



Een grijs gebied

Kansen voor seniorenhuisvesting in Nederland

Een grijs gebied

Kansen voor seniorenhuisvesting in Nederland

INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	Pagina 2
Vergrijzing in Nederland	Pagina 4
Ontwikkelingen in seniorenhuisvesting	Pagina 6
Oplossingsrichtingen in seniorenhuisvesting	Pagina 11

VBO Makelaar

VBO Makelaar is een branche-organisatie voor makelaars en taxateurs. Met bijna 1.000 aangesloten kantoren door heel Nederland is VBO Makelaar in geheel Nederland vertegenwoordigd. De organisatie is gevestigd in Nootdorp bij Den Haag.

Kijk op de website voor meer informatie:
www.vbomakelaar.nl

Samenvatting

Nederland vergrijsst. Wonen er in 2015 naar verwachting 3 miljoen senioren in Nederland, in 2040 is dat aantal fors opgelopen naar 4,7 miljoen. De woningmarkt zal met deze grootschalige veranderingen moeten meebewegen om de stijgende vraag naar seniorenwoningen (of voor senioren geschikte woningen) aan te kunnen. Daarbij zijn er stevige regionale verschillen. Op het Groningse platteland en in Limburg zijn de uitdagingen relatief groot, terwijl er in delen van de Randstad en de zogenaamde Bible Belt nauwelijks problemen zullen ontstaan.

De woonwensen van ouderen zijn de afgelopen decennia nadrukkelijk veranderd. De trek naar zogenaamde bejaardenhuizen is voorbij en ouderen willen langer zelfstandig blijven wonen in de eigen vertrouwde omgeving. Dit wordt versterkt door het kabinetsbeleid in de zorg, waarbij wordt ingezet op minder intramurale zorg en meer mantelzorg aan huis. Dan is het wel van belang zoveel mogelijk woningen 'seniorklaar' te maken, zodat er voldoende mogelijkheden tot zorgverlening aan huis zijn.

VBO Makelaar stelt met betrekking tot seniorenhuisvesting de volgende maatregelen voor:

- Het opvolgen van het advies van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur om een omvattende visie per regio op te stellen inzake seniorenhuisvesting. Betrek hierbij lokale makelaars die in het ontwikkelingsproces van nieuwe woningen kunnen adviseren over de praktische inrichting van seniorenwoningen en de leefomgeving.
- Het op grotere schaal introduceren van de zorg hypotheek, omkeer hypotheek en flexibele inzet van pensioen voor zorg/woondoeleinden, overeenkomstig het advies van de Taskforce Verzilveren.
- Het stimuleren van verbouw van reguliere woningen naar 'zorgproof' woningen.
- Het blijven ontwikkelen van diverse ondersteunende woonconcepten, zoals aanleunwoningen, mantelzorgwoningen en kleinschalige woonvoorzieningen om de doorstroom op de lokale woningmarkt te blijven bevorderen.
- De mogelijkheden van domotica en internettoepassingen daar waar mogelijk implementeren.

Tevens is er een bijzondere rol te vervullen door makelaars:

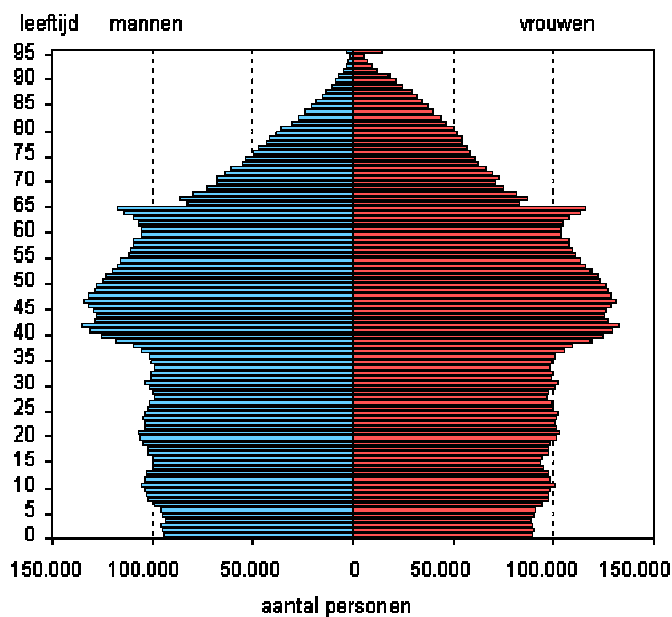
- Makelaars kunnen fungeren als lokale vraagbaak voor professionals. Zij kunnen met hun expertise bijdragen aan het verwerven van inzicht in vraag/aanbod inzake seniorenhuisvesting.
- Makelaars kunnen senioren adviseren over de geschiktheid van en/of het geschikt maken van de eigen woning naar een woning die seniorenproof is.
- De aankoopmakelaar moet op basis van specifieke bouwkundige eigenschappen voor seniorenwoningen een preselectie maken van het beschikbare aanbod.
- De makelaar kan senioren ontzorgen via aanvullende relevante woondiensten zoals verhuisondersteuning, hulp in de huishouding, tuinonderhoud, etc.
- Branche-breed kan er extra worden ingezet op kennis en kwaliteit bij seniorenhuisvesting via certificering, permanente educatie en makelaarsopleiding.

Paragraaf 1 Vergrijzing in Nederland

Vergrijzing is de komende jaren een centraal begrip in de woningmarkt. Het is de verwachting dat er al in 2018 tussen de 36.000 tot 44.000 ouderenwoningen te weinig zullen zijn.¹ Dat lijkt een bedreiging maar is vooral een kans. Volgens VBO Makelaar is met een goede integrale visie op de woningmarkt en via een op te stellen actieplan veel van de te verwachte problemen op te lossen.

Bevolkingspiramide

Volgens het CBS is in 2015 ongeveer 17,8% van de bevolking ouder dan 65 jaar. Dat zijn ruim 3 miljoen mensen. In 2040 is dat aantal opgelopen naar 4,7 miljoen. Het aantal jongeren blijft daar verhoudingsgewijs bij achter. Hierdoor is de smalle demografische onderkant niet breed genoeg om de met vergrijzing gepaard gaande kosten op te vangen. Dat zorgt voor een kenmerkende bevolkingspiramide, die inzichtelijk maakt dat er relatief veel druk aan de bovenkant komt met een smalle basis om deze te dragen.



Figuur 1.
Bevolkingspiramide Nederland
(2011)

Bron: CBS

¹ Ipsos Facto, *Landelijk onderzoek lokaal beleid ouderenhuisvesting* (2012).
http://www.anbo.nl/sites/default/files/uploads/ipsos_facto_2012.pdf

Grijze randen

De vergrijzing vindt in Nederland niet gelijkmatig plaats. Gesteld kan worden dat ons land met name aan de 'randen' vergrijst. Zeeland is de provincie die het meest vergrijst, gevolgd door Drenthe, Limburg en Friesland. De provincie Groningen kent wat betreft krimp wellicht de zwaarste problematiek, maar de cijfers worden daar gedrukt door de omvangrijke hoofdstad én studentenstad Groningen. De Randstad en dan met name Flevoland lijken het minst last te hebben van de toekomstige vergrijzing. Ook de gemeenten die traditioneel tot de 'bible belt' worden gerekend (de smalle lijn Goes-Zwolle), kennen een relatief lage vergrijzingsgraad door het hoge geboortecijfer.



Figuur 2.
Verwachte vergrijzing in 2025 per provincie in kleurduiding
Bron: CBS

Paragraaf 2 Ontwikkelingen in seniorenhuisvesting

Door de vergrijzing dreigt er met name tussen 2020-2040 een tekort aan geschikte woningen voor senioren. Een groot gedeelte van de woningvoorraad is immers niet op de veranderde woonwensen van senioren toegespitst. Keuzevrijheid, geschiktheid van de woning, zelfstandigheid en geborgenheid in de vertrouwde omgeving spelen daarbij een belangrijke rol. In deze paragraaf een overzicht van de belangrijkste ontwikkelingen in seniorenhuisvesting op hoofdlijnen.

Woningvoorraad

Algemene woningvoorraad

Volgens recente cijfers zijn er per 1 januari 2013 in Nederland ongeveer 7.569.000 huishoudens. Ongeveer een kwart van deze huishoudens heeft een hoofdbewoner ouder dan 65 jaar, wat neerkomt op bijna 1,9 miljoen huishoudens.²

Het totaal aantal woningen in Nederland ligt op ongeveer 7.449.000 woningen. Daarvan is 56,2% een koopwoning, 44,8% is huur. Van al deze woningen in Nederland zijn er volgens ABF Research ongeveer 2.000.000 geschikt voor het huisvesten van ouderen; ongeveer 27% van de totale woningvoorraad.³ Dat lijkt op het eerste gezicht voldoende om de ongeveer 1,9 miljoen senioren te huisvesten. De werkelijke beschikbaarheid ligt echter lager doordat gehandicapten en niet-senioren óók van deze woningen gebruik maken. Bovendien is het met het oog op het aantal senioren geprognostiseerd in 2040 (4,7 miljoen) fors te weinig. Actie met het oog op de toekomst is dus gewenst.

Vergrijzing aan de randen

Wanneer wordt gekeken naar de woningvoorraad in de meest vergrijsde provincies, dan is het algemene beeld dat veel woningen daar te duur zijn voor starters en jonge gezinnen, die hun heil vervolgens ergens anders zoeken. Daardoor wordt de vergrijzing in deze gebieden versterkt; woningverkoop vindt veelal plaats tussen beter gesitueerde gezinnen met kinderen in veelal hogere leeftijdsfasen. Deze woningen blijven vervolgens lange tijd in bezit van de eigenaar en worden pas bij een (noodzakelijke) verhuizing naar bijvoorbeeld het verzorgingstehuis verkocht.⁴ Dat komt de doorstroming niet ten goede. De vergrijzing in de perifere gebieden wordt ook versterkt doordat veel jongeren na hun studie in de stedelijke omgeving blijven wonen voor werk en recreatie. Dit is in het voordeel van plaatsen zoals Almere, Lelystad en Pijnacker-Nootdorp.

² ABN Amro, *Vergrijzing biedt kansen voor de bouw* (februari 2014) 5.

http://www.abnamro.com/nl/images/035_Social_Newsroom/040_Columns/Annemijn_Fokkelman/Files/Rapport_Vergrizing_biedt_kansen_voor_de_bouw.pdf

³ Ibidem, 5.

⁴ Joop Garssen, *Demografie van de vergrijzing* (CBS 2011) 11.

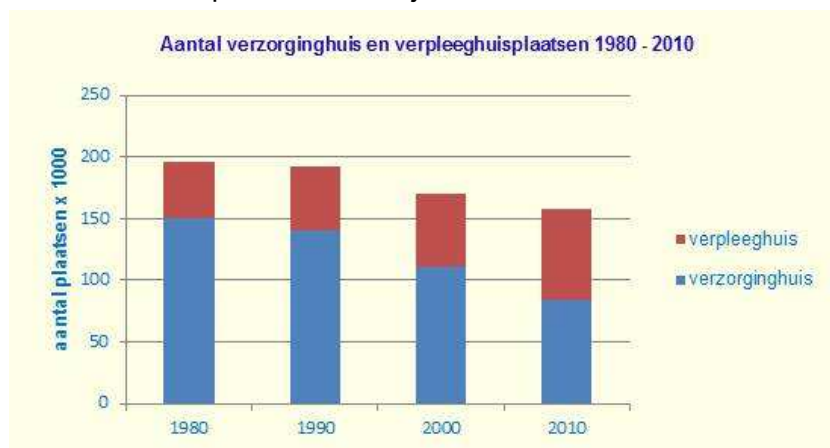
<http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/D7D8F678-F22B-445F-8A6F-A635D376A344/0/2011demografievandevergrizingart.pdf>

Hun woningvoorraad is door grootschalige nieuwbouw in zowel prijs als kwaliteit aantrekkelijk voor starters en jonge gezinnen. Zij hebben hierdoor een relatief lage vergrijzingsgraad. Aan de andere kant van het spectrum liggen veel Friese en Drentse gemeenten, waar veel ouderen wonen. Omdat dit al enige tijd zo is, zijn in Friesland en Drenthe relatief veel woningen geschikt (gemaakt) voor ouderenhuisvesting. Daardoor is het tekort in deze provincies ondanks de vergrijzing minder groot dan op basis van cijfers verwacht. Het zijn met name de provincies Zeeland, Limburg en Overijssel waar duidelijk meer behoefte is aan woonruimte voor senioren.⁵ Vanuit die optiek is het verstandig om het advies van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur ter harte te nemen om per regio een omvattende visie op te stellen inzake seniorenhuisvesting. Het is cruciaal om makelaars daar actief bij te betrekken. Zij hebben immers een uitstekend inzicht in zowel de vraag als het aanbod per regio en kunnen op die manier gericht accenten plaatsen, eventueel ook op wijkniveau.

Woonwensen

In de jaren zestig en zeventig kozen veel ouderen ervoor om in een bejaardenhuis te gaan wonen, ook wanneer daarvoor geen directe (medische) noodzaak bestond. Die tendens werd mede ingegeven door het woningtekort en de overtuiging dat het voor ouderen goed is hun oude dag in gezamenlijkheid door te brengen. Ook het gestructureerd kunnen verlenen van ondersteuning op een gezamenlijke locatie speelde een rol in het opkomen van bejaardenhuisen. Anno 2014 is deze tendens echter geheel

gekeerd. Een onderzoek van de Raad voor Leefomgeving en Infrastructuur (RLi) van januari 2014 bevestigt dat het overgrote deel van de ouderen graag zelfstandig blijft wonen.



Figuur 3. Ontwikkeling aantal plaatsen verzorging/-verpleeghuis

Bron: RLi (2014)

⁵ ABN Amro, *Vergrijzing biedt kansen voor de bouw* (februari 2014).

http://www.abnamro.com/nl/images/035_Social_Newsroom/040_Columns/Annemijn_Fokkelman/Files/Rapport_Vergrijzing_biedt_kansen_voor_de_bouw.pdf

De wens tot zelfstandigheid blijft overeind wanneer er een grotere zorgvraag ontstaat door verminderde gezondheid.⁶ Het is dan ook niet verwonderlijk dat, ondanks de toenemende vergrijzing, het aantal bewoners van verzorging-/verpleegtehuizen vanaf de jaren tachtig afneemt. Gehechtheid aan de eigen woonomgeving speelt daarbij een belangrijke rol, die ook tot uiting komt in de geringe verhuisbereidheid. In 1995 verhuisden er van iedere duizend 65-plussers ongeveer 65; in 2011 waren dit er nog maar 48. Daarvan verhuist meer dan 2/3 binnen de eigen gemeente. De belangrijkste reden voor beperkte verhuizing, zowel in frequentie als afstand, is dat ouderen graag geborgen blijven in de bekende omgeving, het bijbehorende sociale netwerk en de beschikbare voorzieningen. Daarom leidt een regionaal tekort aan seniorenwoningen al snel tot verminderde doorstroom op de lokale woningmarkt; senioren verhuizen nu eenmaal niet over grote afstanden. Zelfs de andere kant van de gemeentegrens is voor veel senioren al ver weg van de vertrouwde omgeving waarmee men zich verbonden voelt. Vanwege deze geringe verhuisbereidheid neemt de behoefte aan het verbouwen van woningen toe. Ook de hoogte van de maandlasten is een belangrijke factor voor veel ouderen om te blijven zitten in hun huidige woning.⁷ Het is daarom van belang te kijken of er voldoende financiële slagkracht bij ouderen is om zorg en wonen te combineren. Willen senioren in hun eigen huis blijven wonen, dan is grondige aanpassing vaak vereist. Volgens Ineke Schimmelpenningh, architecte met als specialisatie seniorenhuisvesting, is voldoende ruimte in diverse woonvertrekken van primair belang.⁸ Met name een ruime badkamer en slaapkamer is gewenst wanneer daar zorg moet worden verleend. Ook moeten deuropeningen breder zijn en drempels afwezig. Maar ook goede uitrusting en afwerking is belangrijk voor veiligheid en comfort. Denk daarbij aan steunbeugels en eventuele zorgvoorzieningen zoals een tillift. Wanneer te veel van deze zaken nog moeten worden gerealiseerd in een bestaande woning die primair is gebouwd als gezinswoning, dan is verhuizen naar een geschikte seniorenwoning in veel gevallen verstandiger.

⁶ Raad voor de Leefomgeving en infrastructuur, *Langer zelfstandig, een gedeelde opgave van wonen, zorg en welzijn* (januari 2014). <http://www.rli.nl/publicaties/2014/advies/lanqer-zelfstandig-een-gedeelde-opgave-van-wonen-zorg-en-welzijn>

⁷ Raad voor de Leefomgeving en infrastructuur, *Langer zelfstandig, een gedeelde opgave van wonen, zorg en welzijn* (januari 2014). <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/D7D8F678-F22B-445F-8A6F-A635D376A344/0/2011demoqrafievandevergrijzingart.pdf>

⁸ Zie: <http://www.ouderwordenineigenhuis.nl/index.html>

Druk op seniorenwoningen

De geconstateerde vergrijzing in combinatie met de hoge woonwensen en lage verhuisbereidheid zorgen voor een stevige druk op de woningmarkt voor senioren. De inschatting hoe hoog de druk is, blijkt lastig. Zo toont een onderzoek in opdracht van de ANBO (grootste belangenorganisatie voor ouderen) aan dat de helft van de Nederlandse gemeenten onvoldoende op de hoogte is van het aantal seniorenwoningen in hun gemeente.⁹



Figuur 4. Ontwikkeling afname intramurale zorg
Bron: RLi (2014)

De gemeenten die dat wel zijn, constateren jaar op jaar een tekort. Dat tekort neemt de komende jaren naar verwachting nog eens toe omdat de toetredingseisen voor het verkrijgen van intramurale zorg (verblijf) zijn verhoogd. Zo verwacht het ministerie van VWS dat circa 78.000 mensen met een lichtere zorgindicatie op termijn geen toegang meer krijgen tot een intramuraal verblijf.¹⁰ De vraag naar goed uitgeruste seniorenwoningen zal daardoor met name in de periode 2020-2040 toenemen.

Institutionele beleggers reageren langzaam op de verwachte toename van de vraag. Ondanks dat de aandacht voor seniorenwoningen ook bij de beleggers wat is toegenomen, geeft 63,9% van de ondervraagde beleggers aan geen tot nauwelijks interesse te hebben om in dit segment te investeren.¹¹ Belangrijkste motivatie is dat, alhoewel de vraag zeker zal toenemen, er nog grote onzekerheid is met betrekking tot de regelgeving en verwachte maatregelen vanuit de rijksoverheid.

⁹ Ipsos Facto, *Landelijk onderzoek lokaal beleid ouderenhuisvesting* (2012).
http://www.anbo.nl/sites/default/files/uploads/ipsos_facto_2012.pdf

¹⁰ Raad voor de Leefomgeving en infrastructuur, *Langer zelfstandig, een gedeelde opgave van wonen, zorg en welzijn* (januari 2014). <http://www.rli.nl/publicaties/2014/advies/langer-zelfstandig-een-gedeelde-opgave-van-wonen-zorg-en-welzijn>

¹¹ Ibidem.

Slechts een beperkt aantal beleggers besluit op dit moment om een deel van de woningportefeuille specifiek op senioren toe te spitsen. De Raad voor de Leefomgeving & Infrastructuur adviseert de ervaren barrières van onzekerheid en overbodige regels op te heffen gelet op het te verwachte tekort.

Kabinetsbeleid

Niet alleen de maatschappelijke tendens is erop gericht senioren langer zelfstandig te laten wonen; ook de politiek volgt deze lijn. Zo wordt er fors ingezet op wijkverpleegkundigen, die laagdrempelige ondersteuning moet bieden op het gebied van zorg, welzijn en zelfstandig wonen. Ook wordt er bijna 2 miljoen euro geïnvesteerd in de ontwikkeling van slimme ICT-toepassingen zodat ouderen langer veilig thuis kunnen wonen. Toegang tot zogenaamde intramurale zorg (letterlijk: 'zorg tussen de muren') wordt fors beperkt om kosten te besparen. Hierdoor ontstaat een toenemende vraag naar seniorenwoningen. Om aan deze vraag te kunnen voldoen, investeert de overheid tot 2012 jaarlijks in de bouw/verbouw van 44.000 geschikte woningen voor senioren. Het kabinet wil dat gemeenten en woningcorporaties daarbij samenwerken. Gemeenten moeten de vraag van senioren in kaart brengen en kijken of zij aan deze vraag kunnen voldoen. Vervolgens kunnen gemeenten samen met woningcorporaties woningen verbouwen tot seniorenwoningen. Daarnaast moeten gemeenten via woonruimteverdeling inzetten op het efficiënt benutten van de beschikbare seniorenwoningen door 55+'ers. Al deze maatregelen zijn gericht op het uitbreiden van het woningbestand voor senioren, zodat langer zelfstandig wonen voor senioren gefaciliteerd wordt.

Paragraaf 3 Oplossingsrichtingen in seniorenhuisvesting

Hoe kunnen de geconstateerde problemen met betrekking tot seniorenhuisvesting worden opgelost. En welke rol heeft de overheid maar ook de makelaardij daarbij?

Oplossingen vanuit de overheid

Woonvisie Seniorenhuisvesting

Een goede visie op seniorenhuisvesting is belangrijk. VBO Makelaar ondersteunt daarom het advies van onder andere de Raad voor de Leefomgeving om een meer omvattende visie inzake seniorenhuisvesting op te stellen. Naast deze integrale visie is het vooral nodig om op regionaal niveau aandacht te besteden aan de verscheidenheid en knelpunten van de lokale woningmarkt. Daarbij is het cruciaal gebruik te maken van de expertise van de plaatselijke makelaars, die een goed inzicht hebben in zowel vraag als geschikt aanbod voor senioren en die vaak tot op wijkniveau inzicht hebben in knelpunten. Het is een gemiste kans dat van deze expertise nu te weinig gebruik wordt gemaakt.

Creëer financiële ruimte bij ouderen

In mei 2013 presenteerde de Taskforce Verzilveren het uitgebreide rapport *Eigen haard is zilver waard*, waarin diverse maatregelen worden genoemd om van de waarde van de eigen woning te profiteren. Terechte constatering van het rapport is dat veel vermogen van mensen in hun huis zit en dat het jammer is dat hier geen gebruik van kan worden gemaakt voor bijvoorbeeld specifieke zorgvragen.

De voorgestelde omkeermortgage biedt senioren die een woning bezitten met veel overwaarde de kans een deel van de overwaarde te verzilveren. In tegenstelling tot bij een gewone aflossingsvrije hypotheek wordt de rente op de schuld *bijgeschreven*. Daarmee is deze vorm van geldverstrekking enigszins te vergelijken met het periodiek verhogen van een gewone aflossingsvrije hypotheek. Een andere optie is de zorghypotheek bedoeld voor de financiering van zorg of woningaanpassing zodat mensen langer in hun eigen huis kunnen blijven wonen. Wanneer dat aantoonbaar goedkoper is dan dure intramurale zorg, kan er voor worden gekozen om de zorghypotheek onder overheidsgarantie te brengen. Tenslotte adviseert het rapport om te kijken hoe opgebouwde pensioengelden vrijgemaakt kunnen worden om specifieke zorguitgaven af te dekken. Op die manier wordt het opgebouwde pensioenkrediet meer flexibel aangewend.¹² VBO Makelaar is positief over deze verschillende financieringsvormen. Ze creëren voor senioren de financiële ruimte om grotere investeringen te plegen inzake verbouw of verhuizing. Voor veel banken is het in de huidige financieel-economische context echter onhaalbaar om aan dergelijke constructies vorm te geven, gelet op de eisen inzake kredietwaardigheid en de algemene terughoudendheid die hieruit voortvloeit.

¹² Taskforce Verzilveren, *Eigen haard is zilver waard* (mei 2013).

http://www.boercroon.nl/fileadmin/user_upload/Afbeeldingen/Publicaties/taskforce_verzilveren.pdf

Ondersteunende woonconcepten

In een woonvisie moet er voldoende aandacht zijn voor bijzondere woonvormen waarin zorg kan worden geïncorporeerd. Dat geldt bijvoorbeeld voor de aanleunwoning dichtbij een verzorgingstehuis of voor een kangoeroewoning waar een ouder persoon kan wonen in de nabijheid van familie. Maar denk ook aan kleinschalige woonvoorzieningen en Thomashuizen. Het is van belang bij de bouw en inrichting van woningen rekening te houden met eventuele bijzondere woonconcepten.

Domotica en internettoepassingen

Domotica en nieuwe internettoepassingen openen nieuwe mogelijkheden in de zorg en seniorenhuisvesting. Met domotica worden technologische hulpmiddelen bedoeld die relatief arbeidsextensief zijn en ouderen zorg bieden zonder hun zelfstandigheid in te perken. Dat biedt veel kansen bij seniorenhuisvesting, zoals hulp bij lopen, contact leggen met de buitenwereld of het op afstand bedienen van allerlei apparaten. Hierbij moet domotica de bij senioren zo belangrijke persoonlijke component niet uit het oog verliezen. Eenzaamheid is een veelvoorkomend probleem bij senioren; onpersoonlijke zorgverlening kan uiteindelijk tot een zwaardere zorgvraag leiden.¹³

Oplossingsrichtingen makelaardij

De rollen van de makelaar

Makelaars kunnen een bijzondere rol spelen in de doorontwikkeling van seniorenhuisvesting in Nederland. Dat kan door verschillende rollen te vervullen, waarvan we er in dit position paper vier onderscheiden.

Makelaar als marktkenner

De lokale makelaars kennen de lokale markt bij uitstek. Wanneer er wordt overgegaan tot het opstellen van een woonvisie voor seniorenhuisvesting die ook op lokaal gebied moet worden vormgegeven, dan zijn makelaars diegene die voor overheid, woningcorporaties of projectontwikkelaar kunnen fungeren als informatiebron en adviseur van de markt. Op die manier wordt er bredere invulling gegeven aan de functie van de makelaar op de (lokale) woningmarkt en kan er beter worden ingespeeld op de behoefte van een vergrijzende bevolking. Met name op het platteland is het voor makelaars aan te raden zich stevig te verdiepen in de materie rondom seniorenhuisvesting aangezien daar het probleem van vergrijzing het grootst is.

Makelaar als verbouwadviseur

Het fungeren als adviseur bij verbouw is nog relatief onontgonnen terrein in de makelaardij. Toch ligt daar een grote kans. Wanneer mensen overgaan tot grootschalige verbouw van de eigen woning om deze 'seniorenproof' te maken, dan is het verstandig een deskundige te laten meekijken.

¹³ Zie: <http://www.zonmw.nl/nl/programmas/programma-detail/ambient-assisted-living-aal/algemeen/>

Is verbouw effectief, op welke onderdelen moet in het bijzonder gelet worden en wat komt er allemaal bij kijken? Onafhankelijk advies dus, iets waar een makelaar bij uitstek geschikt voor is.

Makelaar als aankoopdeskundige

Het aankopen van een woning is een van de typische vaardigheden van een makelaar. Seniorenhuisvesting vergt enkel een aanscherping van specifieke vaardigheden. Op de eerste plaats moet er bij de aankoop van een woning geschikt voor senioren worden gelet op verschillende bouwkundige kenmerken, variërend van drempelvrij tot voldoende ruimte in de bad-/slaapkamer. Naast deze vastgoedkennis zijn vooral aanvullende sociale vaardigheden nodig in de communicatie met oudere opdrachtgevers en hun familie, waarbij het niet enkel om het sluiten van 'de deal' gaat maar er meer gefocust wordt op dienstverlening en advisering in de breedste zin van het woord.

Makelaar als ontzorger

Het dienstenpakket van de makelaar kan worden uitgebreid door op te treden als ontzorger. Denk aan het aanbieden van verhuisondersteuning en eventuele doorlopende ondersteuning in de huishouding of het onderhoud van de tuin. Ondanks dat een makelaar veel van deze diensten niet zélf zal aanbieden en enkel zal bemiddelen, biedt dat wel een extra dienstverlening richting senioren.

Scholing en certificering

In het Verenigd Koninkrijk kunnen makelaars een zogenaamd CRTS behalen, een 'Certified Relocation and Transition Specialist'. Dit certificaat toetst of makelaars voldoen aan de eisen voor dienstverlening aan senioren met betrekking tot vastgoed. Dat begint met specifieke vastgoedkennis over seniorenwoningen en woningaanpassingen, zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen met behoud van comfort en woongenot. Minstens zo belangrijk zijn de sociale, mentale en functionele aspecten van verhuizing van ouderen. Ook de hierbij passende vormen van communicatie en advisering richting ouderen komt aan de orde.¹⁴ In Nederland wordt een zogenaamd predicaat 'Seniorenkeurmakelaar' uitgereikt door 'Ouder worden in eigen huis'. Na het volgen van een verplichte basistraining van één dag is men gerechtigd dit predicaat te voeren. Eventueel kunnen nog aanvullende specialistische dagdelen worden gevolgd die ingaan op domotica, inbraakpreventie, brandveiligheid en commerciële toepassing van verworven kennis. Naast deze specifieke cursus is het ook een idee om tijdens de Permanente Educatie (PE) aandacht te besteden aan het thema seniorenhuisvesting. Naast meer specifieke kennis over vastgoed en vereiste sociale vaardigheden kan tijdens deze PE ook nagedacht worden over het creëren van een meer gediversifieerd dienstenpakket voor senioren.

¹⁴ Zie: <http://www.crtscertification.com/sites/default/files/test-plan-rev-092013.pdf>

