Locatieonderzoek Seniorenkwartier

Gemeente Alphen aan den Rijn
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling

April 2009

Vooraf

Voor u ligt het locatieonderzoek seniorenkwartier. Dit onderzoek is gestart naar aanleiding van een initiatief van een ontwikkelaar om mogelijkheden te verkennen naar een luxe huisvestingsconcept (inclusief een hoog voorzieningenniveau) voor senioren in onze gemeente. Deze initiatiefnemer heeft specifiek gekeken naar een locatie in het buitengebied. Met dit onderzoek wordt ingegaan op de vraag of het ontwikkelen van zo'n huisvestingsconcept in onze gemeente haalbaar is.

Relatie met woonbeleid en ontwikkelingen woningmarkt
Het inspelen op de woningbehoefte van de (aankomend) vergrijzende Alphense bevolking is een van de resultaten van de Conferentie Alphens Woonbeleid (2007/31825). Gelet op deze (aankomende) vergrijzing is het van belang dat er woningen worden toegevoegd, die inspelen op de kritische en gevarieerde woningvraag van de doelgroep senioren. Hierbij kan worden gedacht aan verschillende woonvormen met wonen en service.

Een belangrijk deel van de (aankomend) senioren bewoont momenteel een eengezinswoning. Men zet echter niet automatisch de stap van een eengezinswoning naar een appartement: men moet echt worden verleid door een kwalitatief interessant woonproduct. Het onderzoek naar de opnamecapaciteit van ons woningbouwprogramma (2008/29824) geeft in dit kader aan dat de woningen volledig moeten aansluiten op de woonwensen van deze groep. Concreet betekent dit een ruim appartement met onder andere een goede plattegrond/indeling, een ruime buitenruimte met een goede zonligging, gelegen in een kleinschalig appartementencomplex in een levendige woonomgeving. Daarnaast is de prijsstelling van de appartementen van belang: indien men verhuist, wil men qua prijsniveau gelijk overstappen of minder betalen dan de waarde van de huidige koopwoning. Bovendien blijkt dat men over het algemeen dermate gehecht is aan de wijk dat men vaak alleen binnen de eigen wijk wil verhuizen.

Indien niet voldoende wordt geanticipeerd op het inzetten op gevarieerde en aanvullende woonmilieus, blijven potentiële doorstromende senioren zitten in hun huidige woning. Dit heeft een belemmerende werking op de doelstelling uit de Woonvisie Alphen aan den Rijn 2004-2018 om de doorstroming op onze woningmarkt zo optimaal mogelijk te laten zijn.

De huidige kredietcrisis kan bovendien een remmende werking hebben op het ontwikkelen van nieuwe woningen. Enerzijds zijn banken steeds vaker terughoudend in het verstrekken van hypotheken. Anderzijds zorgt het afnemende consumentenvertrouwen ervoor dat de koopbeslissing wordt uitgesteld. Men verhuist pas als men daadwerkelijk een stap vooruit in de wooncarrière kan maken. Gelet op deze ontwikkelingen is het noodzakelijk dat het woningbouwprogramma optimaal aansluit op de Alphense woningbehoefte.

Leeswijzer

Dit onderzoek start met een verkennend onderzoek naar het huisvestingsconcept seniorenkwartier (deel 1). Dit onderzoek is uitgevoerd door RIGO Research en Advies BV te Amsterdam. Het ontwikkelingsconcept seniorenkwartier is inmiddels vervangen door het ontwikkelingsconcept vilavie. Beide concepten kennen dezelfde context, maar de vilavie gaat uit van de positieve gedachtengang om samen met leeftijdsgenoten in een gebied te wonen. Gelet op de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt ligt het ontwikkelen van een "vilavie small" meer voor de hand. Het ontwikkelen van een kleinschalig concept sluit op de eerste plaats beter aan op de woonwensen van senioren. Daarnaast is zo een concept eenvoudiger uit te voeren binnen de Alphense context. Nadeel van de "vilavie small" is dat het oorspronkelijke doel om een autonoom voorzieningenniveau te realiseren niet wordt behaald.

Deze verkenning is vervolgens vertaald naar de Alphense situatie (deel 2). De aangedragen ontwikkelrichtingen uit deel 1 zijn geprojecteerd op een aantal mogelijke locaties in onze gemeente. Hierbij krijgt de locatie van de initiatiefnemer bijzondere aandacht. In dit deel wordt allereerst ingegaan op de betekenis van het ruimtebeslag van zo'n concept in onze gemeente. Daarna komen de toepassingsmogelijkheden van het concept in Alphen aan den Rijn en een globale verkenning van de haalbaarheid aan de orde. De rapportage wordt afgesloten met een aantal aanbevelingen.

Inhoud

Deel 1:	**Seniorenkwartier in Alphen aan den Rijn; een korte verkenning van het concept**		**5**
	1.	*Inleiding*	*6*
	2.	*Het concept*	*7*
	3.	*Het debat*	*8*
	4.	*De belangstelling*	*11*
	5.	*Slotsom*	*15*
Deel 2:	**Locatieonderzoek Seniorenkwartier in Alphen aan den Rijn**		**17**
	1.	*Belangrijke conclusies uit het verkennend onderzoek (deel 1)*	*18*
	2.	*Analyse van het ruimtebeslag*	*19*
	3.	*Toepassingsmogelijkheden in Alphen aan den Rijn*	*21*
	4.	*Aanbevelingen*	*25*

Deel 1: Seniorenkwartier in Alphen aan den Rijn; een korte verkenning

1. Inleiding

In verband met een initiatief/idee voor een seniorenkwartier in de gemeente Alphen aan den Rijn wil de gemeente dit ontwikkelingsconcept voor Nederland en in het bijzonder voor Alphen aan den Rijn nader verkennen. De discussie over de haalbaarheid van een Nederlandse seniorenstad speelt vanaf 2003. Alex Sievers (INBO) liet zich bij zijn idee om in Nederland seniorensteden te ontwikkelen, inspireren door Amerikaanse en Engelse voorbeelden (als Sun City in Arizona en Extra Care Villages in Engeland). Door een initiatiefgroep van marktpartijen, 'Seniorenstad', is het concept verder geconcretiseerd en zijn haalbaarheidsstudies verricht in Zuid-Holland (Vliegveld Valkenburg, 2004) en Flevoland (Nieuw Schokland, 2007). Tot op heden is geen sprake van feitelijke uitvoering. In deze notitie wordt een korte samenvatting gegeven van de stand van de discussie en er wordt achterhaald op welke empirische basis de veronderstelde vraag naar deze samenlevingsvorm berust. Vervolgens kan worden bepaald wat de belangstelling van specifieke samenlevingsvormen voor senioren is. Basis hiervoor vormt de speciale module voor senioren in het laatste WoOn.[1]

Seniorenstad Nieuw Schokland

Voor onze gemeente is van belang of er voldoende eigen vraag is of dat er ook een regionale dan wel landelijke vraag moet worden aangesproken. Bij een totaal van circa 11.248 55-plus huishoudens (2008) met een geringe verhuisgeneigdheid is eigenlijk al bij voorbaat duidelijk dat er binnen Alphen zelf onvoldoende eigen vraag aanwezig is. Dit is overigens wel afhankelijk van de schaal van het 'kwartier' en de fasering van de oplevering. Of het mogelijk is ouderen uit de regio of elders uit Nederland aan te trekken is afhankelijk van de actieradius en het verhuisgedrag van ouderen. Ook die informatie wordt bij deze verkenning betrokken. Naast de onderzoeksgegevens zijn er ook tal van politieke argumenten in te brengen voor en tegen de ontwikkeling van een seniorenstad - of vilavie zoals de nieuwe naam luidt - met een aanzuigende werking. Die argumenten hebben bijvoorbeeld te maken met de verstandhouding met de buurgemeenten en met de behoefte aan locaties en woonruimte voor 'eigen' gebruik.

[1] *Ouderen op de woningmarkt: nieuwe generaties, andere eisen en wensen.* RIGO in opdracht van het Ministerie van VROM WWI, december 2008.

2. Het concept

2.1 Een afnemende schaal

Een seniorenstad op Nederlandse schaal zou volgens de initiatiefgroep een omvang tussen 2.000 en 4.000 woningen moeten krijgen.[2] Dat is voor een stad een zeer bescheiden omvang en zelfs het gebruikelijke schaalniveau van een woonwijk van 10.000 inwoners wordt dan niet gehaald. In Amerika is alles groter en dat geldt in ieder geval voor de echte seniorenstad; Sun City telt bijvoorbeeld meer dan 40.000 'senior citizens'.

De woningvoorraad van een seniorenstad bestaat volgens de eerste haalbaarheidsstudie voor het voormalig vliegveld Valkenburg uit huur- en koopwoningen in verschillende prijssegmenten en verschillende woonmilieus. Ongeveer 30% is goedkoop, 40% middelduur en 30% duur. 5% is een recreatiewoning voor de tijdelijke verhuur. De voorzieningen zijn met name te vinden in en rond het centrum. De introductie van dit woonconcept is niet onopgemerkt gebleven en leidde tot uitgebreide discussie in de media tussen voor- en tegenstanders van deze gesegregeerde woonvormen.

In de afgelopen jaren zijn haalbaarheidstudies verricht op basis van het geschetste concept. Naast het voormalige vliegveld Valkenburg is dat gebeurd voor de locatie Nieuw Schokland en in Rotterdam zijn met lokale partners verkenningen verricht naar geschikte locaties. Ook is het concept getoetst aan de hand van woonwensonderzoeken onder ouderen. De bouw van een volledig nieuwe nederzetting heeft nogal wat voeten in de aarde en brengt ook grote investeringrisico's met zich mee. De ontwikkelingskosten voor een seniorenstad werden geraamd op een slordige 500 miljoen euro en het is niet aannemelijk dat zo'n investeringsrisico kan worden afgedekt door middel van voorverkoop. In de huidige conjuncturele omstandigheden is zo'n investering nog veel minder kansrijk omdat kredieten niet beschikbaar komen en de woningverkoop en daarmee de doorstroming in de woningmarkt stagneert. Maar al eerder bleek dat de animo onder ouderen voor steden en dorpen exclusief bestemd voor senioren toch minder was dan aanvankelijk verwacht en gewenst. Uit onderzoek[3] in 2006 bleek dat ouderen een seniorenbuurtje van maximaal drie straten en ongeveer 80 woningen verkiezen boven een seniorenwijk met 60 straten en 1500 woningen. In paragraaf 4,'De belangstelling', worden de meest recente resultaten uit het landelijke woningbehoeftenonderzoek WoOn gepresenteerd.

---

2 In: *Seniorenstad, een eigenzinnig dorp,* 2006.

3 Onderzoek onder 6000 ouderen van TNS/NIPO in opdracht van Bouwfonds, AM en initiatiefgroep Seniorenstad.

2.2 Van seniorenstad naar vilavie

In de loop van 2008 werd het marketingconcept naar schaal en presentatie bijgesteld. Anno 2009 is de naam seniorenstad gewijzigd in Vilavie waarachter hetzelfde concept schuil gaat. Senior is als verbindend element uit de naamgeving geschrapt omdat die naam associaties oproept met gebreken en hulpbehoevendheid. Ouderen verhuizen uit nood naar zorginstellingen waar ze ook met gelijkgezinden zijn. Vilavie appelleert aan de positieve kanten om samen met leeftijdsgenoten te wonen. De initiatiefgroep Vilavie komt ook met een aangepast aanbod onder de naam Vilavie Small op een schaal van 250 woningen voor gemeenten die geen ruimte hebben voor de grotere Vilavie. Bijkomende voordelen zijn dat kleinschalige woonvormen in woonwensonderzoeken ook van ouderen de voorkeur krijgen en dat kleinschaligheid ook minder risico inhoudt en zich beter voegt in een bestaande stedelijke context.

Ook voor Vilavie Small gelden collectief opdrachtgeverschap, een ruimtelijke opzet en afwisselende woonmilieus. "Denk bijvoorbeeld aan een kloosterachtige opzet met een gemeenschappelijke tuin. Een hoogwaardige woonomgeving die in één keer af is met comfortabele appartementen met grote balkons." Vilavie Small wordt uitermate geschikt genoemd voor een mix van huur- en koopwoningen (60%-40%) in uiteenlopende segmenten (goedkoop 10%, middel 50% en duurder 40%). "In vergelijking zal de kleine variant daarmee een iets hoger prijssegment bedienen."

Bron: Vilavie Magazine

De ontwikkeling van woonvormen voor senioren lijkt een gat in de markt, maar heeft tot nu nog geen concreet resultaat opgeleverd. De plannen voor Villavie Nieuw Schokland bij het dorp Nagele waren al een eind op streek, maar zijn vorig jaar al in de wacht gezet omdat "het woonconcept een aantrekkende woningmarkt nodig heeft om kans van slagen te hebben". De plannen voor de seniorenstad bij Katwijk waren vooral een vingeroefening om het concept verder te ontwikkelen. De huidige recessie maakt het voorlopig niet aannemelijk dat initiatieven van ontwikkelaars in dit specifieke marktsegment veel verder zullen komen dan plannen op papier. Om het concept makkelijker uitvoerbaar te maken is er gesleuteld aan de schaal en dat maakt dat er niet echt meer sprake kan zijn van een autonome gemeenschap met een eigen voorzieningenniveau exclusief voor de doelgroep. En dat was aanvankelijk de essentie van het concept.

3. Het debat

De seniorenstad heeft vele tongen losgemaakt. Er zijn verschillende redenen te bedenken waarom dit concept tot de verbeelding spreekt dan wel weerstand oproept. In de eerste plaats is dat natuurlijk de volledige omkering van het ideaal van integratie dat in de Nederlandse samenleving ook bij de huisvesting van ouderen opgeld doet. Geen wijken voor alle leeftijden, maar uitsluitend geschikt voor boven de 55 jaar. Deze vorm van exclusiviteit wekt dan weer de weerstand op van ouderen die liever het stigma van de ouderdom aan zich voorbij zien gaan. In alle toonaarden komt naar voren dat 'de' oudere niet bestaat en er geen woonprogramma kan bestaan op deze grondslag. We geven de argumentaties van voor- en tegenstanders weer aan de hand van enkele vragen en stellingen.

1) De seniorenstad is in andere landen haalbaar en dus ook in Nederland

De seniorenstad is wel degelijk uitvoerbaar. Voor de voorstanders is de 'proof of the pudding' geleverd in Amerika en Engeland waar voorbeelden van seniorensteden in verschillende soorten en maten bestaan. In deze landen is voldoende ruimte om zo'n concept te realiseren: excessief ruimtegebruik is in deze landen bovendien geen onbekend verschijnsel. Daar wordt tegenin gebracht dat Nederland op het gebied van de zorgvoorzieningen een veel dichter netwerk heeft en ook de familie op korte afstand bereikbaar is (USP Marketing Consultancy). Dat verklaart de verschillen in mobiliteit van de doelgroep en dat maakt seniorensteden in Nederland weinig kansrijk. In Amerika kruipen sociale groepen naar elkaar toe, maar zo'n vorm van sociale cohesie past niet in de Nederlandse wooncultuur, meent de directeur marktonderzoek van Bouwfonds MAB-Ontwikkeling, Het decentrale fiscale systeem in Amerika is ook een financiële prikkel voor de groei en bloei van de 'sun cities'. Het beperkte aanbod van collectieve voorzieningen (weinig infrastructuur, geen scholen, vrijwillige politie) merken de 'active adults' van deze gemeenschappen direct in hun portemonnee.

2) Is het concept ruimtelijk en sociaal wenselijk?

Als er voldoende vraag is naar 'sun en fun' biedt de seniorenstad een extra keuze en daar kan toch niemand tegen zijn? Nederland heeft anders dan Amerika en Engeland echter geen gebieden met een voor ouderen gunstiger klimaat. Die behoefte is er onder Nederlandse ouderen wel want zo rond de 20% van de 55-plussers wil om die reden ook wel naar het buitenland verkassen. Voor de sociale omstandigheden in de seniorenstad zijn de verwachtingen op termijn niet positief. De eerste lichting mag dan wel actief en kwiek zijn maar deze groep van rond de zestig jaar komt na een jaar of tien in een meer zorgbehoevende levensfase en met de veroudering van de bewoners stagneert ook de instroom van nieuwe jonge ouderen. Welke kwieke oudere wil nu naar een verpleegstad (GSDH Wonen met Zorg)? De segregatie naar leeftijdsgroep is naar verwachting ook niet gunstig voor het onderling hulpbetoon in de vorm van mantelzorg en vrijwilligerswerk. Bij de stedelijke ontwikkeling voor deze doelgroep moet ook bedacht worden dat de vergrijzing berust op de prop in de bevolkingsopbouw door de babyboomers geboren tussen 1945 en 1955. Op meer korte termijn speelt al de verhoging van de pensioengerechtigde leeftijd. Het is niet meer zo vanzelfsprekend dat ouderen van in de vijftig hun werkzame leven vaarwel kunnen zeggen. De kans lijkt niet groot dat deze werkende ouderen zich in een seniorenstad 'nestelen'.

3) Is er voldoende belangstelling onder de doelgroep?

In het debat over seniorenstad rollen zeer uiteenlopende cijfers over tafel. Voor ontwikkelaars zijn cijfers nodig om risico's in te schatten. In feite gaat het erom dat er voldoende kopers en huurders zijn om de uitvoering van een concept rendabel te maken. De lat ligt dan bij een voldoende instroom van gegadigden. Waar de woningmarktexperts de haalbaarheid van het concept in twijfel trekken vanwege de geringe belangstelling onder de Nederlandse bevolking, is dat voor de initiatiefnemers nog geen reden om de handdoek in de ring te gooien. Met enkele procenten op een groot totaal ouderen kunnen nog vele seniorensteden gevuld worden. Er is de neiging om de onderzoekscijfers wat in eigen voordeel uit te leggen door bijvoorbeeld de leeftijdsgrens voor de potentiële doelgroep al bij 50 jaar te leggen: in 2004 is de schatting dat zeker 4 miljoen ouderen belangstelling voor het concept hebben, daarna zijn dat er 3,1 miljoen gevolgd door 6% van de 50-plussers in 2006 (TNS/NIPO). Dat is dan nog steeds een omvangrijk segment en voldoende om seniorenstad tot een succes te maken, volgens de initiatiefgroep. Of deze belangstellende ouderen daadwerkelijk naar het ouderenressort zullen verhuizen blijft een open vraag. Maar er is nog een argument van de voorstanders dat zelfs alle cijfers overbodig maakt. De seniorenstad is een latente behoefte onder ouderen en die kan alleen worden vastgesteld als de senioren ook daadwerkelijk deze keuze kunnen maken. "the proof is in the eating".

Anders dan in de VS moeten de steden voor ouderen in Nederland niet alleen openstaan voor vitale, rijkere ouderen, vinden Van Wersch en De Vries (Staatscourant nr. 155, 14 augustus 2007). Voordelen van het ontwikkelen van een seniorenstad zijn de grotere betrokkenheid ten aanzien van de woonomgeving (versterkt de sociale samenhang) en het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt. Belangrijk nadeel is dat seniorensteden een desintegrerend effect hebben: ze zijn naar binnen gekeerd en hebben van nature de neiging elke aantasting van de leefstijl of de waarde van het vastgoed buiten de deur te houden. Daarbij zijn Nederlandse senioren veelal actief betrokken in maatschappelijke functies als vrijwilligerswerk, mantelzorg, burenhulp, opvang kleinkinderen, etc.. De uittocht van senioren naar seniorensteden zou op dit punt een verarming van de samenleving inhouden.

Een seniorenstad zou kunnen worden gerealiseerd, indien het ruimtebeslag aan banden wordt gelegd en voorwaarden worden verbonden als het nadrukkelijk vragen van een herkenbare bijdrage aan de oplossing van maatschappelijke vraagstukken.

4. De belangstelling

4.1 Resultaten WoOn

De onderzoeksgegevens in dit hoofdstuk zijn ontleend aan een verbijzondering van het WoonOnderzoek Nederland (WoON): de WoONmodule 55-plus. Voor de module 55-plus zijn aan (8.605 respondenten) vragen gesteld over thema's als: activiteiten, nieuwe producten en het verhuisgedrag. De WoON-onderzoeken hebben betrekking op personen in zogenoemde 'particuliere huishoudens'. Dit betekent dat ouderen die wonen in verzorgingshuizen en verpleeghuizen niet in het WoON zijn meegenomen.

Sommige ouderen vinden het prettig om tussen leeftijdsgenoten te wonen. Dit kan diverse vormen aannemen. Wonen tussen andere 55-plussers kan in zelfstandige woningen. Het kan ook in complexen of zelfs hele dorpen waar uitsluitend 55-plussers kunnen wonen. In Nederland bestaan nog geen seniorengemeenschappen op grotere schaal, maar ze zijn, zoals we gezien hebben, wel in studie of ontwikkeling. Een beperkt deel van de ondervraagde 55-plussers voelt er wel voor om samen met andere 55-plussers in één gebouw of gebied te wonen. Een kleine 10% van de ondervraagden (landelijk) zegt dat dit idee aanspreekt en dat zij een dergelijk concreet aanbod beslist in overweging zouden nemen. Het wonen tussen 55-plussers op het schaalniveau van een hele straat of op nog grotere schaal spreekt minder mensen aan, maar nog altijd een kleine 5%. Een apart seniorendorp of aparte seniorenstad spreekt ongeveer 2% van de respondenten aan.

Aandeel 55-plus huishoudens met 'besliste' belangstelling voor woonvormen samen met andere 55-plussers naar leeftijdsklasse

Woonvormen	*55-65 jaar*	*65 -75 jaar*	*75+*
In één gebouw	7%	10%	11%
In een straat met 60 woningen	13%	9%	9%
In een buurt van 6 straten met 350 woningen	5%	3%	4%
In een apart dorp met 1500-2000 woningen	2%	2%	1%
In een stad met 2000-10.000 woningen	1%	1%	2%

Meer antwoorden mogelijk. Bron: WoON 55+

De leeftijdsklasse maakt nogal wat uit bij de vraag voor welke woonvormen mensen belangstelling hebben en in welke omvang. Omdat de leeftijdsopbouw in onze gemeente van het landelijk beeld afwijkt door relatief veel jongere ouderen, wordt in de volgende tabel een gedifferentieerde schatting gegeven door de landelijk verkregen percentages per leeftijdsklasse aan te houden bij de feitelijke omvang van deze leeftijdsgroepen in onze gemeente. De veronderstelling achter deze berekening is uiteraard dat de 55-plus huishoudens naar leeftijdsklasse in onze gemeente gemiddeld genomen dezelfde verdeling van voorkeuren vertonen als alle Nederlandse 55-plus huishoudens in die leeftijdsgroep (bron randtotaal: CBS).

Aantal 55-plus huishoudens met 'besliste' belangstelling voor woonvormen samen met andere 55-plussers naar leeftijdsklasse in Alphen aan den Rijn

Woonvormen	*55-65 jaar*	*65 -75 jaar*	*75+*	*Totaal*
In één gebouw	396	304	295	995
In een straat met 60 woningen	699	279	253	1231

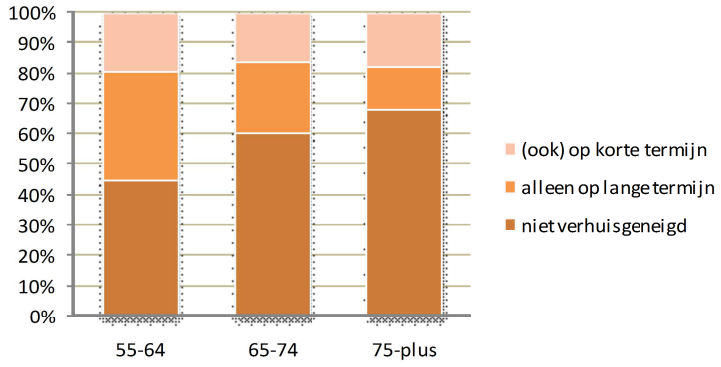
In een buurt van 6 straten met 350 woningen	257	81	109	446
In een apart dorp met 1500-2000 woningen	124	48	25	197
In een stad met 2000-10.000 woningen	66	53	48	168

Meer antwoorden mogelijk. Bron: CBS en bewerking RIGO

De belangstelling uit eigen gelederen is toereikend voor zes straten met 350 woningen. Maar dan moet ook elke belangstellend huishouden naar zo'n 'vilavie small size'. Op hogere schaalniveaus van dorpen en steden is de belangstelling minimaal. Dat verandert ook niet als we de geprognosticeerde groei van het aantal 55-plus huishoudens in de komende decennia in beschouwing nemen, van 11.248 huishoudens in 2008 tot 15.040 huishoudens in 2025. In 2025 zou het aantal belangstellende huishoudens in alle categorieën dan globaal met de helft moeten worden opgehoogd. Maar de eigen vraag is natuurlijk nooit voldoende, zullen de adepten van seniorensteden tegenwerpen. In Nederland is er misschien plaats voor twee of drie seniorensteden, zo constateerde de initiatiefgroep; de ontwikkelaar TCN Property Projects was indertijd optimistischer met de verwachting dat in 2008 op vijf plaatsen de bouw van seniorensteden kon beginnen.

De resultaten van het WoOn komen niet verder dan rond de twee procent van de ouderen met belangstelling voor het wonen in een dorp of stad met uitsluitend 55-plussers. Maar mensen die belangstelling tonen zijn nog niet van plan om daadwerkelijk te gaan verhuizen. De verhuisgeneigdheid onder ouderen is laag en als men al wil verhuizen, is dat het liefst in de eigen omgeving. In de volgende figuur is te zien welk deel van de oudere huishoudens verhuisgeneigdheid is. Met het stijgen van de leeftijd neemt de verhuisgeneigdheid af. Toch is het aandeel ouderen dat aangeeft 'beslist' op korte termijn (binnen twee jaar) te willen verhuizen niet veel minder onder de 75-plussers dan onder de 55-64-jarigen.

Verhuisgeneigdheid op lange en korte termijn naar leeftijdsgroep (hoofd huishouden)



Bron: WoON 55+

De verhuisgeneigdheid (binnen twee jaar) onder de respondenten met belangstelling voor exclusieve woonvormen met leeftijdsgenoten brengt ons dichter bij de manifeste vraag. Die vraag geeft een selectie binnen de al niet zo omvangrijke populatie van belangstellenden weer. De verhuisgeneigdheid is vastgesteld voor de groepen belangstellenden onderscheiden naar leeftijdsklasse. In de volgende tabel is het resultaat voor onze gemeente naar eindscore opgenomen.

Aantal 55-plus huishoudens in Alphen aan den Rijn met belangstelling voor het wonen tussen andere 55-plussers en het aantal daarvan dat verhuisgeneigdheid is

Woonvormen	*Met belangstelling*	*Waarvan Verhuisgeneigd*
In één gebouw	995	315
In een straat met 60 woningen	1231	474
In een buurt van 6 straten met 350 woningen	446	166
In een apart dorp met 1500-2000 woningen	197	30
In een stad met 2000-10.000 woningen	168	14
Alle 55-plus huishoudens in Alphen	11248 (100%)	

Als de groep die positief staat tegenover het samenwonen met 55-plussers in een gebouw of een gebied als geheel wordt genomen, valt op dat het vooral zaken als een matige tot slechte gezondheid, een verhuiswens op de korte termijn, een laag inkomen en het bewonen van een meergezinswoning zijn, die samenhangen met een positief oordeel. Vooralsnog is het vooral een aanbod dat aantrekkelijk is voor de ouderen die behoefte hebben aan op ouderen ingerichte woningen en zorg (bron: WoON 55+).

Er lijkt voldoende animo voor een straat met 60 woningen en de verhuiswens is er vooral onder jongere ouderen. In de oudere leeftijdsklassen bestaat belangstelling om in de meer beschermde omgeving van een gebouw te wonen. Dat is eigenlijk ook de huidige praktijk en net als jongeren kiezen ouderen voor bekende en gewenste woonvormen. De nieuwe categorieën als seniorendorp of seniorenstad zijn nauwelijks in trek onder de verhuisgeneigden. Maar als alle ouderen van elders nu eens naar Alphen zouden komen, dan is er toch vraag genoeg? Ook die veronderstelling kunnen we aan de hand van de informatie van het WoOn enigszins toetsen door het feitelijke verhuisgedrag onder de loep te nemen.

4.2 Verhuizen naar Alphen

Mensen verhuizen gemiddeld genomen niet over grote afstanden. Dat geldt in nog iets sterkere mate voor ouderen. Dit wijkt aanzienlijk af van de verhuisbewegingen in de Verenigde Staten. Van de Nederlandse ouderen die in de periode 2004-2006 zijn verhuisd, is de helft binnen een straal van anderhalve kilometer verhuisd. Die straal houdt voor Alphen weinig extra vraag in. Verhuizingen naar buiten de regio (meer dan 25 kilometer) zijn voorbehouden aan een minderheid (ongeveer 10%). Bij degenen die over langere afstand zijn verhuisd, is in bijna 40% van de gevallen de belangrijkste verhuisreden 'dichter bij familie, vrienden of kennissen wonen'. Ook dit biedt voor Alphen weinig soelaas omdat deze pull-factor over heel Nederland is verspreid. Gezondheid of behoefte aan zorg wordt vrijwel niet als verhuisreden genoemd als men over een grote afstand verhuist.

Belangrijkste reden bij de gerealiseerde verhuizing door 55-plussers naar verhuisafstand

	tot 1 km	1-2 km	2-5 km	5-25 km	25 km of meer
gezondheid of behoefte aan zorg	13%	46%	17%	38%	0%
Studie	0%	0%	0%	0%	8%
Werk	0%	0%	0%	0%	0%
vorige woning	39%	12%	31%	22%	13%
woonomgeving/woonbuurt vorige woning	17%	16%	21%	17%	27%
overlast van de bewoners in de vorige	1%	18%	14%	7%	11%
Dichter bij familie, vrienden of ken	9%	6%	4%	0%	39%
Andere reden	20%	3%	13%	16%	3%
	100%	100%	100%	100%	100%

Ook op grond van het feitelijke verhuisgedrag van ouderen is er weinig reden om te veronderstellen dat een seniorenkwartier in onze gemeente tot een substantiële instroom van ouderen naar Alphen aan den Rijn zal leiden.

5. Slot

5.1 Locatiekeuze

Als wordt vasthouden aan het aanvankelijke vernederlandste concept van een autonome seniorenstad met de omvang van een dorp dan lijken de vestigingsvoorwaarden in de meer perifere gebieden van Nederland gunstiger dan in de Randstad waar de bedrijvigheid en de bevolkingsgroei aanhouden. Drenthe en Zeeuws Vlaanderen presenteren zich als regio's zonder files. In Zuid-Limburg worden kloosters omgebouwd tot luxe seniorenwoningen. "De regio ziet de 'silver economy', de vergrijzing als groeimarkt, als een van de meest belangrijke kansen om de bevolkingskrimp het hoofd te bieden. In Groningen gebeurt iets soortgelijks met de Blauwe Stad, waar luxe woningen op enorme stukken grond worden aangeboden, voor welgestelde vijftigplussers uit de Randstad (…)"[4]. Deze gebieden hebben niet alleen de rust en ruimte waar senioren naar op zoek zijn, de prijzen van grond en huizen zijn ook veel gunstiger. In de Randstad is er meer vraag naar locaties om aan de eigen ruimtebehoefte te kunnen voldoen en dan roept de ontwikkeling van een dorp voornamelijk voor mensen van buiten begrijpelijke weerstanden op. Overigens zijn de Blauwe Stad in Groningen of Parc Sandur in Emmen wel in trek bij ouderen, maar niet exclusief voor ouderen bestemd.

5.2 Concept

De schaal van een eigen ouderendorp met eigen voorzieningen is tot op heden geen haalbaar ontwikkelingsconcept gebleken. De stap naar concretisering is om de schaal verder te verkleinen en het bindmiddel senior te verbloemen. De vilavie met 250 woningen kan alleen in een groter geheel functioneren. Dat houdt in dat er integraal gebruik is van voorzieningen over en weer. Op de weg naar praktische uitvoerbaarheid verwatert het concept van autonomie naar afhankelijkheid en van segregatie naar integratie. Op die manier past het concept zich aan de bestaande praktijk aan.

5.3 Schaal

De hamvraag is of Alphen aan den Rijn voldoende eigen vraag heeft om een dergelijk project op te zetten en als de eigen vraag ontoereikend is of er dan een stroom van ouderen vanuit de regio of elders naar de gemeente op gang zal komen en of dat gewenst is. Om met de laatste vraag te beginnen. Allereerst kan worden gesteld dat de bouwmogelijkheden in onze gemeente zeer beperkt zijn en dat bouwen voor onze eigen woningbehoefte voorop staat. Op grond van feitelijk verhuisgedrag is het daarnaast niet aannemelijk dat ouderen in groten getale naar Alphen zullen vertrekken vanwege een seniorenstad. Ouderen verhuizen in het algemeen niet over grote afstanden en om andere redenen (zorg, kinderen, meer geschikte woningen). De lokale vraag van ouderen heeft te weinig massa om als draagvlak voor een seniorendorp of seniorenstad te dienen.

[4] Bron: De Groene Amsterdammer (d.d 25 april 2008), Koen Haegens

5.4 De woningbehoefte van ouderen in Alphen aan den Rijn en een doorkijkje

De manifeste vraag (besliste belangstelling en verhuisgeneigd) naar ouderenhuisvesting kent twee hoofdvormen: 1) in één gebouw vooral van oudere ouderen (N= 315) en 2) in een straat met 60 woningen vooral gewenst door jongere ouderen. (N=464).

Op dit moment tekent zich een gecombineerd project met hoogbouw en laagbouw af in de buurt van voorzieningen dat vroeger als all-round bekend stond vanwege doorstroommogelijkheden van gewoon wonen naar wonen met zorg. Het ligt voor de hand omdat zo'n 'kwartier' in de te herstructureren eerste schil van Alphen aan den Rijn te vestigen dichtbij de wijken waar de meeste ouderen nu al wonen. Naar verwachting zal dit geen exclusief ouderenkwartier worden. Het gaat er om dat ouderen in zo'n kwartier een prettig en toegankelijk leven hebben met elkaar en anderen.

5.5 Kortom

Alphen aan den Rijn, als stad in het Groene Hart met beperkte bouwmogelijkheden, heeft bouwen voor de eigen woningbehoefte als doelstelling gesteld. Het realiseren van woningbouwprojecten voor mensen 'van buiten' roept daarom veelal weerstand op. De lokale vraag van ouderen heeft echter te weinig massa om als draagvlak voor een seniorenkwartier te dienen. Een exclusief seniorenkwartier is dus geen haalbare kaart in onze gemeente. Logischer lijkt het om het realiseren van seniorenhuisvesting te integreren in de bestaande bebouwing.

Deel 2: Locatieonderzoek Seniorenkwartier in Alphen aan den Rijn

1. Belangrijke conclusies uit het verkennend onderzoek (deel 1)

De verkenning, zoals in deel 1 uiteen is gezet, geeft een aantal richtingen voor de vertaling van het ontwikkelingsconcept naar de Alphense praktijk. Uit deze verkenning blijkt dat:

a. De vestigingsvoorwaarden van de "vilavie" (rust, ruimte, prijzen voor grond en woning) in de periferie gunstiger zijn dan in de Randstad;
b. Het concept in de oorspronkelijke vorm niet haalbaar is. Voorgesteld wordt om de schaal te verkleinen, waardoor het concept eenvoudiger in te passen is in de bestaande stedelijke context. De consequentie hiervan is dat de oorspronkelijke doelstelling van een exclusief voorzieningenniveau voor senioren niet wordt behaald, maar dat voorzieningen door meerdere doelgroepen worden gebruikt. Bovendien sluit kleinschalige bebouwing beter aan op de woonwensen van senioren (zie ook resultaten onderzoek marktopnamecapaciteit; 2008/29824).
c. De schaal van het concept in de Alphense situatie niet haalbaar lijkt. Op grond van feitelijk verhuisgedrag is het niet aannemelijk dat senioren in groten getale naar Alphen verhuizen. Daarbij is de lokale vraag van Alphense senioren te gering om als draagvlak voor een vilavie te dienen.

Deze conclusies vormen het uitgangspunt voor het locatieonderzoek. De basiselementen voor de locatiestudie wordt gevormd door:

- Aantal woningen: 200-400 woningen;
- Woningtype: levensloopbestendige 3-en 4 kamerbungalows en appartementen;
- Voorzieningen: grand-cafe, atelierruimten, tennis-en dienstencentrum, winkels.

In dit locatieonderzoek komen de volgende vragen aan de orde:

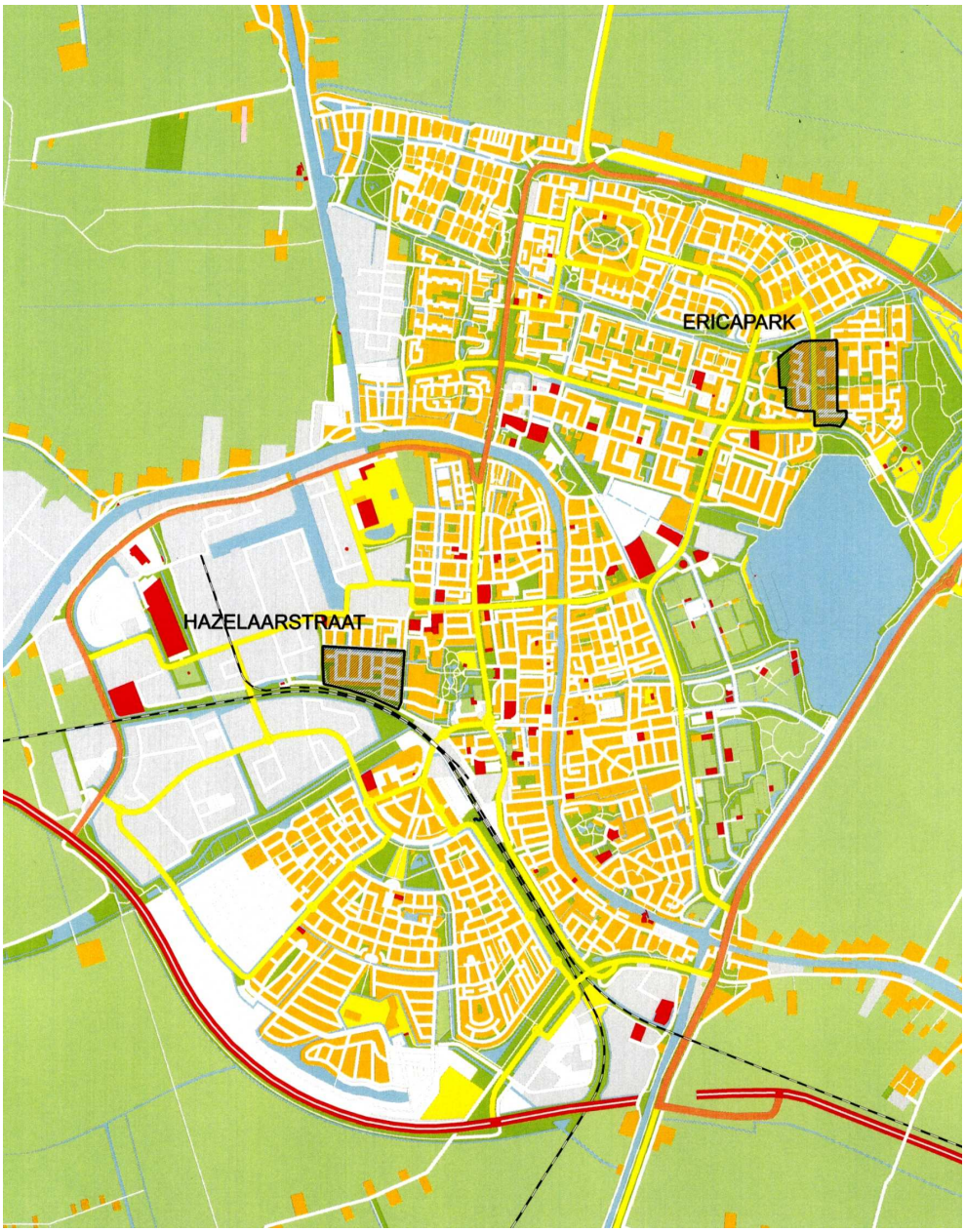
1. Wat is het ruimtebeslag van een seniorenkwartier op de schaal van onze gemeente?
2. Waar zou een seniorenkwartier in Alphen een plek kunnen krijgen?
3. Welke locatiegebonden eisen zijn in beeld te brengen?
4. Welke locatiegebonden consequenties zijn verbonden aan dit initiatief?
5. Zijn er algemene voorwaarden in beeld te brengen die nodig zijn om het initiatief mogelijk te maken (ruimtelijk, sociaal/maatschappelijk, financieel, juridisch)?
6. Welke investeringen/risico's/exploitatielasten zijn globaal te verwachten?

Paragraaf 2 geeft inzicht in het ruimtebeslag (vraag 1). De vragen 2 tot en met 5 worden beantwoord in paragraaf 3.

2. Analyse van het ruimtebeslag

Voor het bepalen van het ruimtebeslag van een seniorenkwartier is binnen de bestaande woongebieden in Alphen gezocht naar plekken die een referentiebeeld zouden kunnen opleveren voor het beoogde seniorenkwartier (zie kaartje). Woningaantallen, woningtypologie en woningdichtheid zijn hierbij de bepalende elementen.

- Ericapark +appartementencomplex: 40 bungalows, 85 appartementen. Totaal 125 woningen. Oppervlakte 8 ha, dichtheid 15 woningen/ha. Uitstraling is te karakteriseren als wonen in het groen.
- Hazelaarstraat (Alphen West): 42 patiobungalows, 72 appartementen (bestaande uit 3 blokjes). Totaal 114 woningen, oppervlakte 4,25 ha, dichtheid 27 woningen/ha. Uitstraling is te karakteriseren als wonen in een stedelijke omgeving.



Naar aanleiding van deze referentiebeelden en de basis van het programma kan geconstateerd worden dat een seniorenkwartier een ruimtebeslag oplevert (afhankelijk van de woningdichtheid) tussen 7-15 ha. Voor de stad Alphen is dat een fors ruimtebeslag. Realisering van een seniorenkwartier met een dergelijk ruimtebeslag vereist een grote investering in tijd, ruimte en geld. Een dergelijk initiatief kost veel tijd omdat er een plek voor moet worden gevonden. Zo'n plek is slechts beschikbaar na herstructurering, transformatie of door inwisselen van bestaande programma's. Bouwen in de stad met lage dichtheden gaat ten koste van kostbare ruimte. Budgettair neutraal realiseren zal lastig worden vanwege de hoge kosten (infrastructuur bijv. of verwerving) en twijfels over voldoende opbrengsten. Bovendien zal het een hele opgave zijn om de benodigde voorzieningen naar zo'n plek te krijgen en getwijfeld mag worden of deze voorzieningen later voldoende beschikken over economisch draagvlak (zie ook deel 1). Perifere ligging van zo'n kwartier met voorzieningen zal bovendien leiden tot verkeers-en parkeerdruk op "nieuwe plekken".

Dit alles leidt tot de vraag of er wel een plek is voor een seniorenkwartier in Alphen aan den Rijn. Het antwoord is ja. Het concept in de oorspronkelijke vorm dient dan wel rigoureus aangepast te worden. RIGO Research en Advies BV adviseert een verkleining van de schaal, waardoor het concept eenvoudiger is in te passen in de Alphense context.

Aan de hand van de referentiebeelden Hazelaarstraat en Ericapark (zie kaartje) kan gesteld worden dat de variabele woningdichtheid zorgt voor een ander ruimtebeslag en ook voor een andere uitstraling. Op basis hiervan zou uitgegaan kunnen worden van verschillende invullingen van het begrip seniorenkwartier. Op de schaal van onze gemeente zijn er vier verschillende concepten denkbaar die als basis kunnen dienen voor verdere besluitvorming: a) seniorenkwartier in een groene woonomgeving; b) seniorenkwartier in een stedelijke omgeving; c) seniorenkwartier als impuls voor leefbaarheid en d) seniorenkwartier als label van een bestaande situatie. In de volgende paragraaf worden deze uiteengezet.

3. Toepassingsmogelijkheden in Alphen aan den Rijn

Zoals gesteld, kunnen de volgende vier toepassingsmogelijkheden voor onze gemeente worden onderscheiden:

a. seniorenkwartier in een groene omgeving;
b. seniorenkwartier in een stedelijke woonomgeving;
c. seniorenkwartier als impuls voor leefbaarheid;
d. seniorenkwartier als label van bestaande situatie.

Ad. a Seniorenkwartier in een groene omgeving

Binnen de stad Alphen aan den Rijn is een enkele locatie mogelijk geschikt om een seniorenkwartier in een lage dichtheid en in een min of meer groene omgeving te realiseren. Buiten de stad zijn die mogelijkheden wat groter. De omvang van het seniorenkwartier kan dan ook verschillen, maar ook het investeringsniveau en haalbaarheid.

De door de initiatiefnemer voorgestelde locatie van de kassendriehoek Aarlanderveense Polder valt onder dit concept. Het huidige gebruik van deze locatie is tuinbouw. Het realiseren van een woningbouwfunctie is echter pas mogelijk na uitplaatsing van de bestaande kassenbedrijven. Een belangrijk aandachtspunt is de hoge kostencomponent van verwerving (i.c. schadeloosstelling bestaande bedrijven). Een haalbaar verwervingsbudget voor een goed functionerend glastuinbouwgebied gebaseerd op een situatie van bedrijfs*beëindiging* (niet bedrijfs*verplaatsing*) ligt tenminste op € 120,-/m². De markt kan op basis van bovenstaande uitgangspunten de grond voor € 25,-/m² verwerven. Het tekort wat minimaal ontstaat is (€ 120,- minus € 25,-) * 35,1ha = € 33,4 miljoen. Indien wordt besloten om deze locatie als gemeente actief te vewerven, bedraagt de minimale investering dus € 33,4 miljoen. Gelet op het feit dat bij deze berekening is uitgegaan van een situatie waarbij bedrijven stoppen en niet worden verplaatst, zal de investering om deze locatie te verwerven hoger liggen. Op dit moment is niet inzichtelijk naar welke locatie deze bedrijven verplaatst zouden moeten/kunnen worden. Bovendien zijn er momenteel geen voorzieningen in nabijheid van deze locatie en zijn aanpassingen in de infrastructuur noodzakelijk.

Overige mogelijke locaties binnen deze toepassingsmogelijkheid zijn:

- *Bosparkbuurt*. Op deze locatie is de basis voor voorzieningen aanwezig (zelfs tenniscentrum). Er is dynamiek in omgeving (de mogelijkheden voor gebiedsontwikkeling wordt momenteel onderzocht). De locatie ligt dichtbij het centrum-en stationsgebied. Waarschijnlijk is het ontwikkelen van een seniorenkwartier pas goed mogelijk na uitplaatsing van Groene Hart-college. Ook kan worden gedacht om het concept in te zetten in plaats van de capaciteit van Rijnzate.
- *Zegersloot Noord (wandelbos).* Indien gebruik wordt gemaakt van Ruimte voor Ruimteregeling dan moet het programma worden verkleind. De eisen van een seniorenkwartier sluiten niet aan op de voorwaarden van deze regeling. De locatie biedt mogelijkheden om een thema voor het seniorenkwartier te introduceren, bijvoorbeeld golf/manege/vrijetijd. Er zijn geen voorzieningen. Voorzieningen realiseren stuit op hoge kosten. Daarnaast kunnen vraagtekens worden gezet bij de aanwezigheid van economisch draagvlak.

- *Steekterweg.* Bij toepassing van de landgoederenregeling is een beperking van het programma noodzakelijk. Wellicht is het ook mogelijk om gebruik te maken van het voorbeeld Haverlei: woningen in zeer hoge dichtheid, compact gebouwd, in een groene omgeving. Ook bij de toepassing van een dergelijk voorbeeld, blijft het ontwikkelen van een seniorenkwartier op deze locatie kleinschalig. Bovendien zijn er geen voorzieningen aanwezig. Gelet op bovenstaande kan worden getwijfeld over de aanwezigheid van economisch draagvlak.
- *Polder Gnephoek.* Deze locatie is pas op lange termijn beschikbaar (ca. 2020). Nadeel is dat er geen voorzieningen aanwezig zijn. Voordeel is dat wonen in het groen op grootschalige wijze kan worden toegepast.
- *AWZI-President Kennedylaan.* Binnenkort start het haalbaarheidsonderzoek naar de uitplaatsing AWZI's President Kennedylaan en Leidse Schouw. Eind 2009 zijn de resultaten van dit onderzoek bekend. Naar verwachting is ontwikkeling op deze locatie pas op lange termijn realiseerbaar (vanaf 2020). Voordeel is dat deze locatie valt binnen het verzorgingsgebied van de woonservicezone Nieuwe Sloot.

Ad. b Seniorenkwartier in een stedelijke woonomgeving

Een voordeel van deze toepassingsmogelijkheid is dat binnen de stad Alphen aan den Rijn in het algemeen de voor senioren belangrijke voorzieningen aanwezig zijn. Daar staat tegenover dat de beschikbare ruimte in de stad voor het realiseren van een groot aantal seniorenwoningen in een lage dichtheid en in een groene omgeving nagenoeg afwezig is. Als een seniorenkwartier van beperkte omvang in de stad wordt gerealiseerd dan kan dat door inpassing in een bestaande stedelijke woonomgeving. Dit leidt tot woningen in een hoge dichtheid, (appartementen) te realiseren in de nabijheid van voorzieningen.

Mogelijke locaties hiervoor zijn:

- *Lage Zijde*. Voordeel van deze locatie is dat het dicht bij de centrumvoorzieningen ligt. Nadeel is dat aanpassing van het programma Lage Zijde nodig is. Bovendien leent de locatie zich vooral om appartementen te realiseren.
- *Zeeheldenbuurt*. Deze locatie biedt mogelijkheden indien de portiekflats en eengezinswoningen (veelal in bezit van wonenCentraal) herontwikkeld worden. Nadeel is dat de voorzieningen slechts beperkt aanwezig zijn.
- *Heimanswetering*. Dit betekent de herontwikkeling van het bedrijventerrein en transformatie naar nieuw woon-werkmilieu. Deze ontwikkeling kan aansluiten bij bestaand woongebied. Realisatie is pas op lange termijn (vanaf 2020) mogelijk.
- *Eilanden deelgebied Holland en deelgebied Tuin in Nieuwe Sloot*. Voordeel van deze locatie is dat deze valt binnen de woonservicezone Nieuwe Sloot. Aanpassing van het vastgestelde woningbouwprogramma is vereist. De negatieve financiele consequenties kan als belemmerende factor worden aangegeven.
- *KLOP 3e fase*. Het realiseren van een seniorenkwartier op deze locatie vereist een aanpassing van het vastgestelde woningbouwprogramma. Nadeel is dat er nauwelijks voorzieningen aanwezig zijn.

Ad. c Seniorenkwartier als impuls voor leefbaarheid

Gelet op het voorliggende concept van het seniorenkwartier (woningen + voorzieningen) is het ook mogelijk om dit concept in te zetten om de leefbaarheid van de dorpen Zwammerdam en Aarlanderveen een impuls te geven. Immers, de voorzieningen kunnen natuurlijk ook worden gebruikt voor de inwoners van de betreffende dorpen. Een nadeel hiervan is dat de dorpen wellicht het stempel krijgen van "seniorengebieden".

Mogelijke locaties hiervoor zijn:

- *Aarlanderveen.* De diverse ontwikkellocaties in het bestemmingplan Aarlanderveen inzetten voor woningbouw en voorzieningen. Dit betekent wel dat een kleiner programma noodzakelijk is.
- *Zwammerdam.* Diverse locaties:
    - Locatie v/d Berg;
    - Locatie Spoorlaan in combinatie met ontwikkeling De Bruggen en Buitendorpstraat;
    - Locatie Verboom in combinatie met De Bruggen;
    - Rijkstraatweg 5.

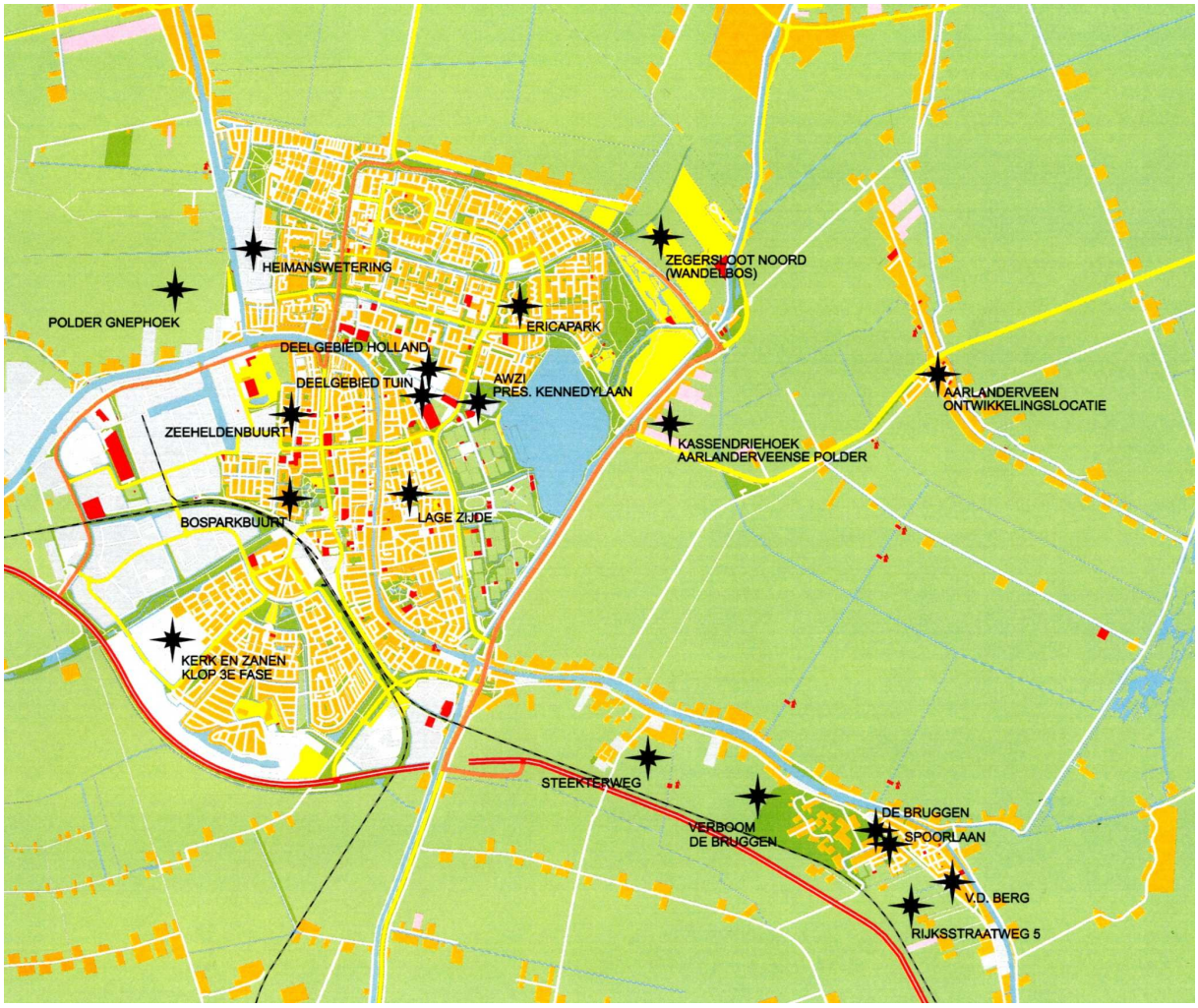
Ad. d Seniorenkwartier als label voor bestaande situatie

Tenslotte is het mogelijk om uitgaande van een bestaande situatie een locatie in Alphen te labelen als seniorenkwartier. Dat labelen betekent niet dat er niets meer hoeft te gebeuren, maar de inspanningen om een locatie of een gebied geschikt te maken voor senioren kunnen dan lager zijn. De labelling vindt plaats op basis van de constatering dat een gebied of locatie in Alphen al de belangrijkste kenmerken van een seniorenkwartier bevat en dat een vervolgstap kan bestaan uit het opplussen van bijvoorbeeld voorzieningen. Nadeel is natuurlijk dat er een imago wordt gekoppeld aan een bepaald gebied of locatie. Wellicht zeer tegen de zin van de huidige bewoners.

Mogelijke locatie hiervoor is:

- *Ericapark in combinatie met nieuwbouw Lupinesingel* (o.a. HOED). Uit de resultaten van het onderzoek woonservicezones zijn er wellicht nog meer van dergelijke locaties te benoemen. Deze resultaten zijn in mei 2009 bekend.

Kaartje mogelijkhe locaties voor een Seniorenkwartier in Alphen aan den Rijn



4. Aanbevelingen

1. Niet inzetten op realisering van het concept seniorenkwartier, zoals door de initiatiefnemer is bedoeld, op locaties aan de randen van de stad c.q. in buitengebied. De locaties zijn te duur of leveren beleidsmatige problemen op. Bovendien moeten dan ook de voorzieningen worden gerealiseerd als onderdeel van het concept. Getwijfeld wordt aan het economische draagvlak hiervoor.
2. Zet in op een kleinschaliger vorm van seniorenkwartier. Een concept van circa 30 woningen is eenvoudiger een plek te geven in de stad als 200 woningen. Hierbij geldt dat uitgegaan moet worden van een hoge woningdichtheid (vnl. appartementen). Voorzieningen zijn over het algemeen beter voorhanden. Het benutten van locaties voor senioren in de nabijheid van dergelijke voorzieningen kan goed worden opgepakt.
3. Benadruk het doel: het realiseren van woonvormen waar de toekomstige senioren naar vragen: kleinschalig, veilig, comfortabel. Er zijn nu al plekken in Alphen die deze kwaliteiten hebben. Dus niet het realiseren van een seniorenkwartier als doel positioneren.
4. Neem het (kleinschalige) concept seniorenkwartier mee in toekomstige ontwikkelingen. Bijvoorbeeld de Bosparkbuurt lijkt op korte termijn en lange termijn geschikt om hiervoor een plek te bieden. Daarnaast kan ook de combinatie worden gezocht met De Bruggen om een impuls te geven aan de leefbaarheid van Zwammerdam. De genoemde locaties vergen wisselende investeringen van gemeentewege; sommige locaties kunnen via particulier initiatief worden ontwikkeld, andere vergen een verwerving door de gemeente.
5. Gebruik de resultaten van het onderzoek naar woonservicezones om een verbinding te kunnen maken tussen de verschillende concepten van het seniorenkwartier en de woonservicezones. Hierdoor komt een gevarieerd aanbod tot stand dat beter zal voldoen aan de toekomstige vraag en ook beter beheersbaar is.