Het aantal inwoners van de SRE-regio neemt nog toe tot 2030. Daarna neemt het bevolkingsaantal af.

Voor de verwachte woningbehoefte is de huishoudensontwikkeling van belang. Ook de groei van het aantal huishoudens zwakt af en stabiliseert zich vanaf 2040. De navolgende figuur laat deze ontwikkelingen zien.



Bron: CBS en Bevolkings- en woningvoorraadprognose provincie Noord-Brabant (2008)

Dit betekent dat ook hier de demografische motor achter de vraag gaat stagneren en dat uitbreidingen veel meer gericht op specifieke doelgroepen en/of marktsegmenten plaats gaan vinden.

Woningvoorraad

Op 1 januari 2010 bedroeg de totale woningvoorraad circa 312.000 woningen. De woningvoorraad is in de afgelopen 10 jaar tijd met ongeveer 27.000 woningen toegenomen.

In het SRE-gebied is ongeveer 60% van de woningen voor 1980 gebouwd. De uitdaging voor verduurzaming van de woningvoorraad zal vooral in deze woningen liggen.

In de woningvoorraad van de SRE-regio bevinden zich relatief meer koopwoningen dan huurwoningen: 60% is een koopwoning. Ook in Nederland ligt het aandeel koopwoningen hoger (56%) dan het aantal huurwoningen. In de SRE-regio ligt het aandeel koopwoningen in het landelijke gebied hoger dan in het stedelijke gebied. Ook het aandeel grondgebonden woningen ligt in het landelijk gebied hoger dan in het stedelijke gebied.

In de toevoegingen aan de woningvoorraad dient men rekening te houden met de vraag van woningen in de toekomst. Met andere woorden, zijn de op korte termijn te bouwen woningen ook in de toekomst 'vraagbestendig.' In de nieuwbouw is het belangrijk rekening te houden met ontwikkelingen rondom woningen in combinatie met wonen en zorg en/of ondersteuning en woningen en met ontwikkelingen rondom duurzaamheid en wonen.

Verhuisgeneigdheid onder ouderen

Uit het meest recente SRE Woningmarktonderzoek (2007) bleek dat in zijn algemeenheid een kwart van de huishoudens verhuisgeneigd is. Dit percentage is in het stedelijk gebied wat hoger dan in het landelijk gebied.

Onder ouderen is de verhuisgeneigdheid lager dan gemiddeld in de SRE-regio. Zo zegt 19% van de 65 plussers zeker te willen verhuizen. Onder 75 plussers is dit aandeel gedaald tot 6%.

De verhuisgeneigdheid wordt veelal ingegeven door zich acuut voordoende omstandigheden. De woonwensen van de ouderen zijn daarnaast niet eenduidig.

Enerzijds is een groep ouderen die behoefte heeft aan een koopwoning (26%) en anderzijds is er een groep (59%) die een gelijkvloerse en/of zorgwoning wil. Een deel van deze groep ouderen wil kleiner gaan wonen, maar zeker niet allemaal.

De woonvoorkeur van ouderen van boven de 65 jaar wordt duidelijk ingegeven vanuit (komende) lichamelijke problemen en de daaraan gekoppelde (mogelijke) zorgbehoefte.

De vraag naar zorgwoningen onder 65 plussers is in het landelijk gebied relatief hoger dan in het stedelijke gebied. De vraag bestaat vooral aan woningen waar zorg wordt geboden (verzorgd wonen). Voor dit type woningen kon in 2007 een aanbodtekort worden geconstateerd.

Woningverbeteringen en behoefte aan aanvullende diensten

In totaal 19% de ouderen heeft verbeteringen in de woning aangebracht. De meest uitgevoerde verbeteringen zijn comfortaanpassingen zoals aan de keuken en badkamer.

Zoals te verwachten heeft men vaker behoefte aan ondersteunende diensten des te ouder men is. Huishoudelijke hulp, alarm voor noodhulp, klussendienst, tuinonderhoud, vervoersdiensten en ontmoetingsdiensten worden daarbij het meest gevraagd.

Woningverbeteringen door consumenten uit oogpunt van duurzaamheid, waren in de afgelopen jaren nog beperkt van belang; het kwam niet expliciet als onderwerp terug in de vragenlijst van het SRE Woningmarktonderzoek en respondenten gaven het ook niet spontaan aan. Naar verwachting zal het belang hiervan in de toekomst wel toenemen.

Hoofdstuk 3

Wonen met ondersteuning en dienstverlening

Ten aanzien van het thema Wonen met ondersteuning en dienstverlening worden 6 hoofdtrends onderscheiden. Deze hoofdtrends worden in dit hoofdstuk uitgewerkt en vormen het kader waarbinnen dit thema zich beweegt.

1. *Nieuwe leefstijlen onder ouderen in vier golven;*
2. *De vermaatschappelijking van de zorg zet zich verder door;*
3. *Een toenemend belang van de bestaande voorraad en de koopsector;*
4. *Wonen en zorg: traditionele partijen en de opkomst van nieuwe partijen;*
5. *Toenemend belang van de sociale woonomgeving;*
6. *De betaalbaarheid van het wonen: Risico van tweedeling.*

De trends worden hieronder uitgewerkt. Vervolgens wordt aangegeven wat de trends betekenen voor de toekomst.

3.1 Nieuwe leefstijlen onder ouderen in vier golven

3.1.1 *Uitwerking*

De huidige ouderen worden vooral gevormd door twee groepen:

1. De *'vooroorlogse generatie'* geboren tussen 1910 en 1929, momenteel boven de 80 jaar;
2. De *'stille generatie'* geboren tussen 1930 en 1945, momenteel tussen de 65 en 80 jaar.

De vooroorlogse en stille generatie zijn gemiddeld traditioneler in hun wensen en normen, ze zijn plichtsgetrouw en nog sterk buurtgericht. De vooroorlogse generatie is gemiddeld minder zelfredzaam, stelt zich afhankelijker op van wat aangeboden wordt. De stille generatie is individualistischer en vertoont meer consumentengedrag, is meer statusgevoelig dan de vooroorlogse generatie.

Nu gaat zich een derde generatie ouderen aandienen, de naoorlogse of *'babyboom generatie'*.

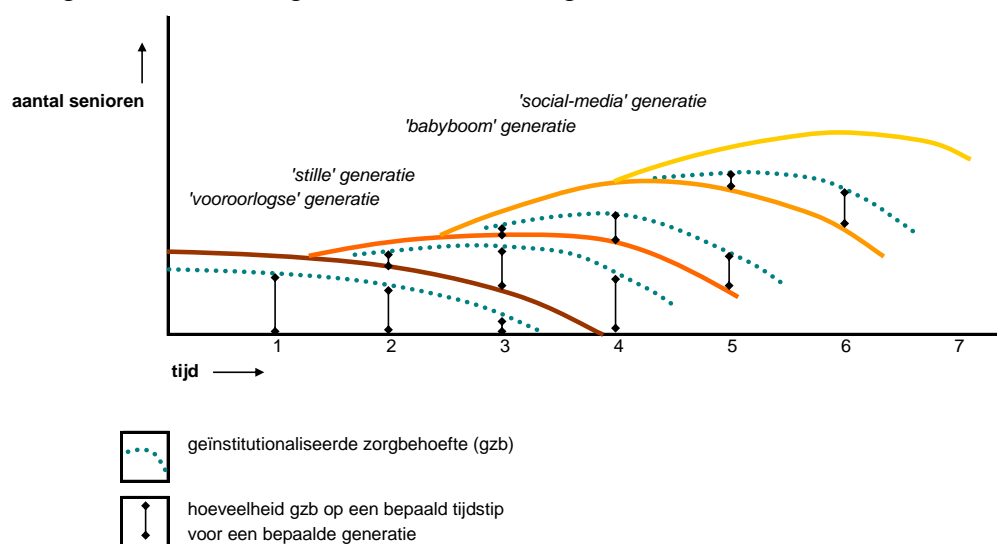
Deze groep wordt gekenmerkt door:

- een grotere mate van zelfredzaamheid, een kritischer opstelling en een grotere actieradius;
- een hoger opleidingsniveau en een betere oudedagsvoorziening.

Deze nieuwe generatie ouderen heeft volop geprofiteerd van de economische opbloei van na de oorlog. Zij vormen nu nog de groep jonge vitale senioren en zitten daarmee nog niet in de leeftijdsgroep die veel gebruik maakt van zorg- en welzijnsdiensten. Wel moet er rekening mee worden gehouden dat zij sterk de trend zetten en daarmee ook de vraag naar ondersteuning en dienstverlening gaan bepalen.

Vanuit en na deze groep zal zich een nieuwe vierde groep ontwikkelen: de *'social media generatie'*. Deze groep is volledig vertrouwd met informatietechnologie. Vanuit hun werkkring is men er zo vertrouwd mee en bekwaam in geraakt dat men er ook in zijn/haar sociale netwerken gebruik van maakt. Zij zullen een nog grotere mate van zelfredzaamheid en dito actieradius kennen.

De ontwikkeling van bovengenoemde vier groepen kan schematisch worden weergegeven in vier golven (overigens, los van de genoemde 'generatiegolven' blijft er, net als nu het geval is, ook altijd een groep van afhankelijke ouderen bestaan die extra bemiddeling nodig heeft). Iedere groep kent zijn eigen accenten en zijn eigen zorgvraag. Binnen iedere 'generatiegolf' wordt een toenemend deel van de zorgvraag op eigen initiatief ingevuld. De 'geïstitutionaliseerde' zorg zoals we die traditioneel kennen zal in belang afnemen. In de laatste twee golven zullen senioren steeds meer zelf voorzien in hun behoefte aan dienstverlening en ondersteuning. De onderstaande figuur laat dit zien:



3.1.2 Betekenis voor de toekomst

Veranderende vraag

De verandering in leefstijlen zal ook de vraag op het gebied van welzijn en zorg geleidelijk veranderen. De hoogbejaarden hebben nog vooral behoefte aan kant-en-klaar aanbod / standaardproducten, maar de meeste ouderen zijn al een stuk kritischer. De huidige vraag naar zorg en welzijn kan als volgt worden gekarakteriseerd:

- *Vraag welzijn en zorg nu:*
 - Gemak en een persoonlijke benadering zijn bij de dienstverlening belangrijk, deze wordt het liefst ontvangen van een herkenbare zorginstelling in de buurt;

- Zorg en welzijn zijn in de vraag sterk met elkaar verweven;
- Er is behoefte aan gezelligheid en veiligheid. De buurt en meedoen met de sociale omgeving zijn daarin belangrijk.
- **Vraag welzijn en zorg straks:**
 - Men zoekt zelf uit waar men de diensten en zorg vandaan wil halen, men maakt hierbij makkelijker gebruik van verschillende aanbieders;
 - Men is geïnteresseerd in technologische ontwikkelingen en medisch technische zorg;
 - Cultuur en persoonlijke ontwikkeling zijn belangrijk, dat hoeft zolang men mobiel is niet in de buurt te zijn;
 - Uiteraard zijn ook voor de nieuwe generatie ouderen sociale contacten belangrijk, maar het persoonlijke netwerk is veel minder buurtgebonden: vrienden en familie wonen vaak ver weg;
 - Pas wanneer de actieradius van mensen kleiner wordt en hun wereld dus ook, wint het belang van (mantel)zorg in de buurt.

De toename van het aantal senioren betekent dus niet automatisch een zelfde toename van de behoefte aan ‘geïstitutionaliseerde’ zorg, zoals we die uit het verleden kennen. De zorgvraag is namelijk anders geworden en er moet niet de ‘fout’ gemaakt worden de invulling van de zorgvraag van het verleden één op één te projecteren op de toekomst.



Steeds meer ouderen studeren

‘Studiegenoten zeggen meneer tegen me’

door Jan ter Hamsel

Hans Rizebeek (77) uit Boerzeke werkt als wiskunde-leraar aan het Koolhoefcollege in Enschede en studeert aan de Universiteit Twente om zijn eersgraads bevoegdheid te halen. Ik wilde niet een hele knappe wiskunde worden, maar wil in mijn vakgebied wat meer kunnen. Ik ben vooral voor mezelf een maatschappij gaan doen om mijn eersgraads bevoegdheid in het geven te krijgen. Ik werk vier dagen maar vanwege mijn leeftijd kreeg ik extra vrije dagen. Twee dagen wil ik te veel en ik wilde iets zinnigs doen. Ik heb er meers wat aan, want ik zit nu eens aan de andere kant en zie hoe anderen livegeven.

Zowel maandag als vrijdag zit ik in de collegebanken. Netjes tussen de studenten die meneer tegen me zeggen. En soms als ik een college niet kan volgen tekst ik het terug via internet. Qua zwarte valt het me overigens erg tegen. Als je ouder bent neem je alles minder snel op en heb je overal meer tijd voor nodig. Een reguliere student volgt vaak drie vakken. Dat haakt mij niet, want ik heb maar twee dagen om te studeren naast mijn werk. En ik heb natuurlijk ook een gezin en veel hobby's. Maar thuis vind ik het wel leuk dat ik weer ben gaan studeren. Ik ben wel blij dat nog acht of andere docenten dezelfde opleiding zijn gaan volgen. Als ik het in mijn eentje had moeten doen, dat weet ik niet of het zou lukken.

‘Ik denk altijd: God zegene de greep’

Gerit Deems uit Nijmegen (89) promoveert morgen aan de Radboud Universiteit Nijmegen met een proefschrift over Albert Aréna.

Om tien uur gaat het gebeuren. Dan promoveer ik, maar eigenlijk heb ik daar nooit bewaard voor gekoren. Ik werd door een voornamelijk deken van Enschede gevraagd onderzoek te doen naar priester Albert Aréna. Dat onderzoek kreeg steeds meer vorm, dus heb ik daar uiteindelijk een proefschrift over geschreven. Ik weet er veel van en denk de dagen voor de promotie ook niet meer de studieboeken in. Ik moet alleen nog zeggen dat ik goed in de kloostertijd ben woensdag al naar de kapper geweest en een truiw ook heb ik ook aangeschaft. Voor de promotie moeten de schoenen nog gepoetst. Ja, daar kijken de mensen ook naar. Wat ik ga zeggen is voor de meeste mensen minder belangrijk, denk ik. Van huis uit ben ik sociaal werker. Ik heb daarin ook lesgegeven. Na mijn pensioering wilde ik me engagen in gaan verdere en besloot toen om theologie te gaan studeren. Die student is erg leuk geweest. Ik had best veel contacten met de jonge studenten. Nee, nee, nee, ze vonden zo'n oude student niet raar. Als ze soms godonder hadden, kwamen ze wel eens bij mij vragen hoe ze dat moesten oplossen. Ik help de promotor overigens niet als uitnodigend en ben er niet de hele dag mee bezig. Ik denk al mijn hele leven God zegene de greep, het zal wel goed komen.

‘Minister mag me een pluim geven’

Theo Gerrits uit Ameland (67) schrijft een proefschrift over Hans Albin Rauser aan de Universiteit van Amsterdam en is geassocieerd onderzoeker bij het NIOD, instituut voor Oorlogs- en Holocaust- en Genocidestudies. Ik was nogal genooierd om te gaan studeren. De studies waren bedoeld om uiteindelijk te promoveren met een alomvattende biografie van Hans Albin Rauser, de hogere SS'er in Nederland tijdens de Tweede Wereldoorlog. Iemand zei me ooit: "Velen hebben geprobeerd een biografie van hem te schrijven, maar het is niemand gelukt." Ik wilde het doen en vond dat ik geen tijd te verliezen had. Ja, er zijn tijd te verliezen als journalist, maar ik wilde graag ook wetenschappelijke ervaring hebben. Ik weet nog goed dat ik, in 2001 mijn laatste verhaal schreef. Drie dagen later zat ik al in de collegebanken tussen de regententanten. Als journalist ga je vele dingen voor je open, maar hier moet ik gewoon alles zelf doen. Dan leer je wel nederigheid. Ik begon met een bachelor geschiedenis in Leiden en volgde daarna de master Holocaust en Genocidestudies aan de Universiteit van Amsterdam. Ik was in vier jaar klaar en ben een leuke afgestudeerd. De minister van Onderwijs mag me daarvoor wel een pluim geven. Een grant advies aan anderen die nog willen gaan studeren: je moet durven, anders kan het nog wel heel lang duren. Ik wil eind 2012 klaar zijn.

Hans Rizebeek
 foto: Vincent Jansink/GFD

Gerit Deems
 foto: Prenscha van de Wouw/GFD

Theo Gerrits
 foto: Freek van den Bergh/GFD

*Nieuwe generaties ouderen hebben een steeds actievere levensstijl.
 Bron: SOAB en Brabants Dagblad*

Nieuwe risicogroep eenzaamheid

De grotere actieradius van de ouderen van de toekomst betekent niet dat de buurt voor hen niet meer van belang is: wanneer het fysiek steeds meer moeite

kost om de afstanden tot de voorzieningen en de sociale omgeving te overbruggen, gaat men het dichterbij huis zoeken, de buurt wordt dan belangrijker. In de sociale contacten binnen deze buurt is echter maar weinig geïnvesteerd.

Voor de mobiele senior met een verspreid sociaal netwerk vormt dit extra risico's op het gebied van eenzaamheid en hulp uit de sociale omgeving. Deze risico's zijn niet alleen met het digitaal overbruggen van de afstanden weg te nemen. Het is daarom belangrijk om te investeren in het ontstaan van nieuwe sociale verbanden.

Tempoverschillen

De genoemde ontwikkeling in leefstijlen zal zich niet in elke wijk in het zelfde tempo voordoen. In de wijken met een zwakkere sociaal-economische uitgangspositie moet rekening worden gehouden met een hoger aandeel ouderen in een zwakke financiële positie en hoger beroep op aanvullende ondersteuning. Ouderen zullen sterker zijn aangewezen op de huurvoorraad en zullen sterker een beroep doen op de aangeboden zorg en dienstverlening.

Het andere uiterste geldt voor de wijken met een sterk sociaal-economisch profiel. De geschetste leefstijlontwikkeling zal zich hier sneller voordoen, ouderen kunnen zich in toenemende mate langer zelf redden.

Voor gemeenten is het zaak op deze verschillen tussen de wijken in te spelen.

3.2 De vermaatschappelijking van de zorg zet zich verder door

3.2.1 Uitwerking

Koerswijziging

De vermaatschappelijking van de zorg is al geruime tijd een feit. Mensen met een beperking blijven zo lang mogelijk thuis wonen, zorg en diensten worden zoveel mogelijk bij de mensen thuis gebracht. Deze ontwikkeling sluit aan bij de wens van de meeste mensen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven en de regie op hun eigen leven te houden.

Bovendien zal er verdergaand bezuinigd worden op de AWBZ en de Wmo. Dit is van invloed op de aanpak voor gemeenten. Steeds meer beleid zal plaatsvinden door middel van collectieve maatregelen en steeds minder door middel van individueel gerichte maatregelen. Dit betekent een kanteling naar doelgroepneutrale collectieve voorzieningen waaruit mensen door middel van een 'menukaart' zelf kunnen kiezen.

Mensen zijn zelf verantwoordelijk voor het 'normale' ouder worden en de daarbij behorende normale ouderdomsrisico's. Mensen zullen bijvoorbeeld zelf tijdig moeten investeren in de geschiktheid van hun woning en moeten zorgen voor een oudedagsvoorziening om extra kosten van 'het ouder worden' zelf te dekken. Van de burger wordt verwacht dat tijdig voorbereidingen worden ge-

troffen (wordt ‘voorgesorteerd’ op de volgende levensfase), bij het aanvragen van een verstrekking zal steeds vaker de vraag worden gesteld “wat heeft u er zelf aan gedaan”.

Hierbij wordt niet alleen gekeken naar wat de burger zelf kan, maar ook naar wat de burgers voor elkaar kunnen betekenen. Uitgangspunt is dat wanneer mensen ondersteuning nodig hebben eerst wordt gekeken naar de sociale omgeving. Mantelzorg en vrijwilligerswerk worden hierdoor nog belangrijker dan ze al zijn.

De Kanteling

De nadruk heeft de afgelopen jaren sterk gelegen op de ‘hardware’: de zorgverlening, de hulp in de huishouding, het vervoer e.d. Veel gemeenten zijn nog niet echt toegekomen aan het ‘compensatiebeginsel’ van de Wmo: het compenseren van de beperkingen van burgers, waardoor zij kansen krijgen om volwaardig deel te nemen aan de samenleving.

Om gemeenten hierbij te ondersteunen is de VNG in samenwerking met cliëntenorganisaties het Wmo-project ‘De Kanteling’ gestart: het stimuleren van een nieuwe manier van werken die mensen met een beperking betere kansen biedt om volwaardig mee te doen aan de samenleving. Hierbij staan behoud van regie over het eigen leven en zelfredzaamheid voorop.

De gemeentelijke afdelingen die zich bezig houden met de Wmo zijn zich al volop aan het voorbereiden op deze nieuwe manier van werken. Aan een gemeentebrede inbedding ontbreekt het echter vaak nog: medewerkers van bijvoorbeeld afdelingen wonen en economie zijn zich nog onvoldoende bewust wat dit inhoudt voor hun manier van werken. Het is daarom belangrijk structureel overleg voor uitwisseling tussen vertegenwoordigers van deze verschillende afdelingen te organiseren om in samenspraak beleid te ontwikkelen.

Community

Veel wordt verwacht van de ‘*community benadering*’: het faciliteren en versterken van de sociale verbanden rond het individu. Deze communities hebben verschillende verschijningsvormen: een wooncomplex voor gelijkgestemden, een dorp of wijk, een groep mensen met dezelfde interesses, achtergrond of afkomst. Een community bestaat alleen bij gratie van de binding die de mensen met elkaar willen hebben. Een goede basis wordt gevormd door een gezamenlijke identiteit waarvoor men zich wil inzetten. Maar er zijn ook voorbeelden waar het gelukt is om verbindingen tussen mensen te laten plaatsvinden die voorheen als ‘los zand aan elkaar hingen’; uit het principe van wederkerigheid zijn zij wat voor elkaar gaan betekenen. Internet is een belangrijk medium ter ondersteuning van communities. Bijvoorbeeld in de vorm van een ‘virtueel dorpsplein’ als ontmoetingsplek voor de bewoners, het met elkaar in contact brengen van mensen met dezelfde interesses of het stimuleren van ervaringsuitwisseling en ontmoeting tussen lotgenoten.

In het SRE-gebied:

Het bewustzijn dat een andere koers noodzakelijk is om de ondersteuning en zorg betaalbaar te houden is zowel onder gemeenten als onder de betrokken organisaties in snel toenemende mate aanwezig. De ‘kanteling’ is in delen van het SRE-gebied al flink aan de gang. Gemeenten sorteren voor op een andere wijze van invulling van de Wmo, uitgaande van de mogelijkheden van het individu en diens omgeving.

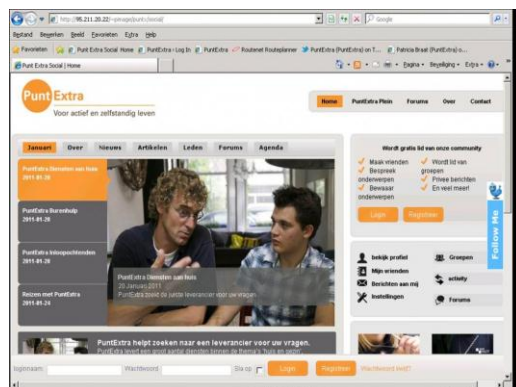
In veel gevallen gaat het om de mix tussen community-support en structuren om dienstverlening beter toegankelijk te maken en beter te laten aansluiten bij de behoeften van de mensen.

Een voorbeeld in de regio is **PuntExtra**, een initiatief van de woningcorporaties woCom en Woonbedrijf en de zorginstellingen De Zorgboog en ZuidZorg. PuntExtra biedt niet alleen diensten, maar er is tevens een Adviescentrum dat mensen actief ondersteunt bij het formuleren van hun vraag en samen met hen een oplossing op maat zoekt. Het aanbod wordt betaalbaar gehouden door de volgende trap te hanteren:

- zo veel mogelijk inzet van vrijwilligers;
- waar wenselijk inzet van betaalde krachten via reïntegratieprojecten;
- waar noodzakelijk inzet van beroepskrachten en bedrijven.

Punt Extra heeft een groot aantal leden, een deel van hen maakt actief gebruik van de geboden ondersteuning en diensten. Voor veel mensen is het hebben van het abonnement op zich in hun huidige situatie voldoende: men heeft het veilige gevoel dat hierdoor de ondersteuning er zal zijn wanneer deze nodig wordt.

Het **PuntExtra Plein** is een online ontmoetingsplek waar leden contact kunnen leggen met anderen en in ‘mini-communities’ informatie kunnen uitwisselen over gezin, gezond leven, senioren, mantelzorg en wonen.



In een aantal dorpen, maar ook in enkele stadswijken, wordt flink ingezet op het versterken van de community. In dorpen is vaak al een goede uitgangspositie aanwezig, er is vaak al een vorm van solidariteit. Het gaat dan om het faciliteren van het proces. Dit heeft bijvoorbeeld plaatsgevonden in **Hoogeloon**. Hier biedt de **Zorgcoöperatie** de inwoners de structuur om deze kwaliteiten op een gestructureerde wijze in te zetten: bewoners leveren binnen de coöperatie hun bijdrage als vrijwilliger én kunnen als lid van de coöperatie gebruik maken van de diensten en voorzieningen. De gemeente faciliteert dit proces door zorg te dragen voor een basisvoorziening in de vorm van het Dorpshuis, waarin ook het steunpunt van de Zorgcoöperatie gevestigd is. Ook de kernen Heusden, Elzendorp, Helenaveen en Mariahout zijn voorbeelden waar een zorgcoöperatie is ingesteld. Er is bovendien een platform ingesteld waarbij burgerinitiatieven zijn opgepakt. Veel initiatieven willen hierbij aansluiten.

(vervolg):

Voor de **Woonservicegemeente Geldrop/Mierlo** is een lokaal platform opgericht waarbinnen allerlei partijen – ook bewoners - in een wijk met elkaar bepalen welke diensten ze willen bieden: niet alleen gericht op het zelfstandig blijven wonen, maar ook op het creëren van verbinding in de wijk. Hiervoor is een ‘**Maatschappelijke Business-case**’ opgesteld. Ernst & Young heeft deze doorgerekend met als resultaat dat het maatschappelijk rendement van elke door de overheid geïnvesteerde euro het viervoudige is. Simpelweg omdat klanten van de thuiszorg, welzijnsorganisaties, de huisarts en woningcorporaties et cetera minder diensten afnemen. Een woonservicegemeente heeft een positief effect op hun kwaliteit van leven, hun zelfredzaamheid en sociale netwerk.

Een ander voorbeeld is de **Dienstencheque Eindhoven**, een initiatief van Vitalis WoonZorgGroep, Archipel en ZuidZorg, in samenwerking met gemeente Eindhoven. Bewoners kunnen dienstencheques kopen voor € 5,- per uur waarmee ze hulp kunnen inkopen. Door gebruik te maken van een arbeidspool wordt de inzet betaalbaar gehouden. Mensen moeten wel voldoen aan een financiële drempel, zoals het ontvangen van een huur- of zorgtoeslag.

In veel van deze voorbeelden is sprake van digitalisering van de dienstverlening van de zorg en digitale ondersteuning van de community. Met het digitaal schakelpunt tussen vraag en aanbod, worden de mogelijkheden dichterbij de mensen gebracht, hetgeen een positief effect heeft op het reduceren van de onzekerheid en het vergroten van het gevoel van veiligheid: de achtervang is geregeld.

Met digitale structuren als het virtueel dorpsplein wordt de community gefaciliteerd, zoals het **Virtueel Dorpsplein Sterksel**. Aan de testfase van het project **Slimme Zorg Eindhoven** nemen ook Turkse ouderen uit de wijk Doornakkers deel. Hun (klein) kinderen ondersteunen en coachen hun deelnemende ouders.

3.2.2 Betekenis voor de toekomst

Cultuuromslag

De koerswijziging vergt voor de mensen, waaronder de huidige generatie ouderen (de eerste twee golven) die groot is gebracht met het idee dat de overheid alles voor ze regelt, een radicale omslag in de manier van denken. Burgers moeten afstappen van het zogenaamde claimdenken en alle mogelijkheden verkennen om hun probleem op te lossen. De gemeenten dienen hier in hun communicatie met de burgers sterk op in te zetten.

Het aanbod aan wonen met ondersteuning en dienstverlening dient te bestaan uit een goede mix van producten en diensten, waaruit de mensen zelf hun keuzen kunnen maken: een menukaart aan de voorkant, generiek aan de achterkant. De mensen moeten hierbij in plaats van op hun beperkingen vooral worden aangesproken op hun mogelijkheden, zorg stigmatiseert en zal leiden tot een vershraling van de gebruikersgroep. In de praktijk blijkt dat ouderen en mensen

met beperkingen ook veel te bieden hebben. Zij vormen een belangrijke bron van vrijwilligers en leveren bijvoorbeeld maatschappelijke bijdragen als het op de kleinkinderen passen, waardoor de ouders kunnen blijven werken. De maatschappij springt alleen nog maar bij wanneer het gaat om risico's die niet vermijdbaar zijn en te groot zijn om zelf te dragen.

Investeren in de oude dag

Banken kunnen op de toenemende eigen verantwoordelijkheid inspelen door financieringsarrangementen aan te bieden die aansluiten op de omslagpunten in je leven. Dit gebeurt nog onvoldoende. Banken bieden wel producten om de senior een deel van diens vermogen te laten activeren, maar die worden verkocht voor 'leuke dingen' in plaats van voor de investeringen die nodig zijn om bijvoorbeeld je woning aan te passen of extra ouderdomskosten op te vangen.

Bij ouderen met een eigen woning zit het vermogen doorgaans in de woning. In de huidige economische situatie is het voor hen moeilijk om dit stille vermogen actief te maken. Gemeenten zouden er (gezamenlijk in regioverband) de regie op kunnen voeren dat er voor hen arrangementen komen die hen hiertoe in staat stellen. Het kan hierbij gaan om specifieke financieringsarrangementen, het (gedeeltelijk) overnemen van het eigendom van de woning door corporaties en ondersteuning bij het verkopen van de huidige woning bij ouderen die willen verhuizen naar een meer geschikte woning.

Digitalisering

Nederland heeft een goede positie op het gebied van computergebruik en breedbandverbinding. Die ontwikkeling zal zich verder doorzetten. Dat biedt belangrijke kansen op het gebied van de ondersteuning van het zelfstandig wonen en het behoud van zelfstandigheid voor mensen met beperkingen. Dit zal de derde en nog veel meer de vierde golf senioren aanspreken.

Internet wordt in toenemende mate benut om de dienstverlening toegankelijk te maken en vraag en aanbod op dat gebied bij elkaar te brengen. Het gaat hierbij niet alleen om heel praktische diensten die het zelfstandig wonen ondersteunen, maar ook voor welzijn- en zorgdiensten doordat mensen bijvoorbeeld bij problemen met een live beeldverbinding kunnen praten met een hulpverlener.

Op het gebied van de gezondheid bieden de medisch-technologische ontwikkelingen mensen met een toenemend aantal ziektebeelden de mogelijkheid om thuis te verblijven, waarbij monitoring, diagnostisering en behandeling via internet mogelijk is. Maar ook eenvoudig: nog even met de beeldtelefoon overleggen met de apotheker over de net afgeleverde medicijnen of met de diëtist over het eten.

Een andere ontwikkeling van de ondersteuning van communicatie via internet is de mantelzorgsite, waar de familie en bekenden met elkaar kunnen afstemmen over de uit te voeren praktische en sociale mantelzorgtaken.

Ook kan digitalisering een middel zijn om eenzaamheid te beperken en welzijn te bevorderen. Door het inzetten van digitale netwerken kan de community versterkt worden.

In dorpen in de regio wordt hier al gebruik van gemaakt. Nu zijn het veelal kleine projecten die versnipperd plaatsvinden. In de Peel wordt momenteel onderzoek gedaan naar de samenwerking van diensten op afstand.



Foto's ZuidZorg



Risico van digitale tweedeling

Het computergebruik onder sociaal kwetsbare groepen blijft nog achter, dat geldt ook voor ouderen die deze stap niet meer willen of kunnen maken. Het zal ongeveer een generatie duren voordat het gebruik van de computer op zich onder alle bevolkingsgroepen gemeengoed is. Ook dan zullen er echter groepen blijven die minder bedreven zijn in het gebruik van de computer voor het onderhouden van de sociale netwerken of het zoeken naar informatie en inkopen van diensten.

Ondertussen gaan gemeenten en aanbieders op het gebied van wonen, welzijn en zorg steeds meer leunen op het benutten van internet voor de Wmo en andere dienstverlening. Het is in het kader van de Wmo een belangrijke taak van gemeenten om ervoor te zorgen dat een digitale tweedeling wordt voorkomen.

Eenzijds door mensen bewust te maken van nut en noodzaak van internetgebruik en hen hier mee vertrouwd te maken, anderzijds door te voorkomen dat mensen die hier minder goed bedreven in zijn ook alternatieven houden.

Er bestaat ook nog een risico van digitale tweedeling in geheel andere vorm: de tweedeling tussen de stedelijke gebieden waar breedband in voldoende mate aanwezig is en de buitengebieden waar de verglazing achterloopt. Gemeenten in de krimpgebieden dienen zich gezamenlijk in te spannen om ervoor te zorgen dat zij niet ook op dit gebied op grote achterstand komen te staan.

Maatschappelijke voorzieningen in de dorpen

Voor de zorg in de dorpen is het van belang dat een aantal primaire functies, zoals huisarts, apotheek of een 1e lijns hulppost aanwezig zijn. De gemeenten

kunnen op de haalbaarheid sturen door ervoor te zorgen maatschappelijke functies binnen één voorziening worden geconcentreerd. Daarnaast zouden gemeenten in regioverband met andere financiers als de zorgverzekeraars moeten onderhandelen over de financiering van een dergelijke functie als voorwaarde voor een goede ketenafstemming tussen 1e en 2e lijn. Dit is niet overal op dezelfde manier haalbaar. Dit betekent dat gemeenten keuzes moeten maken waar (dorp, wijk of kern) welk niveau van zorg geleverd kan worden en of indien levering ter plekke niet mogelijk is, levering wellicht anders georganiseerd kan worden.

3.3 Toenemend belang van de bestaande voorraad en koopsector

3.3.1 Uitwerking

Veranderend gedrag op de woningmarkt

Lange tijd is het vanzelfsprekend geweest om je als oudere op hogere leeftijd in te schrijven voor een geschikte huurwoning, al dan niet met zorg. Een groot deel van de huidige generatie ouderen beschouwt een passende huurwoning als één van de rechten van de oude dag. Men schrijft zich vaak in uit voorzorg: de wachtlijsten zijn lang, dus je kunt maar beter vast op staan. De flinke productie aan woonzorg- en servicecomplexen in de laatste twee decennia heeft deze beweging versterkt: het werd voor ouderen erg aantrekkelijk om te verhuizen naar een woonvorm met extra bescherming, ondersteuning en zorg.

Hoewel uit landelijke woonwensenonderzoeken naar voren komt dat de verhuisgeneigdheid onder ouderen nauwelijks afneemt, neemt het aantal daadwerkelijke verhuizingen wel af. Dit verschil tussen droom en daad blijkt ook uit het verhuisgedrag zelf: het overgrote deel van de ouderen met een verhuiswens heeft een verhuisreden die is gerelateerd aan de verbetering van de woonsituatie, terwijl in de praktijk vaak persoonlijke redenen ten grondslag liggen aan de daadwerkelijke verhuizing. Vooral onder de senioren tot zo'n 70 jaar is de groep die uiteindelijk verhuist voor een belangrijk deel een andere dan de groep die aangeeft te willen verhuizen. Het 'voorsorteren' door tijdig een woning te betrekken die ook op latere leeftijd nog geschikt is, komt in de praktijk veel minder van de grond dan de woonwensenonderzoeken voorspellen.

Voor de 75+ers is de persoonlijke reden om daadwerkelijk te verhuizen meestal gelegen in de zorgbehoefte. Deze groep maakt de stap eigenlijk te laat.

Het verschil tussen droom en daad wordt groter. Een aantal ontwikkelingen zal er voor zorgen dat ouderen nog honkvaster worden:

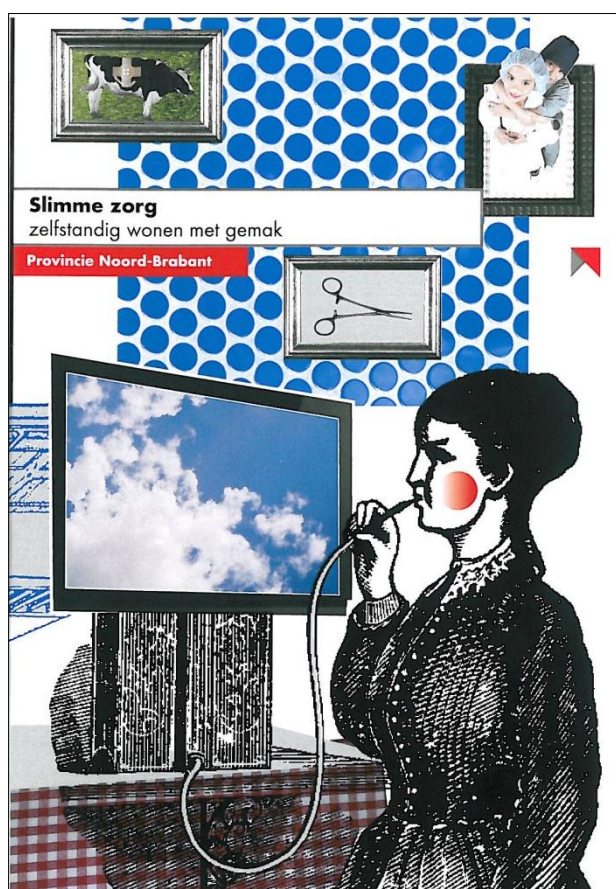
- Een toenemend deel van de ouderen is kritisch: verhuizen is wel een optie, maar men wil niet inleveren op ruimte of kwaliteit, tenzij hier hele andere kwaliteiten tegenover staan. Wanneer er in de eigen omgeving geen woningen zijn die hieraan voldoen, blijft men in de huidige woning wonen.

- Veel ouderen hebben relatief lage woonlasten, aan seniorenhuisvesting hangt vaak een prijskaartje dat een stuk hoger ligt. Door de huidige economische situatie is op financieel gebied voorzichtiger geworden, ouderen zijn pessimistischer in hun vertrouwen in de Nederlandse economische situatie dan niet-ouderen.
- De nieuwbouw is vrijwel ingezakt. Herstel op korte termijn valt niet te verwachten, het effect zal nog lang na-ijlen.
- Door de huidige economische situatie is het voor kopers moeilijker om de woning kwijt te raken. Voor ouderen met een woning in een hoge prijs categorie zal dit betekenen dat zij minder doorstromen richting servicecomplexen in het duurdere huursegment. Uit duurzaamheidsoogpunt kan dit overigens wenselijk zijn.
- In de krimpgebieden van de regio zal de verkoopbaarheid van woningen verder afnemen. Dit zal ertoe leiden dat ouderen hier noodgedwongen blijven wonen.
- Met de nieuwe Europese inkomensgrens voor de corporatiesector is een huurwoning voor een grote groep ouderen minder interessant.

Hier komt bij dat het overheidsbeleid, gericht op het langer zelfstandig wonen, zijn vruchten afwerpt: diensten en (intensieve) zorg worden steeds meer aan huis geleverd, waardoor de noodzaak om vanwege de zorg te verhuizen sterk afneemt. Slimme zorg en andere (medisch-) technologische ontwikkelingen zullen deze ontwikkeling versterken.

Wanneer ouderen toch de stap zetten om te verhuizen naar een ouderenwoning, dan zijn de volgende tendensen waar te nemen:

- een toenemende vraag naar kleinschaligheid, wel wonen tussen leeftijdsgenoten maar in een gewone buurt nabij de reguliere voorzieningen;
- men zoekt comfort zonder zorguitstraling, maar ondertussen wil men wel de zekerheid dat de zorg geregeld is



- als het nodig wordt;
- de woning moet voldoende ruimte hebben, niet alleen voor zichzelf, maar ook om familie, kleinkinderen en vrienden te kunnen ontvangen.

Er valt een duidelijke trend waar te nemen van afnemende verhuurbaarheid van gedateerde complexen waar deze kwaliteiten ontbreken. Deze geven namelijk in een belangrijk aantal gevallen antwoord op een vraagpatroon uit het verleden, waarin veel meer de nadruk lag een ‘hurende’ oudere. Echter (zie ook hierna) zal de nadruk steeds meer komen te liggen op de koopsector. Het is daarom belangrijk om voor deze complexen te bekijken of de ontbrekende kwaliteiten toegevoegd kunnen worden, of dat andere doelgroepen erin geïnteresseerd zijn. Dat zal niet overal even makkelijk zijn of op een zelfde manier kunnen.

Toename van het eigen woningbezit én van de koopvraag onder ouderen

Het tot op hoge leeftijd blijven wonen geldt voor ouderen met een eigen woning extra sterk. Een algemeen landelijke tendens is dat de koopsector een steeds belangrijker aandeel vervult binnen de seniorenhuisvesting; het eigen woningbezit onder ouderen neemt flink toe. Dit wordt versterkt doordat een toenemend deel van de grondgebonden nieuwbouw in de koopsector levensloopgeschikt wordt uitgevoerd. Ze zijn al 0-treden bij de oplevering of hebben voldoende ruimte om te zijner tijd belangrijke functies naar de begane grond te brengen.

Aankomende generaties senioren zullen steeds meer zelf een geschikte woonsituatie willen creëren. Individueel en collectief particulier opdrachtgeverschap nemen in belang toe. Hier ligt een belangrijke kans voor de lokale overheden: door het wegnemen van belemmeringen worden mensen in staat gesteld hun verantwoordelijkheid te nemen door tijdig voor te sorteren op hun volgende levensfase. Voor de krimpgebieden ligt hier een kans: uit de gesprekken is namelijk naar voren gekomen dat onder een deel van de aankomende generatie ouderen (vitale koopkrachtige babyboomers met een grote actieradius) een toenemende belangstelling bestaat voor (parktachtig) wonen met ruimte en groen. Door in deze gebieden individueel en collectief opdrachtgeverschap extra te faciliteren kunnen nieuwe groepen worden aangetrokken.

Verschuiving aandacht naar de geschiktheid van de bestaande voorraad

De aandacht is de laatste jaren vooral gegaan naar het wonen met zorg: de deconcentratie grootschalige locaties en de nieuwbouw van nieuwe woonzorgvoorzieningen. De aanvulling van geschikte woningen voor mensen met functiebeperkingen is vooral gerealiseerd door nieuwbouw.

Gezien de forse toename van het aantal ouderen met een gedifferentieerde vraag zal meer prioriteit komen te liggen bij de geschiktheid van de bestaande woningvoorraad, zeker gezien de momenteel sterk afgenomen nieuwbouwproductie.

Traditioneel was de focus van beleid gericht op nieuwbouw en de rol die corporaties daar bijvoorbeeld in konden spelen. Dit verschuift richting het mogelijk maken van investeringen in de bestaande voorraad door woningeigenaren.

Wonen met zorg en diensten

Het scheiden van wonen en zorg heeft voor een belangrijk deel zijn beslag gekregen met de bouw van woonzorgcomplexen, servicecomplexen en kleinschalige woonvormen voor specifieke groepen: geclusterd zelfstandig wonen met zorg en diensten nabij.

De groei van het aantal ouderen met een zorgbehoefte zal vooral plaatsvinden binnen de reguliere woningvoorraad: oud worden in de eigen woning. De opgave ligt dan ook vooral in het verder uitbouwen van een infrastructuur om diensten tot en met intensieve zorg op wijk- en dorpsniveau te organiseren. De inzet van moderne technieken wordt hierbij steeds belangrijker om dit voor de groeiende groep mensen met een zorgbehoefte te organiseren. Hierbij is het belangrijk om dit in een zo vroeg mogelijk stadium aan te bieden voor allerlei (gemaks)diensten. Zo werkt het niet stigmatiserend en kunnen mensen er alvast vertrouwd mee raken voor als het echt nodig is.

3.3.2 Betekenis voor de toekomst

Om te voorzien in de behoefte aan geschikte woonvormen gaat de bestaande voorraad een steeds belangrijkere rol spelen. Op deze opgave binnen de bestaande voorraad wordt door de overheden nog onvoldoende voorgesorteerd. Er dient te worden geïnvesteerd in de sociale huurvoorraad, terwijl er in de particuliere sector kansen liggen op het gebied van het benutten van eigen kracht.

Niet alleen de overheden sorteren nog onvoldoende voor op deze opgave binnen de bestaande voorraad, ook oudere eigenaar-bewoners pakken hun verantwoordelijkheid nauwelijks.

Eigenaar-bewoners zijn over het algemeen niet bezig met eventuele aanpassingen aan de woning of gaan er nog steeds van uit dat de overheid het wel zal oplossen. Er wordt onder deze groep nog nauwelijks tijdig in de woning geïnvesteerd om ervoor te zorgen dat de woning ook nog geschikt is wanneer zij ouder en wellicht zorgbehoevend worden.

Een logisch moment om ouderen te bewegen voor te sorteren op de toekomst is de 'empty nest' fase. Aangezien veel woningbezitters in die fase wel bereid zijn om te investeren in comfort en verfraaiing. De financieringswereld speelt, zoals eerder geconstateerd, nog nauwelijks in op het vrijmaken van vermogen voor de oude dag. Ook als gemeente kun je stimuleren dat bewoners (bij een verbouwing) preventief investeren om hun woning toekomstgericht te maken en zo de WMO bijdragen te beperken. Dit begint met subsidiëring en advisering. Vervolgens kunnen in samenwerking met lokale partijen (aannemers, installateurs, aanbieders van hulpmiddelen) arrangementen worden aangeboden met behulp

waarvan ouderen laagdrempelig hun woning aan kunnen passen. Door bijvoorbeeld een ‘thuiswooncoach’ aan te stellen kan één en ander in goede banen worden geleid.

In het SRE-gebied:

Vooral in de dorpen is het moeilijk om aan de vraag naar wonen met zorg van ouderen en mensen met beperkingen te voldoen. Hier is geen economisch draagvlak voor grootschalige toevoegingen. Diverse organisaties richten zich op het zoeken naar kansrijke combinatiemogelijkheden van wonen met zorg met andere bouwprojecten. Een voorbeeld hiervan is ‘**Ons Plekje**’ in **Geldrop**: de verwezenlijking van het initiatief van ouders van kinderen met een verstandelijke beperking werd mogelijk door dit ‘mee te laten liften’ met de nieuwbouw van het Zorgcentrum De Kastanjerhof.

De meerwaarde voor het dorp ligt daarbij in het realiseren van projecten waarmee niet alleen aan de huisvestingsvraag wordt voldaan, maar waar ook voorzieningen en diensten worden gecombineerd waar zelfstandig wonenden gebruik van kunnen maken, zoals in de ‘**Smalle Haven**’ in **Deurne**. De woonvoorziening voor mensen met een verstandelijke beperking van de Stichting Oro staat ook open voor mensen uit de omgeving. Met deze manier van werken wordt tevens een bijdrage geleverd aan leefbaarheid van de kernen. Onder de betrokken organisaties bestaat behoefte om deze aanpak op een hoger schaalniveau dan de afzonderlijke gemeenten te structureren; het SRE zou hierin een belangrijke bijdrage kunnen leveren. Samenwerking is nu nog te veel afhankelijk van toevallige ontmoetingen. Partijen geven aan behoefte te hebben aan enige sturing hieromtrent bijvoorbeeld in de vorm van netwerkbijeenkomsten.

Voor specifieke groepen, zoals mensen met autisme, bestaat extra behoefte om het woonaanbod uit te breiden.

Binnen de regio bestaat een redelijk inzicht in de kwalitatieve woonvraag, onder andere op basis van het onderzoek dat Mee in 2007 voor de SRE heeft verricht. Kwantitatief is deze wel voor delen van de regio in beeld, zoals op basis van wachtlijstonderzoek in de stad Eindhoven (Gemeente Eindhoven, 2009) maar een regionaal overzicht wordt door verschillende organisaties gemist.

Momenteel richten de partijen zich in het SRE gebied vooral op de kwaliteiten rond de woning: het zorg- en dienstenaanbod en de sociale vitaliteit. Op het gebied van de geschiktheid van de voorraad gaat de aandacht grotendeels uit naar de wenselijke aanvullingen door nieuwbouw: de opgave binnen de bestaande voorraad staat nog niet echt op de agenda.

In de regio bestaat nog onvoldoende inzicht in de omvang van de opgave binnen het particuliere bezit: wat is de geschiktheid van de huidige particuliere voorraad, wat zijn de potenties op het gebied van aanpassing en over hoeveel woningen hebben we het dan, hoe is de opgave en zijn de kansen verspreid over de regio?

3.4 Wonen en zorg: traditionele partijen en opkomst van nieuwe partijen

3.4.1 Uitwerking

Corporaties en zorgaanbieders hebben tot nu toe belangrijke bijdragen geleverd op het gebied van de combinatie wonen-welzijn-zorg. Corporaties investeerden in voorzieningen voor zorg en welzijn, zorgaanbieders bieden een welzijnsaanbod waar bewoners uit de wijk gebruik van kunnen maken. De financiële mogelijkheden worden voor deze aanbieders steeds beperkter, het draagvlak onder hen om buiten hun kerntaken te investeren neemt af, corporaties investeren minder in maatschappelijke taken.

Het is noodzaak dat corporaties, zorg en welzijn nog meer op basis van integraliteit verbindingen aangaan, in wisselende coalities toegesneden op de specifieke situatie.

Een voorbeeld van een nieuwe partij is Buurtzorg. Zij werken in kleinschalige teams met zelfsturing op lokaal niveau (zoals vroeger de wijkzusters). Ze doen alles zelf en hebben een platte organisatie. Hierdoor kunnen ze kostenbesparend werken. Buurtzorg is op steeds meer plekken succesvol en vergroot haar marktaandeel.

Het voorbeeld van Buurtzorg maakt voor traditionele zorgpartijen de noodzaak duidelijk om hun processen aan te passen en ook in kleinere teams te gaan werken. Door het aanbieden van bijvoorbeeld eetpunten wordt gepoogd klanten al in een vroeg stadium te binden.

Daarnaast zullen marktpartijen zich steeds nadrukkelijker manifesteren. Senioren vormen een almaar aantrekkelijker wordende doelgroep omdat deze niet alleen snel in omvang toeneemt, maar ook steeds kapitaalkrachtiger is geworden. Door het wegvallen van subsidies en verstrekkingen schuift het stelsel op in de richting van individuele verantwoordelijkheid en komt deze markt steeds meer open te liggen.

Er is veel aandacht voor het ontwikkelen van infrastructuren / digitale netwerken om vraag en aanbod beter aan elkaar te koppelen. Zeker op het gebied van diensten is er in toenemende mate sprake van ‘vermarkting’ van de zorg. Levering van diensten in de zorg gaat *‘just-in-time’* in plaats van een compleet dekkend aanbod dat voor iedereen goed moet zijn.

Deze ontwikkeling biedt kansen voor de economie én de maatschappij.

3.4.2 Betekenis voor de toekomst

Regierol gemeenten

De gemeenten kunnen hierin een belangrijke regisserende rol vervullen. Er komt echter veel op die gemeenten af, waardoor zij vooral bezig zijn met het maken van beleid en weinig ruimte hebben om regie te voeren op de uitvoering. Bij

kleine gemeenten ontbreekt het ook vaak gewoon aan de gespecialiseerde mankracht: nu is de ambtenaar betrokken die ‘overal van is’.

De regiefunctie van de gemeenten komt daarom moeilijk van de grond, zij zouden hierbij hulp kunnen gebruiken. De inrichting van een breed platform waar ook het bedrijfsleven in vertegenwoordigd is, kan het de gemeenten mogelijk maken om invulling te geven aan hun regierol.

Lokaal kunnen de welzijnsorganisaties een belangrijke rol spelen bij het verbinden van partijen, zij zijn in principe ‘onverdacht’, staan onafhankelijk van belangen zoals die bij onder meer de zorg en het wonen spelen. De welzijnsorganisaties vallen onder de sturing van de lokale overheid. Willen gemeenten deze mogelijke rol benutten, dan is het zaak dat deze organisaties hierop worden toegerust.

Innovatie in digitale dienstverlening

De digitalisering (zie ook 3.2.2) vergt dat organisaties hun processen wezenlijk anders moeten gaan inrichten. Aan deze innovatie is nog lang niet elke organisatie toe.

De gemeenten kunnen hier in sturen door bij de inkoop van diensten op het gebied van welzijn en zorg hier in de aanbesteding voorwaarden voor op te nemen. Daarnaast kunnen gemeenten dit ondersteunen door er niet alleen op toe te zien dat aanbiedende organisaties op dit gebied voldoende ruimte voor innovatie hebben opgenomen, maar ook toe te staan dat dit in de financiering tot uitdrukking komt.

Met corporaties kan het worden vastgelegd in de prestatieafspraken.

Regie op de digitalisering

Met het toenemend belang van digitale hulpmiddelen wordt de betaalbaarheid van de techniek steeds belangrijker. Op dat gebied valt winst te behalen door:

- afstemming tussen partijen die zich bezig houden met digitale diensten ter ondersteuning van het zelfstandig wonen, om ervoor te zorgen dat deze systemen op elkaar aansluiten;
- afstemming tussen sectoren om te voorkomen dat er voor allerlei toepassingen verschillende ‘slimme kastjes’ komen, zo zal de combinatie tussen de techniek voor bijvoorbeeld zorg en duurzaam energieverbruik en/of beveiliging/veiligheid voor de gebruiker kostenbesparingen met zich mee brengen;
- afstemming tussen de kabelaanbieders / providers om ervoor te zorgen dat verbindingen voor verschillende doeleinden binnen één pakket gecombineerd kunnen worden.

Momenteel is er op het gebied van de digitalisering sprake van versnippering: elk initiatief ontwikkelt zijn eigen techniek. Gemeenten zijn zich nog onvoldoende bewust van de consequenties van deze versnippering en daarmee van het

feit dat afstemming en samenwerking op dit gebied noodzakelijk is. De regio kan hierin een belangrijke rol vervullen.

Uiteindelijk zijn er grootschalige structuren nodig met universele technologie. Hiermee wordt het volume in de vraag bereikt dat nodig is om de infrastructuur rendabel te maken. De structuur dient daarnaast open te zijn voor aanbieders om hierop aan te sluiten en er op het lage schaalniveau van wijken, dorpen en gemeenten de lokale elementen aan toe te voegen.

Zilveren economie

Een terugtrekkende overheid in combinatie met een sterk in omvang toenemende doelgroep, die ook nog eens kapitaalkrachtiger wordt, zijn eigen keuzes maakt en hier beïnvloedbaar in is. Dit zal een economische stimulans bieden. Er liggen kansen voor de markt, deze kunnen worden benut door de mensen te helpen hun markt vraag beter te articuleren.

Van belang is dat de commerciële markt én de maatschappelijk ondernemers coalities aangaan, zoals nu reeds op een aantal plaatsen het geval is. Dit is enerzijds van belang om de mensen via één toegang een compleet aanbod te leveren, aan de andere kant helpt dit een tweedeling tussen kansrijken en behoeftigen te voorkomen.

3.5 Toenemend belang van de sociale woonomgeving

3.5.1 Uitwerking

Op het gebied van de fysieke geschiktheid van de woonomgeving voor mensen met beperkingen wordt al veel geïnvesteerd. Voor de toekomst liggen de prioriteiten op het gebied van veiligheid en leefbaarheid: *de sociale woonomgeving*. De veiligheidsbeleving en de ervaren sociale samenhang blijken in de praktijk voor ouderen doorslaggevende redenen te zijn om te verhuizen naar woonzorgvoorzieningen.

Voor kwetsbare groepen is het gevoel van geborgenheid zeer belangrijk voor het behoud van de zelfstandigheid: het gevoel dat er als het nodig is hulp is in de omgeving en de mensen elkaar kennen en om elkaar bekommeren. Ook de menselijke maat is hierbij een belangrijk aspect. Ofwel de sociale omgeving als een ‘warme jas’. De techniek (bijvoorbeeld in de vorm van domotica² en home health care³) ondersteunt de sociale omgeving.

De eerder genoemde community-aanpak heeft een positief effect op de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid en geborgenheid. Het ‘virtuele dorpsplein’ kan de sociale samenhang en het wat voor elkaar betekenen faciliteren. Daarnaast

² Domotica is het geïntegreerd systeem dat alle elektrische toestellen in de woning bedient en beheert, met als doel een verhoging van het comfort, de flexibiliteit, de communicatie, de veiligheid en het rationeel energiegebruik

³ Home Healthcare is contact met medisch professionals vanuit thuissituatie en het op afstand meten en monitoren van belangrijke parameters zoals bijvoorbeeld gewicht, hartslag en bloeddruk.

kan een dergelijke benadering de identiteit van de gemeenschap verstevigen, hetgeen van belangrijke invloed is op de wil van mensen om in deze gemeenschap te investeren.

Het gevoel van veiligheid wordt sterk beïnvloed door het vertrouwen dat er snel hulp is wanneer dat nodig is. Dat is niet alleen de hulp vanuit de naaste omgeving, maar ook professionele hulp. Voor de dorpen zijn initiatieven van belang die de (24-uurs)zorg in het dorp weten te houden of te brengen, bijvoorbeeld door de realisatie van een kleinschalig woonzorgcentrum. Daarnaast kunnen digitale diensten het gevoel van ‘ nabijheid van de zorg ’ (deels) vervangen.

3.5.2 Betekenis voor de toekomst

Communities

De rol van gemeenten bij het ondersteunen van de community (zie ook 3.2.1) ligt vooral op het voorwaardenscheppende vlak. In dorpen ligt er vaak al een sterke uitgangspositie; ondersteuning bij de realisatie van een infrastructuur en van combinatie van voorzieningen die op zichzelf niet kunnen ‘overleven’ maar gecombineerd het wel redden, kunnen hierbij versterkend werken. In stedelijke gebieden zullen er vaak meer inspanningen nodig zijn om het proces op gang te helpen en te houden.

Communities kunnen overigens ook gevormd worden binnen een complex of tussen verspreid wonende mensen met dezelfde interesses of achtergrond. Op de kleine schaal van een complex of een klein dorp worden de relaties binnen de community face to face onderhouden, hooguit ondersteund met digitale hulpmiddelen. Communities op het hogere schaalniveau zijn vooral mogelijk dankzij de communicatie via de digitale snelweg.

Lokale economie

De ‘zilveren economie’ vormt een belangrijke economische kans (zie ook 3.4.2). Het zijn nu nog vooral de grotere bedrijven die hier op inspelen. Dat geldt ook voor de digitale netwerken voor vraag en aanbod: om deze rendabel te krijgen is voldoende schaalniveau nodig, voor bedrijven die hun diensten aanbieden is een afzetgebied van voldoende omvang voorwaarde om te participeren.

Voor het behoud van de lokale economie dient er voor te worden gewaakt dat het profiteren van de ‘zilveren economie’ is voorbehouden aan deze meestal grotere bedrijven die zich een positie hebben verworven binnen de digitale netwerken voor vraag en aanbod. Voor het landelijk gebied is het belangrijk dat tijdig wordt onderkend dat het betrekken van het lokale bedrijfsleven een kans kan vormen voor het behoud van voorzieningen en daarmee de leefbaarheid in het dorp.

Door bij de uitwerking van de infrastructuur voor wonen, diensten en zorg vooral het midden- en kleinbedrijf te betrekken en een goede plaats te geven kan een

economische impuls worden gegeven aan de krimpgebieden en krijgt het bedrijfsleven de kans een bijdrage te leveren aan en daarmee onderdeel uit te maken van de lokale community. Het is wenselijk dat gemeenten hierin in SRE-verband samenwerken.

3.6 De betaalbaarheid van het wonen: Risico van tweedeling

3.6.1 Uitwerking

Met de toenemende eigen verantwoordelijkheid zullen mensen hun zorg en ondersteuning steeds meer zelf moeten gaan betalen. Daarnaast stijgen op tal van andere levensdomeinen de kosten, waaronder ook de woonlasten. Voor ouderen met een goede oudedagsvoorziening hoeft dit niet tot grote financiële problemen te leiden. Mensen met een sterk en nabij sociaal netwerk kunnen kosten uitsparen doordat hun omgeving diensten voor ze verricht. Mensen met voldoende inkomen die deze hulptroepen niet hebben, kunnen dit compenseren door diensten in te kopen.

De markt zal geneigd zijn vooral in te spelen op de behoeften van de groeiende groep ouderen die hebben geprofiteerd van het toegenomen welvaartsniveau. Niet alleen omdat die groep meer te besteden heeft, maar ook een leefstijl heeft waardoor ze open staan voor nieuwe ontwikkelingen.

De positieve ontwikkelingen komen niet ten goede aan alle ouderen. Ouderen met een in dit opzicht minder gunstige uitgangspositie zijn:

- ouderen die een AOW-gat hebben doordat ze een deel van hun leven niet in Nederland hebben doorgebracht, dit geldt in het bijzonder voor de eerste generatie allochtonen;
- ouderen met minder goede pensioenvoorzieningen, zoals (kleine) zelfstandigen of mensen met een pensioen over een laag inkomen;
- ouderen zonder opgebouwd vermogen vanuit een eigen woning.

Ouderen voor wie een combinatie van bovenstaande factoren geldt kunnen te maken hebben met een serieus probleem in de oudedagsvoorziening.

Eén en ander brengt een belangrijk risico van tweedeling met zich mee tussen:

- De financieel en sociaal zelfredzamen;
- De minder draagkrachtigen en de sociaal minder redzamen.

Daarnaast dient er rekening mee te worden gehouden dat er ook voor de meer draagkrachtigen onzekere tijden zijn aangebroken: wat gebeurt er naar de toekomst met de AOW, hoe waardevast blijft het basispensioen, kan ik het in mijn woning opgebouwde vermogen nog contant maken?

In het SRE-gebied:

Gemeenten en organisaties zijn op zoek naar mogelijkheden om de dienstverlening ook voor de gebruikers betaalbaar te houden. Voor een deel gaat het echter ook om een mentaliteitsverandering onder de gebruikers: heeft men het er voor over om ervoor te betalen.

Met het faciliteren van en het investeren in het welzijn en de sociale verbanden hopen de organisaties het beroep op duurdere voorzieningen uit te stellen of zelfs af te stellen. Met een aanpak als de Maatschappelijke Businesscase in Geldrop / Mierlo is het doel om meer te doen met minder. Ook voor veel andere projecten in de regio is dit een belangrijk uitgangspunt.

Met de digitale dienstverlening tracht men door het bij elkaar brengen van vraag en aanbod en een efficiënte organisatie in de backoffice de kostprijs beheersbaar te houden.

Bij de dienstverlening wordt zo veel mogelijk op creatieve wijze gebruik gemaakt van betaalbare alternatieven, zoals vrijwilligers, reïntegratieprojecten en werkprojecten voor specifieke doelgroepen uit bijvoorbeeld de GGZ en de VG.

3.6.2 Betekenis voor de toekomst

Met de kanteling sorteren gemeenten al flink voor om hun verantwoordelijkheden vanuit de Wmo ook naar de toekomst betaalbaar te houden. Aan de ene kant zullen scherpe keuzes moeten worden gemaakt om te bepalen welke mensen niet zonder ondersteuning kunnen en welke mensen op eigen kracht verder kunnen komen.

Een preventief beleid, lange tijd niet echt populair op de politiek-bestuurlijke agenda's, wordt noodzaak: op welke wijze kan met preventie worden bereikt dat beroep op de voorzieningen kan worden uitgesteld of wellicht zelfs kan worden voorkomen. Preventie zal echter wel een zakelijke benadering krijgen: het effect dient op gekapitaliseerde wijze aantoonbaar te worden gemaakt.

Voor de gemeenten ligt er een belangrijke rol in het bewaken van de betaalbaarheid: richten de partijen zich niet alleen op de koopkrachtige oudere? Daarnaast is in 3.4.2. reeds gewezen op de gewenste regierol van gemeenten op het gebied van het betaalbaar houden van digitale infrastructuur voor ondersteuning en dienstverlening.

Veel instanties hebben wegens afnemende middelen steeds minder ruimte voor de individuele benadering. Hiermee valt ook een belangrijke signaalfunctie weg. De gemeente dient de regie te nemen om ervoor te zorgen dat kwetsbare groepen niet helemaal uit beeld raken.

Hoofdstuk 4 Duurzaamheid in het wonen

Ten aanzien van het thema Duurzaamheid in het wonen worden vijf hoofdtrends onderscheiden. Deze hoofdtrends worden in dit hoofdstuk uitgewerkt en vormen het kader waarbinnen dit thema zich beweegt.

1. *Integrale benadering van duurzaamheid;*
2. *Duurzaamheid als 'economic opportunity';*
3. *Duurzaamheidsdenken: wisselwerking tussen schaalniveaus;*
4. *Gemeenten streven naar neutraliteit⁴ t.a.v. CO₂, klimaat en/of energie;*
5. *De Woonconsument: mondig, kritisch, 'profit'-gericht en aan te spreken op eigen verantwoordelijkheid.*

De trends worden in de volgende paragrafen gekarakteriseerd. Vervolgens wordt aangegeven wat de trends betekenen voor de toekomst.

Duurzaamheid

Het begrip duurzaamheid kent al een langere geschiedenis.

In het denken en de maatschappelijke discussie over duurzaamheid kunnen drie golven worden onderscheiden. De eerste golf is waar te nemen begin jaren '70 met het rapport 'Grenzen aan de groei' van de Club van Rome en de oliecrises. De tweede golf manifesteert zich in de jaren '80 en wordt gemarkeerd door o.a. de gifvondst in Lekkerkerk, de aandacht voor zure regen en fosfaatvrije wasmiddelen, het broeikaseffect, de kernramp in Tsjernobyl en het Brundtland-rapport (Our Common Future).

In 2006 kwam 'An inconvenient truth' van Al Gore uit. Dit kan worden gezien als de start van de huidige derde groene golf. Een belangrijk begrip in deze derde groene golf is *integreren*. Het gaat nu niet meer om het uitvoeren van maatregelenlijstjes en bepalingen geïnitieerd vanuit de overheid. Het bedrijfsleven ziet nu ook kansen en beschouwt duurzaamheid steeds meer als onderdeel van haar maatschappelijke verantwoordelijkheid. De huidige economische crisis kan daarbij als katalysator werken om op alle fronten, inclusief duurzaamheid, nieuwe wegen in te slaan en originele concepten en samenwerkingen te ontwikkelen (Bouwfonds, 2009).

⁴ Er zijn verschillende begrippen in omloop. Om begripsverwarring te voorkomen: *CO₂-neutraal* wil zeggen op jaarbasis geen netto CO₂-uitstoot om te voorzien in lokale energievraag, compensatiemaatregelen zijn mogelijk. *Klimaatneutraal* wil zeggen überhaupt geen uitstoot van broeikasgassen (dus inclusief CO₂) om in lokale energievraag te voorzien, compensatiemaatregelen zijn mogelijk. *Energieneutraliteit* betekent dat alle energie binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt, duurzaam binnen de gemeentegrenzen wordt opgewekt. Er kan niet worden teruggevallen op compensatiemaatregelen zoals klimaatbossen.

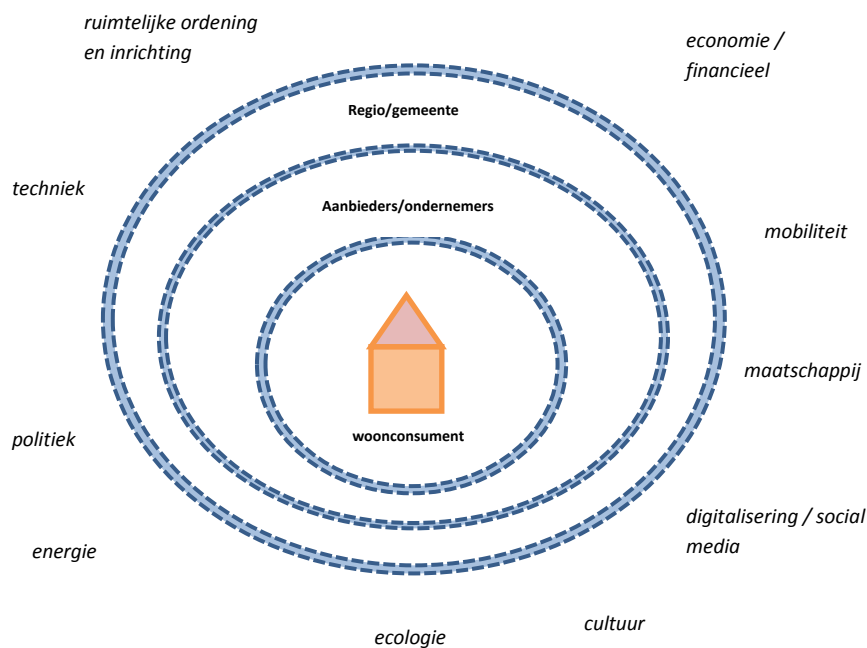
4.1 Integrale benadering van duurzaamheid

4.1.1 Uitwerking

Integrale beleidsontwikkeling

Duurzaamheid in het wonen maakt een integraal onderdeel uit van het samenspel tussen woonconsument, aanbieders/ondernemers en overheid. Zij bewegen zich in een omgeving waarin verschillende (omgevings)factoren van invloed zijn of worden door dit samenspel.

Het 'duurzaamheidsdenken' gaat daarmee steeds meer een vast onderdeel uitmaken van de integrale beleidsontwikkeling en besluitvorming. De zorg voor duurzaamheid is niet alleen meer voorbehouden aan idealisten. Het is bovendien niet een geïsoleerd aspect, dat verbonden is aan één sector of dat één belang vertegenwoordigt. Duurzaamheid wordt veel meer een manier van zien, van structurering van alle denken, acties en programma's. Een duurzame ontwikkeling in dat licht, is een ontwikkelingsperspectief waarbij wordt gestreefd naar een optimale koppeling van sociaal-culturele, ecologische en economische waarden en belangen (VROMraad 2010). De onderstaande figuur verbeeldt dit.



Termen die passen in een integrale benadering zijn *P(eople)-P(lanet)-P(rofit)* en *Cradle to Cradle*. PPP staat voor het op harmonieuze wijze combineren van de drie elementen mensen, planeet/milieu en winst/opbrengst. Cradle to Cradle

(van wieg tot wieg) richt zich op het verlengen van de levenscyclus van grondstoffen en halffabrikaten die na de levensduur van het product volledig gebruikt kunnen worden voor het produceren van nieuwe producten.

Het bovenstaande betekent dat wonen en duurzaamheid(sdenken) met elkaar verbonden zijn geraakt en hun uitwerking krijgen op verschillend vlak zoals energie, gedrag van de woonconsument, ruimtegebruik, mobiliteit en aanpasbaarheid voor de toekomst. De praktische uitwerking hiervan moet nu gaan plaatsvinden. De afstemming tussen verschillende disciplines is in de praktijk soms lastig. Bijvoorbeeld omdat het dwars door gemeentelijke afdelingen heen gaat.

Nieuwbouw en Bestaande voorraad

Een verdergaande integrale benadering maakt duidelijk dat zowel nieuwbouw als bestaande bouw op hun eigen manier van belang zijn.

In de achterliggende periode met bijvoorbeeld de Vinexopgaven, heeft veel nadruk gelegen op nieuwbouw. Door innovatie en strengere milieueisen is de nieuwbouw van woningen steeds duurzamer geworden.

Hierbij moet rekening worden gehouden dat door middel van nieuwbouw jaarlijks minder dan 1% netto toevoeging aan de woningvoorraad plaatsvindt: zo'n 60.000 à 80.000 nieuwe woningen. Hier tegenover staat een aantal van 7,2 miljoen woningen in de bestaande voorraad. Ook in de regio gelden dit soort verhoudingen. Dit alles betekent dat kwantitatief het meeste winst is te behalen is in de bestaande bouw.

Het belang van de nieuwbouw is daarmee ook vooral gelegen in het ontwikkelen en vervolgens etaleren van nieuwe ontwikkelingen en de weg te bereiden voor een bredere toepassing in de bestaande bouw. Dan kunnen er echt 'meters worden gemaakt'.

In de bestaande bouw zijn ten aanzien van duurzaamheid twee belangrijke ontwikkelingen zichtbaar: de inzet van levensduurverlenging en energiebesparing van woningen.

Om woningen een langere levensduur te geven, dienen ze blijvend geschikt te zijn voor hun bewoners met hun veranderende wensen. Dit kan worden gewaarborgd door aanpassingen (conversie en hergebruik) ter bevordering van bijvoorbeeld levensloopbestendigheid of door middel van herstructurering.

Om in de bestaande bouw energie te besparen, wordt van overheidswege ingezet op enerzijds de bewustwording en woonkeuzebeïnvloeding van consumenten en anderzijds de stimulering van energiebesparende maatregelen door particuliere eigenaren.

Om de consumenten te beïnvloeden is een *energielabel* verplicht gesteld voor woningen gebouwd voor 1998 (met uitzondering van monumenten). Het doel is dat woonconsumenten via een label, dat aangeeft in welke energieverbruik-klasse de woning zich bevindt, voor een duurzamere woning gaan kiezen. Het energielabel wordt ook gehanteerd door woningcorporaties bij de verhuur van woningen.

Ondanks dat het energielabel door nieuwe regelgeving steeds meer een vaste voet aan de grond krijgt, is het wel de vraag of consumenten hierdoor hun keuze laten beïnvloeden. Een belemmering is dat nog niet inzichtelijk is wat in geldelijke zin de meerwaarde is om een woning te hebben met een zuinig energielabel.

De andere inzet van de overheid is verstrekking van subsidies of gunstige leningen aan particuliere eigenaren voor energiebesparende maatregelen aan de woning. De subsidies blijken veelal succesvol. In de gemeenten waar particulieren gebruik kunnen maken van de subsidie zijn de budgetten meestal snel uitgeput.

Om een totale aanpak te realiseren zijn afspraken gemaakt tussen de overheid, woningcorporaties, de bouwsector en brancheorganisatie. Hiervoor zijn convenanten gesloten waarin ambities zijn vastgelegd over de aanpak van woningen om deze energiezuiniger te maken. Onder de noemer ‘Meer met minder’ is het doel van deze aanpak om bestaande woningen en bedrijfsgebouwen 20 tot 30% energiezuiniger te maken. In de tekstkaders in hoofdstuk 2 is hier al op ingegaan.

4.1.2 Betekenis voor de toekomst

Integrale beleidsontwikkeling

Van oudsher richten of beperken duurzaamheidsinitiatieven in het wonen zich te zeer op het stellen van milieueisen met als doel beperking van energiegebruik en wanneer het over een hoger schaalniveau gaat: behoud (of beperking van verlies) van ecologische waarden. Praktisch gevolg hiervan was vaak dat aan het eind van een proces de ‘factor duurzaamheid’ er nog even ‘ingefietst’ werd om nog wat reparaties te doen.

In de huidige situatie is dit een te smalle en verkokerde benadering gebleken. Het is van belang om duurzame ontwikkeling vanaf het begin als uitgangspunt te hanteren bij het ontwikkelen en implementeren van ruimtelijke plannen op alle niveaus. De invoering van een duurzaamheidsparagraaf bij ruimtelijke plannen kan dit stimuleren.

Verder dient niet alleen aandacht te zijn voor efficiënter energiegebruik. Het is ook belangrijk om na te denken over locatiebeleid, verkaveling (zonoriëntatie),



mobiliteitsbeleid (welke stromen worden gegenereerd), renoveren in plaats van sloop-nieuwbouw en gebruik van duurzame materialen bij renovatie.

In het SRE-gebied:

In het SRE-gebied onderstrepen gemeenten het belang van Duurzaamheid in het wonen. De specifieke uiting die hieraan per gemeente voor het eigen beleid aan wordt gegeven, verschilt. Belangrijke gemene delers voor gemeenten zijn wel: zorgen voor een duidelijke kaderstelling, het spelen van een faciliterende rol bij realisering van projecten en bijdragen aan bewustwording aan consumentenkant. Bovendien hebben de meeste SRE-gemeenten het GPR-convenant ondertekend (zie ook verderop in deze paragraaf).

De kaderstelling manifesteert zich bijvoorbeeld in de selectiecriteria ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling: gemeenten geven aan op welke wijze aandacht aan duurzaamheid besteed dient te worden in de aanbesteding.

In faciliterende sfeer wordt geprobeerd zo vroeg mogelijk de verschillende partijen en gemeentelijke afdelingen aan tafel te hebben ter voorkoming van dure reparaties achteraf. Dit is nog geen gemeengoed. De ervaring leert namelijk dat in de huidige situatie verschillende duurzaamheidsaspecten vaak gedurende een proces worden toegevoegd en niet van begin af aan uitgangspunt vormen.

Samenwerken

In de bevordering van duurzaamheid in het wonen heeft iedere partij zijn eigen verantwoordelijkheid. Dat geldt voor regio, gemeenten, aanbieders en woonconsumenten. Dat betekent met de markt doelen formuleren. En vervolgens vanuit deze doelen aan de slag gaan. Hierdoor zitten verschillende partijen zo vroeg mogelijk aan tafel en vormen gemeenschappelijke doelen de basis voor het te behalen resultaat. Bovendien gebeuren zaken dan niet dubbel. Dit vereist samenwerking tussen partijen in effectieve coalities. Die samenwerking moet gedreven zijn door inhoudelijke opgaven en beschikbare sturingsinstrumenten en niet door discussies over onderlinge taken en bevoegdheden (VROMraad, 2010).

Een aardig voorbeeld in dit verband is ook het opstellen van een routekaart naar energieneutraliteit (zie ook paragraaf 4.4). Wanneer deze wordt opgesteld, dient dit door een gemeente samen met partijen te worden gedaan en niet eerst solitair de routekaart opstellen en er vervolgens mee op pad gaan in de hoop medestanders te vinden.

In het SRE-gebied:

Het belang van vroegtijdig samenwerken tussen partijen wordt in twee voorbeelden in de regio onderstreept.

Duurzame wijkontwikkeling Helmond-West

In Helmond-West wordt door de gemeente Helmond, Woningbouwcorporatie woCom en de provincie Brabant gewerkt aan een herstructurering op drie fronten:

- duurzame en kwalitatief hoogwaardige gebouwen;
- duurzame inrichting van de openbare ruimte;
- sociale aspecten.

In een zo vroeg mogelijk stadium zijn met partijen afspraken gemaakt om de duurzaamheidsambities te realiseren. Deze ambities vormen het uitgangspunt voor de te zetten vervolgstappen. Ter ondersteuning hiervan is een 'duurzaamheidscoach' aangesteld.

Er wordt gewerkt aan een totaalaanpak waarin ook aandacht is voor bijvoorbeeld cultuurhistorische waarden, frisse scholen en kennisdeling.

Helmond-West is één van de proeftuinen voor duurzame ontwikkeling van de provincie Brabant en moet als zodanig als voorbeeld gaan dienen voor andere gemeenten.



Een beeld van de nieuwe woningen aan de Hertogstraat, Helmond West

De Rijtse Vennen, Deurne

De Rijtse Vennen is een wijk in aanbouw aan de westkant van Deurne. Uitgangspunt voor de ontwikkeling is duurzaam bouwen waarbij gebruik wordt gemaakt van innovatieve technieken en realisering van energiezuinige woningen. In de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van GPR-gebouw. De Rijtse Vennen is bovendien aangemerkt als een Unieke Kansproject (zie www.agentschapnl.nl) waarmee het één van de vijftien Nederlandse voorbeeldprojecten is met duurzame ontwikkeling als uitgangspunt.

Ook hier is in een vroeg stadium de samenwerking tussen partijen aangegaan en zijn met elkaar de ambities bepaald en zijn doelstellingen toetsbaar gemaakt. Duurzaamheid van woningen en openbare ruimte vormde hiervoor het uitgangspunt. De basis voor een goede samenwerking wordt hier gevormd door zo snel mogelijk aan tafel, vertrouwen, openheid en oog hebben voor elkaars belangen.



De Rijtse Vennen

Rol gemeenten

Bij het halen van hun duurzaamheidsambities spelen gemeenten bij uitstek een rol in de hiervoor genoemde samenwerking door middel van bijvoorbeeld coalitievorming en het smeden van samenwerkingsverbanden. Het is belangrijk er met verschillende partijen een gedeelde visie van te maken. Dan kan vanaf het begin aan draagvlak worden gebouwd. Het is daarbij belangrijk dat vooraan in het proces de duurzaamheidsambities vast worden gelegd en dat iedere partij

‘die aan boord komt’ deze ambities onderschrijft. De verschillende fases dienen vervolgens goed, helder en volledig te worden afgesloten met medeneming van ieders rol. Duurzaamheid heeft daarin een duidelijke plaats. Bij de overdracht naar een volgende fase wordt deze plaats bevestigd.

Niet alleen extern moet er worden gewerkt aan een effectieve samenwerking op het gebied van duurzaamheid in het wonen. Ook intern gemeentelijk bestaat nogal eens de ervaring dat het thema duurzaamheid moeilijk landt in de eigen organisatie. Het maakt geen vast onderdeel uit van de standaard werkwijze. Dit zou wel moeten. Het onderwerp moet ook intern worden verkocht. Al bij het opstellen van de structuurvisie zou rekening moeten worden gehouden met de duurzaamheidsambities. Dat voorkomt dure reparaties achteraf. Een gedeelde duurzame visie kan hierbij helpen. Deze visie moet niet alleen op woningniveau gelden, maar juist ook op wijkniveau worden toegepast waarbij het gemeentelijke en regionale niveau de input vormt.

Nieuwbouw en Bestaande voorraad

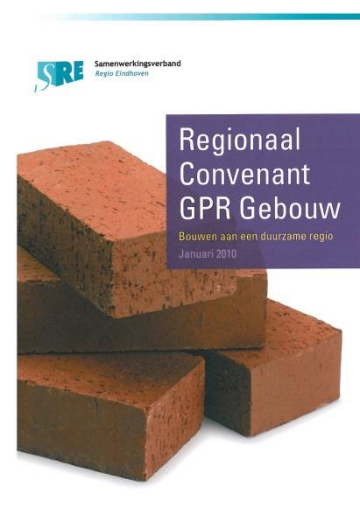
Duurzaamheid in het wonen is een zaak voor de lange termijn. Dat vraagt een blik op de lange termijn. Woningen waar lang vraag naar blijft bestaan zijn ook duurzaam. De aanpak is soms te veel op de korte termijn gericht geweest. Momenteel worden bijvoorbeeld veel kleine woningen gebouwd omdat daar nu vraag naar is (starters). De vraag is of dat duurzaam is. Straks zijn de marktomstandigheden misschien heel anders en komt de vraag naar kleine woningen onder druk te staan. Het is niet de bedoeling om met woningen ‘te blijven zitten’ waarvoor de vraag wegvalt.

Om de levensduur van woningen te verlengen dient de woningaanpak zich ook op de verwachte huishoudensamenstelling van buurten, wijken en gemeenten te richten. Dit kan door woningaanpassingen die zo flexibel mogelijk zijn waardoor meerdere doelgroepen in de woning kunnen wonen.

In het SRE-gebied:

In de regio werd vanuit het verleden de behoefte gevoeld duurzaamheid op een vergelijkbare manier te benaderen, om dezelfde taal te spreken en dat woningmarktpartijen “helder en toetsbaar afspraken met elkaar kunnen maken”.

In de regio wordt daarom gewerkt met *GPR-gebouw*. Dit is een instrument om de duurzaamheid van een gebouw te meten, zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw. Het gaat in op vijf thema’s: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit, toekomstwaarde. Ten behoeve van de nieuwbouw is door SRE, gemeenten en marktpartijen een convenant afgesloten waarin zij nastreven bij nieuwe ontwikkelingen op bovengenoemde thema’s minimaal een rapportcijfer 7 te scoren.



Voor de bestaande bouw geldt dat de aanpak 'Meer met minder' naar de consument gericht moet blijven. Op het vlak van stimulering van consumenten is blijvende verbetering nodig. Een consument moet namelijk beter inzicht krijgen hoeveel geld zijn investeringen voor een duurzamere woning op gaan brengen. Want de vraag is of consumenten willen investeren in energiebesparing wanneer subsidies wegvallen.

4.2 Duurzaamheid als 'economic opportunity'

4.2.1 Uitwerking

Kansen benutten

Duurzaamheid wordt van oudsher ingevuld vanuit de gedachte van het beperken van de impact of schade. Dit is een invulling vanuit een negatief perspectief. Of met andere woorden; het glas is half leeg en we moeten oppassen dat het niet verder leeg raakt.

In de huidige situatie begint veel meer het idee post te vatten dat duurzaamheid mogelijkheden tot verbetering oplevert, dat het een positieve impuls kan geven en dat het meerwaarde oplevert. Of om bij de beeldspraak te blijven; het glas is halfvol en we zien kansen om het verder bij te vullen.

Door deze positieve houding zien marktpartijen kansen en ontstaat commitment. Duurzaamheid is "in" en er kan en mag geld mee worden verdiend.

Bij duurzaamheid als economische kans, hoort dat het 'moeten' is vervangen door 'willen'.

De huidige economische crisis maakt dat er nu momentum is om te zoeken naar wat duurzaamheid kan opleveren. Voor een gemeente kan dit bijvoorbeeld bijdragen aan het realiseren neutraliteit ten aanzien van CO₂, klimaat en/of energie.

Te behalen winst

De belangrijkste winst van duurzaamheid in het wonen is de waardevastheid van de woning. Een duurzame woning levert minder hoge woonlasten op en heeft daarmee een meerwaarde bij de verkoop. Immers op de langere termijn zullen de prijzen voor de nutsvoorzieningen gaan stijgen door een de toenemende vraag naar energie. Daarmee neemt het positieve effect van de lagere woonlasten voor het besteedbaar inkomen alleen maar toe. Duurzame investeringen vormen daarmee geen beperking voor de consument, maar leveren juist iets op. Toch wordt de relatie tussen duurzaamheid en financierbaarheid voor de consument, moeilijk gelegd. De hypotheekruimte voor een duurzame woning zou groter kunnen zijn omdat de maandelijkse energielasten lager zijn. Bijvoorbeeld Bouwfonds heeft hiervoor gepleit, maar dit is nog niet echt van de grond gekomen. Complicerende factor hierin is dat de waarde van het onderpand (nog) niet navenant is gestegen.

Het wonen in een duurzame woning zal op termijn een extra woonkwaliteit zijn. Woonwijken die zich duurzaam profileren en zich ook bewijzen en blijken gewilde wijken. EVA Lanxmeer in Culemborg is exemplarisch voor een duurzame en gewilde wijk (het aantal beschikbare kavels was snel overtekend) waar de woningen hun waardevastheid behouden.

Duurzaam Rendement

In de huidige praktijk is het kostenaspect binnen een duurzame planontwikkeling veelal een struikelblok. Aan het einde van de rit komt altijd de vraag: wie zal dat betalen? Hierdoor wordt de duurzaamheidsambitie van het plan veelal naar beneden bijgesteld waardoor het aandeel en daarmee de verschuldigde kosten van de betrokken partijen zo beperkt mogelijk kan zijn.

Investerings in plaats van subsidies

De Duurzame Rendement methode kijkt anders: er wordt vanuit gegaan dat plannen meer waardevolle elementen bevatten voor meer soorten stakeholders, een plan steviger wordt gedragen door een grotere groep gecommitteerde partijen en meer investerende partijen de financiële haalbaarheid van een plan vergroten.

Dit betekent het betrekken van zoveel mogelijk baathebbers. Via de Duurzame Rendement methode wordt niet gesproken over kosten maar over investeringen, en over zachte rendementen in plaats van onrendabele toppen. Er wordt juist gestreefd investeringsopgave te vergroten door het plangebied of het thema op te schalen. Met de vergroting van de opgave neemt het aantal baathebbers toe en daarmee komen meer mogelijke investeerders in beeld. Want het Duurzame Rendement Model gaat er vanuit dat investeringen, mits aantoonbaar met meerwaarde, zich op termijn terugbetalen in directe (euro's) en indirecte (duurzame energie, restwarmtebenutting, plannen met draagvlak, etc.) rendementen.

In het model worden eerst de mogelijke rendementen en partijen in kaart gebracht van een gebied. Wanneer partijen zich committeren aan bepaalde rendementen kan een verdeelsleutel en een samenwerkingsvorm worden afgesproken. De mate waarin een partij rendement boekt hangt samen met de investering. Vandaar dat het rendement zoveel mogelijk gekwantificeerd dient te zijn.

De eerste opgedane ervaringen met het Duurzame Rendement Model zijn door een brede landelijke werkgroep verder uitgewerkt. Medio 2011 is een omnibus 'Toekomstwaarde Nu' uitgekomen waarin de methode wordt besproken.

Bron: AgentschapNL, 2011

4.2.2 Betekenis voor de toekomst

Kansen benutten door doeltoetsing

Om van duurzaamheid een economische kans te maken dient een omslag in het denken over regelgeving te worden gemaakt. De regelgeving is nog veelal gericht op normstelling (=defensief) en nog te weinig op doeltoetsing (=offensief). Doeltoetsing aan het begin van een proces levert meer op dan normstelling. Populair gezegd; “je gaat uit van wat je wilt bereiken, in plaats van waar je binnen moet blijven”. Regelgeving is nu vaak te star om goed om te gaan met de dynamiek van ruimtelijke ontwikkeling. Nieuwe technieken of bouwvormen lopen nogal eens vast op het Bouwbesluit waardoor duurzame projecten vertraging oplopen. Dat geeft ze het imago lastig te zijn. Toetsing van gezamenlijk opgestelde doelen, waarbij overheden de condities scheppen voor duurzame gebiedsontwikkeling, laat veel meer ruimte om duurzaamheid te realiseren dan wanneer overheden steeds nieuwe regels en normen opstellen en verouderde handhaven. Een voorbeeld van hoe doeltoetsing door ‘de markt’ is wordt opgepakt staat in het tekstkader hieronder weergegeven.

Wanneer dit lukt, kan duurzaamheid een echte economische kans opleveren.

Voorbeeld doeltoetsing: Green score card van Bouwfonds

Voor Bouwfonds wordt integrale gebiedsontwikkeling vanuit ‘voorwaartse integratie’ een steeds belangrijkere manier om vorm te geven aan haar duurzaamheidsprincipes. Voorwaartse integratie betekent dat de ontwikkelaar een initiatief neemt en dat de overheid ondersteunt in het proces van planontwikkeling. De grondslag hiervoor wordt geleverd vanuit de ontwikkelingsplanologie. Ontwikkelingsplanologie onderscheidt zich op twee manieren van de traditionele toelatingsplanologie; de overheid is niet meer de dominante partij en het eindbeeld staat niet vast, maar is het resultaat van een proces.

Ten aanzien van duurzaamheid betekent dit dat niet de milieuprestatie op zichzelf, maar het proces om gezamenlijk prestaties te benoemen steeds belangrijker wordt. Hier worden gezamenlijk doelen voor geformuleerd in plaats van dat van overheidswege alleen normen worden gesteld. Op deze manier wordt gewerkt aan duurzame integrale gebiedsontwikkeling. Een integrale gebiedsontwikkeling die is opgebouwd uit acht elementen, te weten; GPR-gebouw, Energie, Bodem, Water, Natuur en Landschap, Transformatie, (Gebieds)historie en identiteit, Mobiliteit. Hiervoor is een communicatieinstrument ontwikkeld genaamd de Green Score Card die al deze thema's belicht.

Bron: Bouwfonds december 2009

Green score card

De Green Score Card is een door Bouwfonds ontwikkeld eenvoudig communicatie-instrument. Het is bedoeld om ontwikkelaars, gemeenten en andere betrokkenen partijen inzicht te geven op welke punten een project zich onderscheidt van andere projecten als het gaat om milieu en duurzaamheid. De onderwerpen die de Green Score Card daarbij onderscheidt komen overeen met de speerpunten van de duurzaamheidsagenda van Bouwfonds. Ontwikkeling. Op de volgende pagina's voorbeelden van projecten die tegen het licht van de GSC zijn gehouden.



1 GPR-GEBOUW Om de duurzaamheidsprestaties van onze woningen voor onszelf en voor de derde sectorlijk te maken, worden alle woningen gemeentelijk met de maat GPR-gebouw. Dit is de meest gebruikte en door gemeenten vaak voorgeschreven duurzaamheidsindicator voor woningen in Nederland. GPR-gebouw helpt bij het vaststellen van duurzaamheidsambities en het maken van duurzaamheidsplannen voor onder meer nieuwbouwwoningen.



2 ENERGIE Het Lente-akkoord schrijft voor dat we het gebouwgebonden energieverbruik moeten reduceren en wel met 25% in 2011 en 50% in 2015. Daartoe dienen nieuwe, duurzame concepten te worden ontwikkeld, niet alleen technisch, maar vooral ook financieel. Het gaat niet alleen om gezonde en comfortabele woningen, die bijvoorbeeld voorzien zijn van lage temperatuur vloerverwarming en koeling, maar ook om energiezuinige woningen die goed zijn voor het milieu en goed voor de portemonnee van de consument - people, planet en profit.



3 BODEM Bodemaniering is van oudsher het grootste milieudoel binnen Bouwfonds. Het belang ervan neemt toe naarmate we meer ontwikkelen in bestaand bebouwd gebied door herstructurering, revitalisering en vooral transformatie van gebieden.



4 WATER Water is van groot belang als het gaat om de gebruikswaarde en beleevingswaarde van gebieden. Maar vooral ook vanwege klimaatverandering (watergebrek) neemt het belang ervan toe. Bij water gaat het om de ontwikkeling van concepten en (proef)projecten in de praktijk.



5 NATUUR EN LANDSCHAP Hierbij gaat het om projecten waarbij de rode en groene belangen bij elkaar worden gebracht en de opbrengsten uit woningbouw (ruimte) worden gefinancierd in de irrigatie, het herstel en behaan van natuur en landschap (groen en/of blauw).



6 TRANSFORMATIE Een steeds groter deel van de (woning)bouwopgave zal worden gerealiseerd in bestaand bebouwd gebied. Door niet alleen oude bedrijventerreinen, maar ook glas-inbouw gebieden te transformeren tot nieuwe woongebieden zijn we zuinig met ruimte. Meer en meer zullen we bouwen op 'brouwenfeld' in plaats van in 'greenfield'.



7 GEBIEDS-HISTORIE Die identiteit zien ontwikkelaars dat niet of nauwelijks bij duurzaamheidsdoelstellingen ter sprake komt, maar dat de kern vormt van gebiedsontwikkeling - ook als het gaat om duurzaamheid - is het behoud en/of herstel van structuren en de eigenheid van gebieden. Dat kunnen wederbouwkeurige en/of leedatbepekkelijke structuren zijn, maar ook voor een gebied karakteristieke bebouwing.



8 MOBILITEIT Gebiedsontwikkeling, mobiliteit en transport kunnen al lang niet meer los van elkaar worden gezien. Maar als het om duurzaamheid gaat, wordt bereikbaarheid dikwijls weeten, zo (ik) het. In dat verband bereikbaarheid een belangrijke onderz is van duurzaamheid, willen mensen ook op termijn in gebieden blijven wonen, werken en/of recreëren.

Hoe winst te behalen

De overtuiging dat duurzame woningen waardevast zijn, moet beter voor het voetlicht worden gebracht. Enerzijds dient de sector blijvend te investeren in duurzame technieken en anderzijds is het van belang dat de zichtbaarheid van economisch voordeel voor de consumenten duidelijk worden. Met een woningwaarderingmodel dat uit gaat van de 'cost of ownership' is inzichtelijk te maken wat de woonlasten zijn van een woning. Met deze benadering zijn de kosten van een duurzame woning (met meestal hogere aanloopkosten) ten opzichte van traditioneel gebouwde woning te vergelijken. Door de onderhoud- en exploitatiekosten en de restwaarde van de woning mee te nemen in de berekening van de jaarlijkse gebruikskosten is beter aan te geven wat de economische meerwaarde is van een duurzame woning.

Subsidieverstrekking aan consumenten is een succes gebleken en verdient een structurele inzet voor beleid om in de toekomst nieuwe duurzamere technieken te ontwikkelen en in de markt te kunnen zetten. In de bewustwording van consumenten zou een gerichte benadering zinvol kunnen zijn. Bijvoorbeeld door via huis-aan-huisbladen en met medewerking van makelaars energieadvies en rekenmodellen zoals www.verbeterjehuis.nl aan te bieden.

ESCO maakt werk van energiebesparing

Duurzaamheid is ook goed voor de portemonnee. Van daaruit zijn steeds meer bedrijven in opkomst die diensten leveren ten behoeve van energiebesparing van gebouwen.

Deze Energy Service Companies (ESCO's) geven advies uitmondend in een prestatiecontract, maar sommige bedrijven brengen ook de installaties zelf aan en nemen het onderhoud en het beheer van een gebouw op zich. Een ESCO staat dan garant voor de investeringen en de financiële risico's die tot de energiebesparingen leiden.

De verwachte besparingen worden vastgelegd in een prestatiecontract voorafgaand aan de investeringen. De inkomsten van de ESCO zijn aan de kostenbesparingen gerelateerd. Zo kan een verdeelsleutel worden afgesproken van de energie opbrengsten of voor een vaste vergoeding.

Vooraf voor openbare gebouwen is het voordeel dat er geen investeringen door gebruikers of eigenaren nodig zijn om energie te besparen en CO₂ reduceren. De eerste woningcorporatie (de Wierden in Sneek) werkt al via een ESCO door hiervoor een bedrijf op te richten.

4.3 Duurzaamheidsdenken: wisselwerking tussen schaalniveaus

4.3.1 Uitwerking

Top-down meets Bottom-up

Het belang van het regionale schaalniveau wordt steeds groter. Door schaalvergrotingen in wonen, werken en recreëren ontstijgen ruimtelijke vraagstukken in toenemende mate het lokale schaalniveau. Voorbeelden daarvan zijn niet alleen de aanleg van nieuwe infrastructuur en de ontwikkeling van grootschalige, interstedelijke groengebieden, maar ook de aanleg van regionale bedrijventerreinen, meubelboulevards of zorgcentra met grote (externe) mobiliteitseffecten. Hoewel dit laatste type opgave veelal op het terrein van één gemeente speelt, vereist de aanpak ervan afstemming of samenwerking met meerdere overheden (VROM-raad, 2010).

Het gaat om de vormgeving van stad en land, inclusief aandacht voor infrastructuur, werklocaties, groen, klimaat en informatiestromen. Mensen zijn immers mobieler geworden en leggen grotere afstanden af. Door de mogelijkheid van transport en nieuwe communicatiemiddelen strekt de stad zich steeds verder en maakt het voor mensen makkelijker om de verblijfsomgeving te kiezen die bij hen past.

Daarbij verandert de relatie tussen stad en platteland; er komen steeds meer stedelijke functies in het landelijk gebied rondom de stad waar stedelingen gebruik van maken. Daarnaast worden steeds hogere eisen gesteld aan de kwaliteit van de leefomgeving. Nabijheid van groen is daarbij een belangrijke vestigingsfactor geworden. Stedelijke leefstijlen zijn niet meer gebonden aan de klassieke tegenstelling tussen stad en platteland. Stad en platteland horen bij elkaar in één systeem.



Stad en platteland horen bij elkaar in één systeem

Bron: Nieuwe Nuts

Het voorgaande impliceert dat duurzaamheid in het wonen ook op een hoger plan begint. Het gaat veel meer om duurzame gebiedsontwikkeling waarin stad en platteland ieder hun eigen functie hebben en hun eigen rol spelen. Regionale ontwikkelingen hebben vervolgens hun impact op het lokale niveau. Wanneer de

regionale mechanismen duidelijk zijn, kan daar lokaal op worden ingespeeld. Dus, welke doelen formuleer je als regio (de gemeenten gezamenlijk) en hoe kunnen gemeenten daar individueel in de uitwerking mee aan de slag?

4.3.2 Betekenis voor de toekomst

Het duurzaamheidsdenken maakt een ontwikkeling door richting een hoger schaalniveau. Momenteel staat met name het streven naar *efficiënte* maatregelen centraal: bijvoorbeeld maatregelen ten aanzien van woningen die er voor zorgen dat woningen minder energie vragen. Langzamerhand moet deze benadering plaats maken voor een streven naar *effectiviteit*: het werken aan een werkelijk duurzaam eindresultaat zonder dat tussentijds te blokkeren. Niet minder CO₂ uitstoten, maar een energieneutrale stad ontwikkelen (Meijer, 2009). Of in andere woorden: Een woning energiezuiniger maken is een efficiënte maatregel, maar een zuinige woning verbruikt nog steeds stroom en gas en draagt daarmee bij aan klimaatproblematiek. Een wijk die energie produceert is een effectieve ontwikkeling omdat er geen fossiele brandstoffen nodig zijn en er geen CO₂ uitstoot plaatsvindt (Meijer, 2009).

Duurzaamheid in het wonen moet zich daarom dus niet beperken tot woning- of gebouwniveau. De woning of het gebouw staat of is gelegen op een plek, waarbinnen het deel uitmaakt van een groter systeem. Een systeem dat uit verschillende plekken bestaat waartussen zich stromen bewegen van mensen, informatie, energie, water, goederen, grondstoffen, voedsel etc. Deze stromen stoppen niet bij administratieve of bebouwingsgrenzen van een gebied.

Door in ruimtelijke planprocessen nadrukkelijker uit te gaan van denken in stromen en plekken kan bijgedragen worden aan duurzaamheid in het wonen.

4.4 Gemeenten streven naar neutraliteit t.a.v. CO₂, klimaat en/of energie

4.4.1 Uitwerking

Het Rijk heeft in het werkprogramma “Schoon en Zuinig” haar klimaatambities uitgewerkt. Ten aanzien van wonen zijn convenanten afgesloten met betrekking tot nieuwbouw en bestaande bouw (zie ook het kader in hoofdstuk 2).

De klimaatambities van het Rijk ‘druppelen ook door’ naar het gemeenteniveau: VNG heeft namens de gemeenten met het Rijk een klimaatakkoord gesloten waarin afspraken zijn gemaakt om uitvoering te geven aan dit werkprogramma. Praktisch betekent dit dat steeds meer gemeenten toewerken naar het bereiken van energieneutraliteit. Het behalen van energieneutraliteit betekent dat alle energie binnen de gemeentegrenzen wordt gebruikt, duurzaam binnen de gemeentegrenzen moet worden opgewekt. Dit vraagt dus aan de ene kant energiebesparing en aan de andere kant opwekking van duurzame energie. Er kan niet worden teruggevallen op compensatiemaatregelen zoals klimaatbossen.

In Nederland heeft zich in dit verband een kopgroep gevormd: Apeldoorn, Heerhugowaard, Tilburg, Groningen en Den Haag (BuildDesk, 2009). Deze

gemeenten hebben via een routekaart hun ambities vastgesteld en werken aan de realisering ervan. In Brabant werken o.a. Eindhoven, Veldhoven, Tilburg, Waalwijk, Goirle, Den Bosch en Breda aan energie- en/of klimaatneutraliteit. In het streven naar energieneutraliteit ontstaan steeds meer initiatieven van lokale duurzame energieopwekking. Redenen om dit op te starten lopen daarnaast parallel met de redenen voor oprichting van de nutsbedrijven van weleer: betrouwbaarheid/leveringszekerheid, prijs.

Belangrijk voor succes is dat veronderstelde voordelen zich ook daadwerkelijk manifesteren en de voordelen ten gunste komen van de woonconsument; anders haakt hij af. Of letterlijk: koppelt zich af.

Hierbij speelt nog dat de prijsvoordelen ook ‘voor Europa’ door de beugel moeten kunnen en niet als ongeoorloofde staatsteun worden betiteld.

De schaalgrootte is hierin een bepalende factor: zijn de projecten van voldoende omvang zodat het economisch rendabel kan worden gemaakt. Immers, de tijd van het in een keer realiseren van grote projecten ligt achter ons.

In het SRE-gebied:

Energieneutraliteit wordt een steeds belangrijker item voor gemeenten. In het SRE-gebied blijkt dat uit het feit dat een aantal gemeenten hiervoor een routekaart heeft gemaakt (bijvoorbeeld Eindhoven, Veldhoven, De Kempen-gemeenten) of een klimaatbeleidsplan (Helmond) heeft ontwikkeld.

Zo worden in Eindhoven eerste ervaringen opgedaan met een ‘eigen’ energiebedrijf. Het zorgt voor de energievoorziening van een aantal zwembaden en een groot aantal woningen in Meerhoven.

Het traject van energieneutraliteit is iets van de lange adem. Het gaat over meerdere collegeperiodes heen. Dat vraagt om haalbare tussendoelstellingen voor elke collegeperiode. Bovendien is energieneutraliteit niet alleen te bereiken met techniek. Men realiseert zich dat dit ook politieke keuzes vraagt.

Hiervoor is in de vorm van Brainport een platform opgericht waarin bestuurders, wetenschappers (TU/e) en ondernemers met elkaar kunnen overleggen en elkaar kunnen aanspreken.

De politiek in Brainport heeft de ambitie om in 2040 een ‘energieneutrale regio’ te zijn. In de regio wordt hier bijvoorbeeld vorm aan gegeven door middel van het Kenniscluster Energieneutraal Wonen in de Brainport. Binnen het cluster wordt kennis ontwikkeld en gedeeld en studenten van de TU/e kunnen hun afstudeerprojecten uitvoeren bij regionale bedrijven en overheidsinstellingen.

4.4.2 Betekenis voor de toekomst

In het werken aan neutraliteit van CO₂, klimaat en energie is het belangrijk dat dit in samenwerking (zoals ook in paragraaf 4.1 is geconstateerd) met betrokken partijen plaatsvindt en gezamenlijk doelen kunnen worden gesteld. Een gemeente kan dit niet alleen; het vraagt ook veel acties van anderen. Door samen te werken, kunnen partijen zich er mee gaan verbinden en hoeft een gemeente niet

‘met het plan onder de arm op pad’ om te vertellen wat er moet gebeuren. Het Klimaatschap⁵ in Tilburg levert een aardig voorbeeld voor hoe samenwerking kan plaatsvinden.

Daarnaast is het belangrijk om te realiseren dat energieneutraliteit niet per se duurzaam is wanneer er een boekhoudkundige exercitie van wordt gemaakt. Zo is van belang welke aspecten wel en welke aspecten niet worden meegenomen in de berekening; wordt bijvoorbeeld mobiliteit en doorstroming op het gemeentelijk wegennet wel of niet meegenomen. Verder is een gemeente die heel veel energie gebruikt en heel veel opwekt ook energieneutraal.

Ten aanzien van duurzaamheid is het van belang dat er gestreefd wordt naar minder energiegebruik en dat de overgebleven energiebehoefte duurzaam wordt opgewekt.

Optimalisatie in plaats van maximalisatie van individuele maatregelen

Zoals hiervoor geconstateerd, begint steeds meer een besef te ontstaan dat duurzaamheid in het wonen meer is dan maximalisatie van de energieprestatie van een woning.

De grootste duurzaamheidswinst is te halen uit een optimalisatie binnen de gegeven omstandigheden. Dit betekent ook aandacht voor andere thema's dan de traditionele milieuthema's. Stedenbouwkundige kwaliteit, behoud van natuur en landschap, transformatie van voormalige bedrijventerreinen (brownfields) in plaats van bouwen in op nieuwe locaties (greenfields), aandacht voor gebiedshistorie en bereikbaarheid (mobiliteit en transport). Alleen op deze manier kan gewerkt worden aan energieneutraliteit.

Deze gedachte wordt versterkt door het besef dat in de woonbeslissing prijs van de aanschaf en locatie belangrijk in de afweging zijn van de consument. Ook de consument kijkt daarmee naar een optimalisatie voor zijn situatie.

Heel belangrijk hierin is ook het adaptief vermogen van een woning om mee te gaan met de ontwikkelingen in de tijd (zoals bijvoorbeeld nieuwe installaties en ‘aanhaken’ op de te ontwikkelen Smart Grids⁶). Een ideaaloplossing is op enig moment ook weer verouderd. Een adaptieve woning is veel toekomstbestendiger.

⁵ Tilburg wil in 2045 klimaatneutraal en klimaatbestendig zijn. Hierbij werkt de gemeente Tilburg samen met lokale partijen, in een innovatief samenwerkingsverband dat het Klimaatschap heet. Tientallen organisaties hebben de klimaatverklaring al ondertekend: ondernemers, bedrijven, opleidingsinstituten, buurgemeenten, belangenorganisaties, adviesbureaus en maatschappelijke organisaties. Zij zetten zich gezamenlijk in voor een betere toekomst. Ze werken samen in acht allianties, zoals water, bedrijventerreinen, gezondheid, gedragsverandering. De organisaties ontmoeten elkaar in het Klimaatschap, ze nemen hun verantwoordelijkheid en ze pakken nieuwe kansen. Dat gebeurt concreet in allerlei projecten. Bron: www.klimaatbureauutilburg.nl

⁶ Een *smart grid* is een energienetwerk dat centrale energieopwekking combineert met aan de ene kant decentrale energieproductie (windenergie, zonne-energie, biomassa-energie), en aan de andere kant verschuifbare energievragen en – opslagmogelijkheden (dus een netwerk in staat is om de variabele pieken en dalen in de productie op te vangen).

4.5 De woonconsument: mondig, kritisch, ‘profit’-gericht en aan te spreken op eigen verantwoordelijkheid

De huidige woonconsument bevindt zich in een samenleving die steeds verder is geëmancipeerd. Dit komt tot uitdrukking in de groeiende competenties van mensen en groepen. Vrijwel iedereen heeft gewonnen aan inkomen, mogelijkheden voor mobiliteit en communicaties, woongenot en –kwaliteit en vaardigheden zich te uiten (mondigheid). De consument is kritisch geworden, gewend om voor zijn eigen belang op te komen en gewend als consument eisen te stellen.

4.5.1 *Uitwerking*

Aandacht van de woonconsument

Voor duurzaamheid in het wonen heeft het merendeel van de woonconsumenten beperkt aandacht. Het blijft een te vaag/te weinig concreet begrip. Zoals geconstateerd is voor de woonconsument interessanter om de totale woonlasten in beeld te hebben. Duurzaamheid is daar slechts één factor in. Het wordt voor de consument interessant wanneer duurzaamheid een kostenreducerend effect heeft. Dat is nu nog lang niet altijd het geval: er wordt dan van uitgegaan dat de consument voor duurzame energielevering Niet Meer Dan Anders betaalt. Het is voor de consument pas echt interessant als hij Minder Dan Anders gaat betalen. Toch heeft de woonconsument wanneer hij of zij een andere woning betreft vaak weinig zicht op de kosten voor energie en speelt het ook in beperkte mate een rol in de uiteindelijke keuze voor een woning. AM Vastgoed heeft in dit verband bijvoorbeeld een E-calculator ontwikkeld, waarmee de consument inzicht krijgt in de woonlasten van woningen.

Voor de consument is het verder van belang dat bij nieuwbouw de energieprestatie kan worden gegarandeerd en dat het effect op de totale woonlasten overeenkomt met zijn verwachtingen. Wanneer duurzaamheid bovendien kan worden vertaald in een verminderde gevoeligheid voor prijsstijgingen en een toename van comfort neemt het belang verder toe. Dat duurzaamheid in het wonen ook nog een positief effect kan hebben op ‘moeder aarde’ is vervolgens mooi meegenomen.

De ervaring leert overigens ook dat, in een bestaande situatie, consumenten eerder gaan investeren in duurzaamheid als de burens het ook doen. Zien investeren, doet investeren. Investeren in duurzaamheid is daarmee een statussymbool geworden.

Al met al kan geconcludeerd worden zoals Bouwfonds doet in “Baat het niet dan gaat het niet” (2009); je kunt niet over het milieu (planet) beginnen als je daarbij voorbij gaat aan de mensen zelf (people) en hun belangen (profit).

In het SRE-gebied:

Ten aanzien van de woonconsument wordt vooral ingezet op bewustwording en gelden in een aantal regiogemeenten de mogelijkheden voor subsidie voor duurzame investeringen in de eigen woning, bijvoorbeeld in de vorm van een SVn-lening.

In het kader van bewustwording wordt ook de samenwerking met de markt gezocht: zo is bijvoorbeeld in een aantal gemeenten i.s.m. Bouwend Nederland het Energieloket ingericht om energiebesparing door consumenten te vergemakkelijken.

Vanaf de kant van de woonconsumenten wordt dit wisselend opgepakt. Bestaande regelingen zijn behoorlijk populair waarbij de ervaring is dat voor concrete investeringen de terugverdientijd niet te lang mag zijn. Ook de Woonbond toont interesse in de opbrengsten van energiebesparing. In de huursector is de energieprestatie van een woning, zeker in gebieden met een druk op de woningmarkt, in beperktere mate een issue.

Koopsector en huursector: eigen accenten

Voor de koopsector geldt dat investeringen door bewoners zelf worden gedaan voor hun eigen situatie. Voor hen is het belangrijk dat zij snel de effecten merken van hun investeringen. De ervaring leert dat de terugverdientijd maximaal 7-8 jaar mag zijn.

Zo wordt duidelijk dat de betaalbaarheid uit de besparing kan worden gehaald. Echter de consument heeft vaak een gebrekkige kennis van energiebesparende systemen waardoor de besparing op de woonkosten onvoldoende duidelijk wordt. Er wordt daarom steeds meer ingezet op voorlichting en bewustwording; bijvoorbeeld onder het motto Eerste Hulp Bij Energiebesparen met bijbehorende informatiemarkt in Eindhoven. In Breda wordt in dit verband gewerkt aan een e-CO₂ach voor huishoudens.

e-CO₂ach

Consumenten zijn zich vaak niet bewust wat energiebesparing hen op kan leveren en wat de mogelijkheden zijn binnen hun eigen situatie. Hiervoor is de e-CO₂ach ontwikkeld.

Een e-CO₂ach brengt een op maat gemaakt 'totaalpakket' uit voor een specifieke consument met maatregelen om duurzamer te kunnen leven. Het brengt geïntegreerde kennis op meerdere milieu-, energie- en duurzaamheids-terreinen naar de huishoudens en matcht die met persoonlijke motieven, mogelijkheden en wensen.

Het advies brengt de sectoren samen die de CO₂ footprint van een huishouden bepalen: energie- en waterverbruik, afval, mobiliteit en food- en non-food. Het eindproduct van een e-CO₂ach is een 'COPA' (CO₂ prestatie advies) die concreet de CO₂ besparing inzichtelijk maakt vergezeld met praktische en makkelijk uit te voeren maatregelen.

De bewustwording onder huurders voor energie neemt toe. Met name vanuit de Woonbond bestaat hier steeds meer aandacht voor, zeker als het gaat om de totale woonkostenbenadering.

Eigen verantwoordelijkheid

De woonconsument wil in toenemende mate worden aangesproken op zijn eigen verantwoordelijkheid en wil zelf zijn keuzes maken. Hiervoor heeft hij informatie nodig. De eindgebruiker redeneert steeds meer in de trend van “vertel me wat ik moet doen om te krijgen wat ik wil / waar ik behoefte aan heb”.

De initiatieven van bijvoorbeeld Transition Towns en Nudge onder ‘duurzaamheidskoplopers’ gaan hier vanuit. Deze consumenten willen niet wachten totdat ‘ze’ (overheid en bedrijfsleven) de problemen hebben opgelost.

Transition Towns is een concept afkomstig uit Engeland dat via lokale gemeenschappen (dorpen en wijken) initiatieven wil ontplooiën om het gebruik van fossiele brandstoffen te verminderen en duurzaamheid in het dagelijkse leven wil vergroten. Hiertoe worden gezamenlijke publieksactiviteiten, trainingen en praktijk- en informatiedagen georganiseerd.

Transition Towns zit daarmee op het spoor dat de voorraad fossiele brandstoffen eindig is en dat de aarde niet verder uitgeput moet worden.

Nudge is een Nederlands internetplatform en is individualistischer opgezet; ‘wat kan ik als consument zelf doen’. Consumenten kunnen via internet en social media hun concrete ideeën bekend maken en anderen kunnen hierop aansluiten. Binnen Nudge wordt ook aandacht besteedt aan de economische besparingen. Nudge is hiermee een uitwisselingsplatform voor slimme ideeën die consumenten vanuit duurzaamheid winst opleveren.



nudge

Energiegedrag

Afgemeten aan het energiegedrag van de woonconsument is de woonconsument niet echt tegen verduurzaming van het wonen, maar ook niet actief voor.

Toch is in het halen van een energieprestatie in het wonen het energiegedrag een bepalende factor.

Onderzoek in dit verband (VROM, 2010) laat zien dat wonen in een energiezuinige woning, tot onzuiniger gedrag leidt. Dit gedrag wordt enerzijds veroorzaakt doordat bewoners van energiezuinige woningen vaker een hoog inkomen hebben en het ook vaker gezinnen zijn. Dat draagt onder meer bij aan het bezit en gebruik van elektrische apparaten. Daarnaast zijn veel installaties in nieuwe wo-

ningen uitgerust met elektrische apparatuur (bijvoorbeeld luchtbehandeling) waardoor het elektriciteitsgebruik toeneemt. Anderzijds neigen de bewoners van energiezuinige woningen naar onzuinig gedrag door gebrek aan juiste kennis en informatie (men heeft ten onrechte het idee dat hun gedrag er niet of nauwelijks toe doet), praktische belemmeringen voor energiezuinig gedrag (de techniek regelt veel, maar heeft een ingewikkelde aanpasbaarheid) en beperkte zichtbaarheid van effecten (de woning compenseert een belangrijk deel van de effecten van het gedrag). Bewoners van onzuinige woningen zijn echter meer geneigd om zich energiezuinig te gedragen. Vaak betreft het huishoudens met een laag inkomen. Zij hebben baat bij energiezuinig gedrag. Bovendien zijn de effecten van energiezuinig gedrag in een onzuinige woning relatief groot. Daarnaast zijn de bewoners van onzuinige woningen vaak of jong of oud. Het jonge deel is relatief weinig thuis, hetgeen tot een laag energiegebruik leidt. Het oude deel is van oudsher meer gewend om zuinig te zijn in het stookgedrag (dus verwarming uit bij afwezigheid en 's nachts). In combinatie met het beperkte volume van deze woningen leidt dat per saldo vaak nog tot beperkte energiekosten.



bron: De zon te koop



bron: EnergyHouse

Bewoners als ambassadeurs

Bewoners meekrijgen; dan kun je snel vooruitgang boeken. ‘Duurzame’ projecten die van bovenaf worden ‘opgelegd’, vinden moeilijk aftrek. Het wordt pas echt een succes wanneer bewoners zelf duurzaamheid willen, initiatief nemen en zelf aan de slag gaan.

Bekende voorbeelden van betrokkenheid en zelfwerkzaamheid van bewoners zijn EVA-Lanxmeer in Culemborg en GWL-terrein in Amsterdam-West.

Voor beide projecten speelt de persoonlijke betrokkenheid van buurtbewoners of bevrogen initiators in de initiatieffase een grote rol. Daarbij was de aansluiting bij de gemeentelijke beleidsambities voor EVA-Lanxmeer ook een belangrijke factor voor de opstart van het project. Vanaf de initiatieffase was al duidelijk voor de twee projecten dat de (aanstaande) bewoners betrokken waren bij de ontwikkeling. Zowel mogelijk geïnteresseerde nieuwe bewoners als huidige buurtbewoners (GWL-terrein) wilden meedenken en invloed op de plannen hebben.

Aangezien bewoners actief betrokken waren bij het project, zijn ze als het ware vanaf het begin een ambassadeur van het project. Wanneer bewoners zich met een project in een gemeente committeren dan geeft dat een groter draagvlak voor zowel de ontwikkeling op economisch (afname woningen) als op politiek gebied (commitment). Voor het project vormen de betrokken bewoners een visiekaartje voor mogelijk 'nieuwe' bewoners.

4.5.2 Betekenis voor de toekomst

Aandacht

Ten aanzien van duurzaamheid in het wonen is het van belang dat zo goed mogelijk wordt ingespeeld op wat door de consument wordt gevraagd en hoe dit op duurzame wijze kan worden ingevuld. Duurzaamheid op zichzelf is hierin geen voldoende voorwaarde, uitgezonderd een beperkte groep koplopers (idealisten). De woonconsument moet weet hebben van verschillende mogelijkheden en moet vooral weet hebben wat het hem/haar oplevert in termen van kosten, comfort en gezondheid.

De investeringsbereidheid van consumenten wordt niet alleen bepaald door de hoogte van het bedrag en terugverdientijd. Maar ook de verwachting (of de onduidelijkheid daarin) hoe lang hij in de huidige woning blijft wonen. Wanneer iemand verwacht nog voor een korte periode in zijn huidige woning te blijven wonen of dit nog niet weet (wat meestal het geval zal zijn), zal hij zich niet voor langere tijd door middel van een investering willen vastleggen.

Ten aanzien van investeringen in installaties kan dit ondervangen worden wanneer er mogelijkheden bestaan deze te leasen. Er dient op te worden ingezet dat de besparingen groter zijn dan de lasten. De consument geniet dan gelijk het voordeel en zit niet vast aan de terugverdientijd. En heeft dus ook niet het gevoel de investering voor de volgende bewoner te doen.

Koopsector en huursector

Investeren in energiebesparende maatregelen is zowel voor corporaties (en de particuliere huursector) alsook voor consumenten interessant te maken als de invloed op de totale woonlasten duidelijk wordt.

Specifiek voor de corporatiesector geldt dat zij ook merkt dat het tij tegen zit en dat de investeringsruimte onder druk staat. Een mogelijkheid om de situatie iets

te verbeteren is het verkopen van corporatiewoningen. Met een financiële sector die steeds voorzichtiger wordt in hypotheekverstrekking zijn de mogelijkheden hiervan echter beperkt.

Daarnaast geldt dat het soms lastig kan zijn voor corporaties om investeringen in duurzaamheid te gelde te maken. De sprong die in het woonwaarderingsstelsel wordt gemaakt kan niet altijd één op één worden doorvertaald in de huurprijs die wordt berekend aan de huurder. In de praktijk vindt doorberekening dan meestal alleen plaats bij mutatie.

In het SRE-gebied:

Woningstichting De Zaligheden in Eersel is actief in De Kempen en heeft woningen in de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel – De Mierden.

De woningstichting is actief in het verbeteren van de energieprestatie van haar eigen bestaande voorraad. Uitgangspunt daarbij is altijd dat het economisch moet renderen.

Door de investeringen hebben de betreffende woningen een stap omhoog gezet in de energielabeling (bijvoorbeeld van een C-label naar een B-label). In het Puntensysteem huurwoning (ook wel woonwaarderingsstelsel genoemd) levert dit minimaal 10 extra punten op. De hogere huurprijs die hiervoor doorgerekend kan worden is aanzienlijker dan de besparing op energielasten. Met andere woorden de woonconsument kan de hogere huurlasten onvoldoende compenseren met lagere energielasten.

In antwoord hierop heeft WS De Zaligheden daarom een eigen woonwaarderingsstelsel ontwikkeld dat recht doet aan de daadwerkelijke besparing op energielasten.

Gedrag

Bij het streven naar meer duurzaamheid is vaak ingespeeld op het schuldgevoel bij mensen door te wijzen op vervuiling en verspilling van hulpbronnen.

Schuldgevoel en soberheid zijn echter te weinig aansprekend. Desondanks wordt het belang van duurzaamheid breed onderschreven en worden mensen zich er steeds meer van bewust dat er ook geld mee te besparen of te verdienen valt. Deze grondhouding maakt de weg vrij voor een vernieuwde aanpak. Een aanpak met een positieve lading: het kan wel en het levert juist geld op.

Hoofdstuk 5 **Conclusies**

5.1 Conclusies: Toekomstbestendig wonen

Kantelpunt

Het wonen staat op een kantelpunt. Het wonen zoals dat bekend was uit het verleden is niet meer het wonen van de toekomst.

De woonconsumenten worden ouder, maken sterker hun eigen keuzes, komen op voor hun belang en zijn niet over één kam te scheren. De woningmarkt ontwikkelt zich van een aanbodmarkt naar een vragersmarkt.

Bovendien is de woningmarkt niet meer primair gericht op uitbreiding. Het belang van de bestaande voorraad neemt toe. Uitbreidingen vinden alleen plaats gericht op specifieke segmenten en doelgroepen.

Toekomstbestendig wonen is daarbij uitgewerkt naar twee hoofdthema's:

- 'Wonen met ondersteuning en dienstverlening'
- 'Duurzaamheid in het wonen'

Vanuit een zich verder ontwikkelende maatschappij is voor beide thema's een aantal trends onderscheiden. Interessant voor toekomstbestendig wonen is wat de betekenis is van deze trends over 5 jaar en hoe hierop kan worden voorgesorteed.

Dit wordt hieronder toegelicht.

Huidige Trends en de wereld over 5 jaar

I. Algemeen

De ontwikkeling van een steeds grotere eigen verantwoordelijkheid van consumenten zet zich verder door. Over 5 jaar neemt de woonconsument in veel mindere mate genoegen met wat beleidsmatig voor hem geschikt of passend wordt geacht. Hij maakt zelf zijn keuze zoals hij dat ook op andere vlakken als consument gewend is om te doen. Bovendien worden vooral keuzes gemaakt als de situatie daarom vraagt.

De woonconsument zal nog minder over één kam zijn te scheren, dan nu al het geval is. Er zullen veel meer kleinere doelgroepen ontstaan die bediend willen worden vanuit een 'eigen' marktniche. Ze zoeken daarbinnen hun eigen oplossing.

In woningen zal veel meer technologie worden toegepast. Internet speelt daarin een belangrijke rol. De internettoepassingen zijn technologisch hoogstaand, maar voor de eindgebruiker zo simpel mogelijk in gebruik. Dit zal resulteren in

één slim kastje dat alles regelt; zowel op gebied van ondersteuning en dienstverlening als ten aanzien van duurzaamheid.

Ondanks een zo gebruikersvriendelijk mogelijke ‘user-interface’ van de slimme technologie zal het verschil tussen mensen die technologisch, financieel en sociaal zelfredzaam zijn en mensen waarvoor dit niet geval is, groter worden. Dit is een nieuwe groep analfabeten.

Welke ontwikkelingen voor de twee hoofdthema’s verwacht mogen worden, staat hieronder toegelicht.

II. Wonen met ondersteuning en dienstverlening

Ten aanzien van Wonen met ondersteuning en dienstverlening onderscheiden we de zes onderstaande trends:

Trend 1: Nieuwe leefstijlen onder ouderen in vier golven;

Trend 2: De vermaatschappelijking van de zorg zet zich verder door;

Trend 3: Een toenemend belang van de bestaande voorraad en de koopsector;

Trend 4: Andere verhoudingen tussen traditionele partijen en de opkomst van nieuwe partijen;

Trend 5: Toenemend belang van de sociale woonomgeving;

Trend 6: De betaalbaarheid van het wonen: Risico van tweedeling.

De betekenis van deze trends voor de toekomst is als volgt:

De nieuwe leefstijlen onder ouderen (naast de reeds bestaande 'vooroorlogse' en 'stille' generatie dienen ook steeds nadrukkelijker de 'babyboom-' en de 'social-media'-generatie zich aan) zorgen er voor dat er over 5 jaar steeds minder vraag is naar standaard producten rondom wonen met ondersteuning en dienstverlening. Mensen stellen hun eigen pakket samen, gericht op de eigen leefstijl en behoeften. Comfort en uitstraling hebben hierin een veel belangrijkere rol gekregen. De ouderen van de toekomst zijn niet de ouderen die we uit het verleden of het heden kennen. Dit alles maakt dat we niet zomaar meer vanuit het verleden mogen extrapoleren om de toekomst te ‘voorspellen’.

De verdergaande vermaatschappelijking van de zorg heeft er over 5 jaar voor gezorgd dat, geholpen door een verdergaande digitalisering, ouderen steeds meer deel uitmaken van een ‘community’ van gelijkgestemden. Zij zijn afgestapt van het claimdenken richting overheid en verkennen zelf de mogelijkheden voor het oplossen van hun ouderdomsrisico’s.

Hier komt voor ouderen in kleine kernen bij dat het hier steeds moeilijker wordt om sociaal maatschappelijke voorzieningen overeind te houden, waardoor zij meer op zichzelf of de mantelzorg zijn aangewezen.

Over 5 jaar is het aandeel oudere eigenaar bewoners verder gestegen. Zij zijn daarmee ook zelf verantwoordelijk voor hun woonsituatie. Bovendien zal het

aantal oudere huishoudens sowieso zijn toegenomen. Dit is alleen met nieuwbouw niet op vangen, zeker niet gezien de verdere differentiatie van de vraag. De nadruk zal daarmee sterker op de bestaande voorraad liggen dan nu het geval is. De koopvoorraad maakt hier een steeds belangrijker deel van uit. Daarnaast zullen initiatieven rondom kleine (C)PO-projecten veel belangrijker zijn in het voorzien van de woonbehoefte van ouderen, dan nu het geval is.

Doordat ouderen veel meer zelf verantwoordelijk zijn voor hun ouderdomsrisico's en zelf hun keuzes maken, zullen zich nieuwe marktpartijen aandienen die zich richten op wonen met ondersteuning en dienstverlening. De seniorenmarkt is 'booming' en zij zien kansen en willen profiteren van de 'zilveren economie'. Hierdoor ontstaan nieuwe coalities. Het wonen met ondersteuning en dienstverlening zal 'Just-in-Case' en 'Just-in-Time' geleverd worden. Generiek is niet alleen te duur, maar sluit ook niet aan bij de wensen van de oudere van de toekomst. Er zullen andere arrangementen bestaan: Een traplift wordt bijvoorbeeld niet meer aangeschaft via de WMO, maar geleased voor de periode dat deze daadwerkelijk wordt gebruikt. Dit vraagt aanpassingsvermogen van de traditionele partijen (corporaties, zorgaanbieders).

Ouderen blijven langer in de eigen omgeving wonen, waarbij op het moment van verhuizen de zorgzwaarte overigens is toegenomen ten opzichte van de huidige situatie. Over vijf jaar is dit nog meer het geval. Belangrijke elementen zullen zijn: veiligheid, leefbaarheid en sociale samenhang. De sociale omgeving (*community*) rondom de consument zal veel belangrijker zijn. De steeds verdergaande digitalisering vormt hierbinnen een deel van de oplossing.

Daarentegen zal er ook een groep mensen ontstaan die onvoldoende in staat is 'mee te kunnen' in de verdere digitalisering. Vaak zullen zij ook minder draagkrachtig zijn waardoor de afstand tot het aanbod aan ondersteuning en dienstverlening steeds groter wordt. De afstand tussen beide groepen zal in de toekomst zijn vergroot.

III. Duurzaamheid in het wonen

Ten aanzien van Duurzaamheid in het wonen onderscheiden we de vijf onderstaande trends:

Trend 1: Integrale benadering van duurzaamheid;

Trend 2: Duurzaamheid als 'economic opportunity';

Trend 3: Duurzaamheidsdenken: wisselwerking tussen schaalniveaus;

Trend 4: Gemeenten streven naar neutraliteit t.a.v. CO₂, klimaat en/of energie;

Trend 5: De Woonconsument ontwikkelt zich naar een consument die mondig, kritisch, 'profijt'-gericht en is aan te spreken op eigen verantwoordelijkheid.

De betekenis van deze trends voor de toekomst is als volgt:

Over 5 jaar maakt duurzaamheid een integraal onderdeel uit van de planvorming en dient het van begin af aan als uitgangspunt bij het ontwikkelen en implementeren van ruimtelijke plannen. Ruimtelijke plannen gaan standaard vergezeld van een duurzaamheidsparagraaf. Daarbij gaat het om een optimale koppeling van economische, sociaal-culturele en ecologische waarden en belangen. Het is dus meer dan energiebesparing alleen. Belangrijk zullen ook zijn; verkaveling, zonoriëntatie, mobiliteitsbeleid (welke stromen worden gegenereerd), renovatie in plaats van sloop-nieuwbouw en gebruik duurzame materialen.

De aantrekkelijkheid van duurzaamheidsmaatregelen zal verder worden vergroot omdat duidelijk is dat het kansen biedt in plaats van dat het beperkingen oplegt. Duurzaamheid zal in toenemende mate bijdragen aan comfort, kostenbesparing en kwaliteit. Hierdoor zal het ook door de markt worden 'omarmd'. Belangrijk hierin zal zijn dat besparingsmaterialen in toenemende mate zullen worden geleased, in plaats van aangeschaft. Op deze manier is direct 'vruchtgebruik' mogelijk en zit men niet vast aan lange terugverdiertijden. De nieuwbouw vervult hierin een rol van proeftuin en etalage voor een bredere toepassing in de bestaande bouw.

Stad en platteland zullen in de toekomst nadrukkelijker bij elkaar horen als verschillende onderdelen van één systeem. Dit systeem wordt groter. Mensen verplaatsen zich hierbinnen. Dit gaat makkelijker en de overbrugde afstanden zijn groter dan nu het geval is. Nabijheid (in tijd en moeite) zal hierin een belangrijkere rol spelen daadwerkelijke afstand in kilometers. De stedelijke leefstijl is niet meer gebonden aan de traditionele tegenstelling tussen stad en platteland. Tegelijkertijd hebben ruimtelijke vraagstukken juist lokaal hun impact. Echter de oplossing moet op een hoger niveau (regionaal) worden gevonden. Hierbij zal nadrukkelijker de stap zijn gezet van efficiëntie naar effectiviteit: niet alleen een woning energiezuiniger maken (een efficiëntiemaatregel), maar ook een wijk die energie produceert (een effectieve maatregel).

Er zal steeds meer gestuurd worden op neutraliteit (energie, klimaat, CO₂). Binnen deze 'neutraliteitsgedachte' zal optimalisatie binnen de gegeven omstandigheden en adaptief vermogen maximalisatie van individuele elementen (van bijvoorbeeld alleen de energieprestatie) gaan overstijgen. Een ideaaloplossing is namelijk op een gegeven moment ook weer verouderd. Een adaptieve woning is veel toekomstbestendiger.

Door de situatie dat de woningmarkt een vragersmarkt is geworden en dit ook over 5 jaar nog meer zal zijn, zal de consument nadrukkelijker centraal komen te staan. Hij zal dominant in het proces zijn, vanaf het begin. Hij verlangt inzicht in

wat een duurzaamheidsmaatregel hem oplevert en hoe hij regie kan voeren over zijn eigen situatie in de vorm van keuzemogelijkheden. Duurzame high-tech oplossingen zullen daarbij veel nadrukkelijker als ‘wannahaves’ gaan fungeren. Bovendien ‘zien isoleren doet isoleren’.

De energievraag van huishoudens zal overigens wel blijven toenemen; een energiezuinige woning leidt namelijk automatisch tot een zuiniger energiegebruik. Dit vraagt uitleg over hoe hiermee om te gaan zodat de beoogde winst niet verloren gaat aan inefficiënt gedrag.

Naast de massa die vooral op profijt is aan te spreken, zal er ook een groep van pioniers en ambassadeurs blijven bestaan. Zij zijn blijvend van belang voor de introductie van noviteiten op het gebied van duurzaamheid.

5.2 Voorsorteren door gemeenten

Hoe kunnen gemeenten met inachtneming van bovenstaande trends voorsorteren op toekomstbestendig wonen? Hierin is een aantal lijnen van belang.

De consument centraal stellen

De tijd dat iedere toevoeging aan de woningvoorraad als vanzelf gevuld werd, is voorbij. De consument is centraal komen te staan en eist deze prominente rol ook op. Dit betekent dat het essentieel is om naar manieren te zoeken naar hem te luisteren en hem naar de voorkant van het planproces te schuiven. Op deze manier kan de consument zelf zijn keuzes maken.

Consequentie van de grotere verantwoordelijkheid van de consument is dat hij met zijn keuzes zijn eigenheid wil onderstrepen en zich wil onderscheiden van anderen. Dit biedt kansen voor (C)PO en verlangt dat toevoegingen vooral in kleine eenheden worden gedaan.

Meer nadruk op de bestaande voorraad.

De consument is bovendien in toenemende mate eigenaar-bewoner geworden. Woonconsumenten vormen daarmee een steeds gedifferentieerdere groep die bovendien, zoals aangegeven, de mogelijkheid willen hebben zelf keuzes te maken. Daarnaast uitbreidingen op veel kleinere schaal plaatsvinden.

Dit betekent dat wanneer gemeenten doelstellingen ten aanzien van toekomstbestendig wonen (zowel ten aanzien van Wonen met ondersteuning en dienstverlening als Duurzaamheid) willen realiseren zij met een veel gedifferentieerdere groep eigenaren en een groter belang van de bestaande voorraad te maken hebben. Er moet daardoor gezocht worden naar mogelijkheden voor invulling van marktniches en verleiding van specifieke groepen door de kansen voor hen te benadrukken. Nieuwbouw vervult daarin een rol als etalage van nieuwe ontwikkelingen op het gebied van beide thema's.

Het (economisch) profijt van de opgave benadrukken

Zoals aangegeven, zal de consument centraal komen te staan. Hij is 'in beweging te brengen' wanneer hij de meerwaarde voor zichzelf ziet. Het is dus belangrijk om deze meerwaarde duidelijk te maken.

Daarnaast zijn de consumenten die zelf keuzes maken, in toenemende mate interessant voor de markt. Er zullen zich nieuwe partijen melden. Hier kunnen overheden voorwaardenscheppend in optreden om partijen bij elkaar te brengen.

Stimuleer verdergaande kennisontwikkeling

Kennisontwikkeling ten aanzien van beide thema's is voor de regio essentieel, zowel voor overheden als marktpartijen. Dit past bij uitstek bij het karakter en de ambitie van de regio.

Beide thema's vragen om 'slimme oplossingen'. Daar hoort een imago van 'high tech' en 'cutting edge' bij zonder dat het voor de consument ingewikkeld wordt gemaakt. De gemeenten kunnen in regioverband samen optrekken om dit imago uit te dragen.

Toch zullen niet alle consumenten de verdergaande kennisontwikkeling kunnen 'bijbenen'. Overheden kunnen hen daarin tegemoet komen.

Regionale afstemming

Toekomstbestendig wonen vraagt om afstemming en afbakening van regionale en gemeentelijke taken. Dit om te voorkomen dat gemeenten (onbedoeld) elkaars concurrenten worden. Het geheel is hier meer dan de som der delen en vraagt er af en toe om 'over de eigen schaduw heen te springen'. De regio biedt hiervoor een platform. De gemeenten verzorgen de uitwerking in hun eigen gebied.



Regionale afstemming

BIJLAGE 1

Gesproken personen

Wonen met zorg en ondersteuning

Ad Pijnenborg	Zorgcoöperatie Hoogeloon U.A.
Ad van den Brand	MEE Zuidoost Brabant
Ben Franssen	Strategische alliantie Pantein-Mooiland
Carel van der Zanden	Wocom
Cees Verouden	Zuidzorg
Chantal Jansen	Woningcorporatie Bergopwaarts
Daniëlle Harkes	Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg
Frans van Amelsfoort	Provincie Noord-Brabant
Freija Mostert	VNG
Jeroen Singelenberg	SEV
John Zeeman	Stichting ORO
José van Rosmalen	SRE
Marcel van Leuken	Gemeente Geldrop-Mierlo
Marjo Drent	Provincie Noord-Brabant, programma Slimme Zorg
Mijke Graat	Vitalis WoonZorg Groep
Patricia Braat	PuntExtra
Patrick van Deursen	Philips, Home healthcare solutions international
Peter Portheine	Brainport Health Innovation
Roger Jongen	Careijn Thuiszorg Breda
Sandra Martens	Vitalis WoonZorg Groep
Trudy van der Wielen	Gemeente Eindhoven
Vincent Smit	VROMraad
Willy van der Geest	Gemeente Eindhoven
Yvonne Witter	Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg

Wonen en Duurzaamheid

Ad Raams	Provincie Brabant
Albert Koedam	Aedes
Barbara Marcus	SRE
Bas van de Griendt	Bouwfonds Ontwikkeling
Cees Collart	Energy-House, Energieneutraal wonen in Brainport
Eef Bongaarts	Gemeente Helmond
Jan Willem Hennink	Search bv
Jeroen van der Hoek	Gemeente Bergeijk
Joop Ketelaers	Gemeente Eindhoven
Karl John Burgmans	Woningstichting De Zaligheden
Mark Wilderom	AM Wonen

René Schellekens	AgentschapNL
Sjef Klaassen	Gemeente Helmond
Ton Dassen	Planbureau voor de leefomgeving
Vincent Snels	Gemeente Deurne, De Rijtse Vennen (Minos&Twisk)

Begeleidingsgroep SRE

Ron Hensen	SRE
Nicole Rongen	SRE

Leden klankbordgroep Woningmarktonderzoek

Eef Bongaarts	gemeente Helmond
Joep Berghuis	gemeente Eindhoven
Karin Duimelinks	gemeente Deurne
Jeroen van der Hoek	gemeente Bergeijk
Esther Struik	Wocom
Olaf Aelbers	Woonbedrijf
Jessie Wagenaar	Bouwfonds ontwikkeling
Xavier Broeckx	Broeckx-Praasterink Makelaardij

BIJLAGE 2

Geraadpleegde Literatuur

- Aedes (2008) *Geschied wonen voor senioren*, meer bereiken door samenwerking aan de vraag en wensen van senioren, in Compact: Aedes
- Agentschap NL (2010) *Wel de lusten, niet de lasten*, energiediensten voor corporaties, beleggers en gebouwbeheerders
- Agentschap NL (2010) *Wetgeving achter duurzaam vastgoed*
- Agentschap NL (2011) *Duurzaam rendement*, methode maakt duurzame gebiedsontwikkeling rendabel
- Blauwe Kamer (2009) 'Duurzame stedelijke ontwikkeling moet je groots aanpakken', Rondetafelgesprek over duurzame stedenbouw: Blauwe kamer-3.
- Bouwfonds (2009) *Duurzame gebiedsontwikkeling*, in NAW dossier
- Bouwfonds (2010) *Consument en duurzaamheid*, in NAW dossier
- Bouwfonds (2010) *Wonen en senioren*, in NAW dossier
- Builddesk (2009) *Routekaart naar een energieneutraal Eindhoven*, gemeente Eindhoven op weg naar energieneutraliteit.
- Gemeente Eindhoven (2005) *Koepelvisie "wonen voor senioren"*
- Gemeente Eindhoven (2009) *Uitvoeringsprogramma klimaatbeleid 2009-2012*, van succesvolle projecten naar structurele uitvoering.
- Gemeente Eindhoven (2009), *Programma Wonen 2010-2015*
- Gemeente Eindhoven (2009) *Bescherm, verzorgd en begeleid wonen, onderzoek bij zorginstellingen*, Companen
- GPR gebouw&WE (2009) *GPR Gebouw 4.0 voor verbetering duurzaamheid bestaande bouw*
- Hal, A. van (2010) *Anke van Hal voorspelt*, vier bouw trends, People Planet Profit
- Landelijk Steunpunt Wonen (2010) *Gewoon wonen met beperkingen... een initiatief van drie kanten!*
- Meijer, M., Marcelis, A. & M. Dubbeling (2010) SCP (2005), *Vermaatschappelijking in de zorg*
- Ministerie van Financiën (2009), *Werken aan toekomst*, een aanvullend beleidsakkoord bij 'samen werken, samen leven'
- Ministerie van VROM & de NEPROM (2009) *Het inkleuren van voorkeuren, de woonconsument bekennt*, WoON-module Consumentengedrag
- Ministerie van VROM (2007) *Beter (t)huis in de buurt*, actieplan Samenwerken aan wonen, welzijn en zorg 2007-2011.
- Ministerie van VROM (2007) *Dynamiek in de derde leeftijd*, De consequenties voor het woonbeleid
- Ministerie van VROM (2007), *Wonen op een rijtje in Zuid*, Regionale uitkomsten van het Woononderzoek Nederland 2006
- Ministerie van VROM (2009), *Het wonen overwogen*

- Ministerie van VROM (2010) *Convenant energiebesparing bestaande gebouwen* ('Meer met Minder')
- Ministerie van VROM (2010), *Dossier Duurzaam Bouwen*, markeringspunten en mijlpalen.
- Ministerie van VROM (2010), *Energiegedrag in de woning*, Aanknopingspunten voor de vermindering van het energiegebruik in de woningvoorraad
- Ministerie van VROM (2010), *Gewoon wonen met beperkingen... een initiatief van drie*
- Ministerie van VROM (2010), *Senioren op de woningmarkt*
- Ministerie van VROM, Bouwend Nederland, de NEPROM & NVB (2008) *Lente-akkoord*, Energiebesparing in de nieuwbouw
- Nicis (2009) *Onder de mensen? Een onderzoek naar mensen met beperkingen in vier stadsbuurten*
- Planbureau voor de Leefomgeving (2010) *Duurzaamheid in de stad*, Naar strategieën voor een Duurzame Stedelijke Leefomgeving
- Priemus, H. (2010), *Duurzame stedelijke ontwikkeling: bouwen en wonen, gebiedsontwikkeling, kennismanagement en sturen in netwerken*, grondslagen beleidsagenda 2010-2014.
- Priemus, H. (2010), *Duurzame stedelijke ontwikkeling: duurzaamheid, ruimtelijke ontwikkeling, infrastructuurprojecten*, grondslagen beleidsagenda 2010-2014.
- Provincie Gelderland (2009) *Checklist voor woonservicegebied*, bouw mee aan deze bron van inspiratie
- Rakhorst, A. (2008) *De winst van duurzaam bouwen: Search Knowledge*
- SCP (2011), *Kwetsbare ouderen*
- SEV (2009) *Voorstudies woonservicesgebieden*
- SOAB (2008), *Wonen zonder beperking in de regio Breda*
- SOAB (2010), *Seniorenhuisvesting Breda*
- SOAB (2010), *Seniorenhuisvesting Velsen*
- SRE (2007), *Handreiking Huisvesting bijzondere doelgroepen*
- SRE (2008) *Wonen in Zuidoost-Brabant*, Woningmarktonderzoek 2007-2008
- SRE (2009), *Ruimtelijke Programma Brainport*, regio Eindhoven
- SRE (2010), *Economische Barometer SRE*, uitgave september 2010
- SRE (2010), *Het Geniale Wonen, inspiratiedocument als opmaat naar een nieuwe Regionale Woonvisie Zuidoost-Brabant*
- SRE (2010), *Regionaal Woningbouwprogramma- Samen bouwen aan een aantrekkelijke regio*
- SRE (2010), *SRE Monitor Wonen 2010*
- Verweij-Jonkersintstituut (2008), *Toekomstige woonbehoeften van oudere migranten in Eindhoven*
- VNG (2010), *Handreiking*, Geschikt wonen - het aanpassen nú aanpakken

- VROM-raad (2005) *Oude bomen?, oude bomen moet je niet verplanten*, Advies over ouderenbeleid en wonen.
- VROM-raad (2010) *Duurzame verstedelijking*, advies 076
- VROM-raad (2010), *Stap voor Stap*, naar hervorming van het woningmarktbeleid
- VVD en CDA (2010), *Vrijheid en verantwoordelijkheid*, regeerakkoord VVD-CDA.
- VVD, PVV en CDA (2010), *Gedoogakkoord*