



**“Dit is hét  
moment  
om lef te  
tonen”**

**Hans Adriani over de  
bouw van zorgzame  
gemeenschappen**



Alle gemeenten hebben een woonzorgvisie op papier staan. Dat is mooi, maar nu moet er ook echt worden gebouwd, vindt Hans Adriani. Als bestuurlijk aanjager Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen zet hij zich in om tot concrete plannen te komen voor zorggeschikte wooncomplexen voor ouderen.

TEKST **JOAN VAN EE** BEELD **LARS VAN DEN BRINK**

**H**ans Adriani is al zijn hele professionele leven betrokken bij de thema's wonen en zorg. In zijn huidige functie komt dit allemaal samen. Het is een logisch vervolg op het voorzitterschap van de Taskforce Wonen en Zorg die van 2020 tot begin 2023 ervoor heeft gezorgd dat alle 342 gemeenten de woonzorgopgave op de agenda hebben staan. Nu komt het aan op de uitvoering. Dat betekent veel praten met veel partijen. Zijn agenda was daardoor het hele vorige jaar volgeboekt, maar komt er ook schot in de zaak? Eigen Huis Magazine sprak de bevrogen bestuurder in het centrum van Utrecht.

**Voor ouderen worden tot 2030 288 duizend geschikte woningen gebouwd. Dat is althans de afspraak vanuit de Woontop. Maar hoe kom je van dat getal op papier naar uitvoering in de praktijk?**

Adriani: "Als aanjaagteam Wonen, Welzijn en Zorg voor Ouderen pleiten wij ervoor dat een derde van de nieuw te bouwen woningen in de komende tien jaar bestemd is voor ouderen. Dit doen we vanuit de vraag: hoe kan de fysieke ruimte - een woning, woongebouw en woonomgeving - helpen om de grote, noodzakelijke transitie in de zorg, mogelijk te maken? Daarbij is het belangrijk dat we kijken naar wat nodig is. Nieuwe verpleeghuizen bouwen heeft geen nut, want als we zorg op de huidige manier willen blijven verlenen, zou op termijn één op de drie mensen in de zorg moeten werken. Dat is niet haalbaar. Daarom is het beter om te investeren in zorgzame woongemeenschappen waar bewoners elkaar kunnen ondersteunen. We moeten woningen bouwen die geschikt zijn voor alleenwonende ouderen. Bo-

vendien zorgt één nieuwe seniorenwoning voor minimaal vijf verhuizingen in de keten, zodat ook starters op de woningmarkt meer kans hebben. Bouw je voor oud dan bouw je nooit fout! Ons team helpt provincies en gemeenten, woningcorporaties, beleggers en ontwikkelaars, zorginstellingen en zorgkantoren om te komen tot voldoende en passende woonzorgoplossingen voor ouderen in bestaande bouw en in nieuwbouw."

**Hoe kunnen er voldoende seniorenwoningen worden gebouwd op een voor gemeenten en projectontwikkelaars financieel aantrekkelijke manier?**

"Het afgelopen jaar is intensief gewerkt aan zogenaamde woondeals, waarin overheden per regio hebben vastgelegd welk type woning in welke aantallen zal worden gebouwd. Dit betekent dat er nu specifieke doelen zijn voor het aantal ouderenwoningen per regio en gemeente. De volgende stap is dat we ruimte voor deze seniorenwoningen reserveren en dat we in overleg met woningcorporaties, zorginstellingen en investeerders de plannen verder uitwerken en realiseren. Hoewel voor investeerders en woningcorporaties zo'n investering soms minder geld oplevert, zijn er voldoende voorbeelden van geslaagde projecten die ook rendabel zijn. De bouw van zorgzame woongemeenschappen draagt bij aan de oplossing van een maatschappelijk vraagstuk en biedt de zekerheid van een langdurig rendement. Want we hebben de komende decennia nog heel wat ouderenwoningen nodig. De vergrijzing bereikt in 2040 een hoog niveau met naar schatting 4,8 miljoen 65-plussers in ons land. Dat is geen piek maar een plateau, want tot 2070 blijft het aantal ouderen hoog. En het



# “Bouw je voor oud dan bouw je nooit fout.”

overgrote deel daarvan zal, met de nodige hulp, zelfstandig blijven wonen.”

## **Bent u optimistisch over concrete plannen in het land? Iedere gemeente bekijkt uiteindelijk zelf wat ze kunnen en willen doen.**

“Ja, voor een deel is dat zo. Maar in de woondeals staan duidelijke afspraken met woningcorporaties, marktpartijen, zorgaanbieders en burgerinitiatieven om ervoor te zorgen dat ouderen geschikt kunnen wonen. We lopen al achter op de plannen, dus laten we nu lef tonen en in actie komen. Kijk met elkaar op de kaart, wijs nieuwe gebieden of bestaande plekken aan en leg het vast. Ik noem dat ‘van bod naar plot’. En ons advies aan gemeenten is om met name te kijken naar ruimte in bestaande buurten. Bouwen met en voor de buurt biedt een aantal voordelen, zoals minder kans op bezwaren en een zo groot mogelijke verhuisketen.”

## **Maar ontwikkelaars zeggen dat er geen vraag is naar seniorenwoningen en ouderen denken: ‘Ik wil wel verhuizen, maar waar kan**

### **Afspraken Woontop**

Tijdens de Woontop die eind vorig jaar plaatsvond, maakte woonminister Mona Keijzer (BBB), gemeenten, bouwers en andere betrokken partijen – waaronder Vereniging Eigen Huis – ambitieuze afspraken om de woningnood aan te pakken.

Dit staat er in de Woondeals (2025):

- ➔ 100 duizend woningen per jaar
- ➔ Waarvan twee derde betaalbaar (< €405.000)
- ➔ Plaatsen van een mantelzorgwoning op eigen grond wordt vergunningsvrij
- ➔ Circa 288.000 woningen worden gebouwd voor ouderen waarvan
  - 153.000 nultredenwoningen
  - 94.000 geclusterde woningen
  - 41.000 zorg-geschikte woningen

## **ik naartoe? Ik blijf daarom maar hier en als het echt niet meer gaat, ga ik naar een verpleeghuis? Hoe komen we hier met elkaar uit?**

“Die plek in het verpleeghuis is niet vanzelfsprekend meer. Dat is de realiteit die we onder ogen moeten zien. We hebben over vijftien jaar zo’n 600 duizend mensen met dementie en maar 130 duizend verpleeghuisplekken. En dan zijn er natuurlijk ook mensen die om een andere reden zorg nodig hebben. Dat is dus bij lange na niet voldoende. Onze missie is dan ook om woonvormen te realiseren waar je, ook als je ouder wordt, zelf en samen kunt wonen en zelf en samen kunt zorgen. Hiervoor wil je bij voorkeur een woonmix met de welzijnscomponent. In een vitale zorgzame gemeenschap wonen mensen bij elkaar waarvan ongeveer dertig procent een zorgvraag heeft en zeventig procent niet. Verschillende typen woningen voor diverse leeftijden, gecombineerd met gemeenschappelijke ontmoetingsruimten en vaste thuiszorgteams, bieden een duurzaam alternatief. Hier kunnen ouderen tot het einde van hun leven zelfstandig blijven wonen terwijl ze ondersteuning kunnen krijgen voor die zaken die ze niet zelf en samen kunnen oplossen. De eerste stappen om dit te realiseren zijn inmiddels gezet. Ook zijn er initiatieven waar – door woningen te splitsen – mensen met elkaar, maar toch met de nodige privacy in één huis wonen.”

## **Welke rol spelen vraag en aanbod in de huidige stagnatie op de woningmarkt, en hoe kunnen ouderen beter worden ondersteund bij het maken van bewuste woonkeuzes?**

“In alle huursegmenten zorgen woningcorporaties en investerende marktpartijen voor uitbreiding en aanpassing van het woningaanbod. In de koopsector gebeurt echter weinig op dit moment. Dat heeft te maken met het feit dat vraag en aanbod niet bij elkaar komt, maar ook met de beleving van oudere mensen. Het meest ideale scenario zou zijn als je tussen je zestigste en zeventigste jaar gaat nadenken over waar je wilt wonen. Als je op deze leeftijd gaat verhuizen heb je nog voldoende jaren voor de boeg om onderdeel te worden van een gemeenschap waardoor het op latere leeftijd makkelijker is om hulp te vragen. Als je elkaar niet kent, ga je niets voor elkaar doen. Dus je moet



elkaar nu ontmoeten anders leer je elkaar niet kennen. Gebruik die tien jaar om heel bewust een beslissing te nemen. Dat kan ook betekenen dat je blijft zitten en je de huidige woning aanpast.”

### **Ziet u hierbij ook een rol weggelegd voor Vereniging Eigen Huis?**

“De vereniging kan met haar leden een rol spelen bij het zichtbaar maken van vraag en aanbod voor ouderen, bijvoorbeeld in samenwerking met de NEPROM, de brancheorganisatie van project- en gebiedsontwikkelaars. En daarmee een vervolg maken op de afspraken die op de Woontop zijn gemaakt. Daar hebben alle betrokken partijen met elkaar vastgelegd zich in te zetten voor passende woningen, ook voor ouderen. Om ouderen te laten verhuizen, moeten alle randvoorwaarden kloppen. Denk bijvoorbeeld aan de financiële aspecten. Als je huis is afbetaald, zul je toch een overbruggingskrediet nodig hebben om een appartement te kopen. Het zou goed zijn als banken hun aanbod aanpassen aan de marktsituatie.

## **Over Hans Adriani**

Hans Adriani is drie dagen per week bestuurlijk aanjager Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen en daarnaast fractievoorzitter voor de PvdA in de provincie Utrecht. In zijn woonplaats Nieuwegein was hij tien jaar wethouder en stond hij vanwege zijn bevlogen betrokkenheid bij wonen en woningbouw ook wel bekend als Bob de Bouwer. Met het aanjaagteam bouwt hij sinds mei 2023 aan een constructieve aanpak in het land vanuit de gemeentelijke woonzorgvisies en een goede samenwerking die daarvoor nodig is tussen alle betrokken partijen. Hij is getrouwd en heeft vier kinderen “die eigenlijk al een eigen huis zouden moeten hebben.”

Bied een los overbruggingskrediet aan. Veel ouderen met een eigen huis zijn ‘steenrijk?’

### **Pointer (KRO-NCRV) deed voor de uitzending in januari een rondgang langs grote gemeenten in Nederland. Geen enkele gemeente zegt harde eisen te stellen in haar bouwplannen.**

“In het beleid staat het meestal wel, maar in de ruimtelijke ordeningsprocedures loopt het toch vaak mis. Dat moet anders want, zoals tijdens de uitzending werd gezegd: in streefgetallen kun je niet wonen. In de woondeals is vastgelegd om welke aantallen per gemeente het gaat. Nu is het zaak om voor die woningen letterlijk ruimte te maken. Door goed te kijken waar de vergrijzing optreedt en waar de clusters van voorzieningen zijn. En de locaties dan ook echt te reserveren. Als we dat doen, dan komen die geschikte seniorenwoningen er wel.”

### **U heeft nog één tot maximaal anderhalf jaar om alle betrokken partijen aan te zetten tot concrete plannen. Wanneer bent u geslaagd?**

“Als gemeenten hun plannen in ruimtelijke reserveringen hebben vastgelegd. Als er samenwerking is tussen zowel lokale als regionale partners op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Het doel is om kennisdossiers op te bouwen met voorbeelden waaruit gemeenten van elkaar kunnen leren. Er zijn gelukkig al gemeenten die vooroplopen en soms moet je het ook hebben van bevlogen wethouders. De afspraken die zijn vastgelegd op de Woontop helpen hierbij. Daar kunnen partijen op worden aangesproken.” 🏡