

Een slimme senior bouwt op tijd zijn eigen woonparadijs. ‘Dit is onze eigen ‘blue zone’, midden in Groningen’

V

volkskrant.nl/economie/een-slimme-senior-bouwt-op-tijd-zijn-eigen-woonparadijs-dit-is-onze-eigen-blue-zone-midden-in-groningen~b5c1434a

Marc van den Eerenbeemt

July 11, 2025

Reportage



Bewoners van het Ebbingehof in Groningen zetten koers naar het Oosterhamrikkanaal om gezamenlijk te zwemmen. *Harry Cock / de Volkskrant*

In Groningen bouwden senioren hun eigen woonhof. Dit is het recept voor gezond en samen ouder worden, vinden zij. Velen van hen verkochten daarvoor hun grote eengezinswoning, wat goed is voor de doorstroming op de woningmarkt. ‘Verhuis als je nog een keuze hebt.’

Leestijd 8 min

Op een zonnige maandagmorgen kent de zwemploeg van het Ebbingehof in Groningen één afhaker. De 69-jarige Titia klimt als eerste weer de zwemtrap op, terwijl de rest van de ploeg in ferme schoolslag uit het zicht verdwijnt. Haar schouder doet pijn, vertelt zij op de steiger aan het Oosterhamrikkanaal in het centrum van de stad. De blessure is geen gevolg van het ouder worden, maar een herinnering aan de rugzak die zij droeg tijdens een recente wandeltocht door de Italiaanse bergen.

Terug in Nederland heeft ze het overigens nog aardig druk, vertelt ze tijdens het afdrogen. Ze is bezig met de verkoop van haar onderneming in onder meer klimaatbeheersing in de glastuinbouw. En ze is ook nog bestuurslid van het Ebbingehof, een zelf opgerichte woonplek van vijftig senioren in veertig appartementen.

Zij zien in hun huurwoningen de oplossing voor een aantal grote maatschappelijke vraagstukken. Hoe kunnen Nederlandse senioren, een grote en groeiende groep, bijvoorbeeld gezond oud worden in een eigen woning? En wat is dan de beste woning?

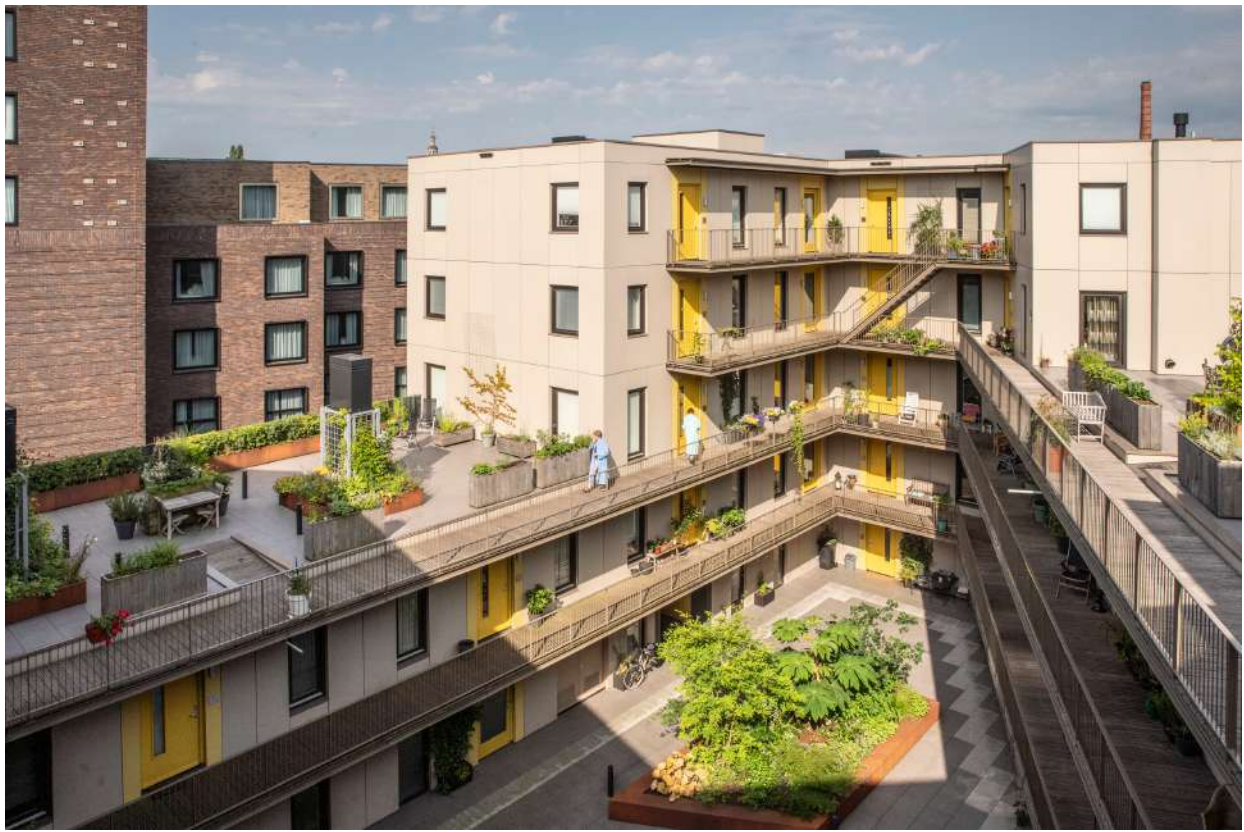
Als de hele zwemploeg weer aan vaste wal is, lopen de deelnemers in badjas in enkele minuten terug naar hun Ebbingehof. Onderweg strooien zij met argumenten waarom dat woongebouw voor hen niet minder dan een droomplek is.

De kern: zelfstandig wonen, met een eigen voordeur, maar wel als kleine samenleving. Er is een gezamenlijke ruimte, waar een keer per week samen wordt gekookt en gegeten. Er zijn clubjes voor yoga, tuinieren, boekbesprekingen en lezingen. ‘Dit is onze eigen *blue zone*’ – een verwijzing naar de plekken waar mensen ouder worden dan gemiddeld, door een gezonde levensstijl en veel onderling contact. Maar dat gaat allemaal zonder regels of sociale druk, klinkt het meermaals. De activiteiten zijn er alléén voor wie er zin in heeft.

Het ontwerp: veertig huurappartementen rond een halfopen binnenplaats

Het Ebbingehof werd ongeveer twaalf jaar geleden bedacht door een groep vijftigers die zelf wilden bedenken hoe ze later wilden wonen, als de jaren gingen tellen. Onder het devies ‘al gaande baant zich de weg’ werd een plek gevonden in het centrum van Groningen. Op het terrein van de voormalige gemeentelijke gasfabriek werd een nieuw woonwijkje gebouwd. Daar kwam ook het Ebbingehof, naar ontwerp van de Japans-Nederlandse architect Moriko Kira, die al vaker tekeningen maakte voor gemeenschappelijk wonen.

Rond een halfopen binnenplaats verrezen vijf verdiepingen, met twee dakterrassen en een voortuin, en veertig levensloopgeschikte appartementen van 60 tot 150 vierkante meter. Iedereen huurt van de stichting Ebbingehof, die eigenaar is van het gebouw.



Het Ebbingehof is gebouwd op het terrein van de voormalige gemeentelijke gasfabriek. *Harry Cock / de Volkskrant*

Op dezelfde binnenplaats vertelt de 73-jarige Els, een voormalige anesthesioloog die ook liever niet met achternaam in de krant wil, over haar probleem van die ochtend. Om half 7 's ochtends schrok ze wakker van het brandalarm in haar appartement op de vierde verdieping. Er was geen brand, constateerde zij al snel. Maar het alarm kreeg ze niet uit. 'Toen heb ik mijn voordeur opengezet. Dan kunnen ook anderen meedenken over de oplossing.'

Dat is een van de voordelen van het Ebbingehof, wil zij maar zeggen. Hulp is nabij. Even overleggen is altijd mogelijk, zoals met medebewoner Roos, die kwam aangesneld. Uiteindelijk werd het alarm het zwijgen opgelegd. De oplossing: een prik in het apparaat met zo'n lange, dunne bamboestok van de tuinploeg.

Medebewoner Joke (70) voerde in haar werkzame leven als consulent ouderenwelzijn al vaak gesprekken over de beste woning voor gezond ouder worden. Zelf woonde ze in Friesland, in een grote dorpswoning. Na het verlies van haar man bracht ze haar eigen advies in de praktijk, met een verhuizing naar het Ebbingehof. 'Natuurlijk kun je in je eigen woning blijven zitten, met eventuele aanpassingen. Maar ik heb mensen zo vaak

zien vereenzamen. Wacht niet tot je weg móét, bijvoorbeeld vanwege fysieke beperkingen. Waar kom je dan terecht? Verhuis als je nog een keuze hebt en nieuwe sociale contacten kunt opdoen.'

De onderzoekers: meer senioren dus snel meer nultredenwoningen nodig

Dat is goede raad voor steeds meer Nederlanders. Nederland vergrijst in hoog tempo, blijkt uit het donderdag verschenen Primos-onderzoek, waarvan de cijfers de hoeksteen vormen van veel overheidsbeleid. Het aantal inwoners van 75 jaar en ouder gaat flink toenemen, van 1,8 miljoen nu naar 2,6 miljoen in 2040. Een op de zeven inwoners van Nederland is dan dus een behoorlijke senior. Zij moeten het ook nog eens vaak alleen zien te rooien, bijvoorbeeld omdat hun partner is overleden.

De vraag naar zorg gaat bovendien sterk stijgen, alsook de behoefte aan wonen met zorg, voorspelt het onderzoek. Vaak zullen senioren kiezen voor aanpassing van hun woning, bijvoorbeeld met een traplift. 'Maar daarnaast zullen er meer nultredenwoningen (zonder trap of drempels, *red.*) nodig zijn', stelt Primos. En dat geldt ook voor woningen die dicht bij elkaar staan waar zorg kan worden geleverd.



De gezamenlijke ruimte waar een keer per week samen wordt gekookt en gegeten.

Harry Cock / de Volkskrant

Makelaarsvereniging NVM drong donderdag aan op de bouw van (veel) meer levensloopbestendige woningen voor ouderen. Veel senioren wonen nog in een groot huis, zien de makelaars. Ze blijven vaak lang in hun vertrouwde woning zitten. De opgebouwde sociale contacten in de buurt spelen daarbij een rol, maar ook de veelal lage woonlasten. Soms willen ouderen wel verhuizen, maar zien ze dat als een te grote opgave of voelen ze zich er toch onzeker over. Daarbij komt nog dat het vaak moeilijk is om een woning naar hun gading te vinden.

Bij nieuwbouw ligt de nadruk nu nog op starterswoningen, zien de makelaars. Er moet snel prioriteit worden gegeven aan de bouw van comfortabele seniorenwoningen, dicht bij voorzieningen als winkels, theater, apotheek en ziekenhuis, stelt de NVM. Om ouderen op de huizenmarkt in beweging te krijgen, dringt de makelaarsvereniging ook aan op kleinschalige nieuwbouw voor ouderen in bestaande stadswijken of dorpen. Dat mogen wat de NVM betreft kleinere appartementengebouwen zijn of... hofjes.

De financiën: naast de bank en de gemeente leggen ook ouderen miljoenen in

Voor het Ebbingehof werd een soort coöperatie opgezet, in de vorm van een stichting. Bewoners konden zelf geld inleggen voor de bouw door middel van een lening. De huurders zijn de baas. De stichting moet het pand voor eeuwig in de verhuur houden.

Het wooncomplex werd neergezet voor 13 miljoen euro. Dat bedrag is opgebouwd uit drie leningen. De Rabobank gaf een hypotheek van 7,5 miljoen euro. De gemeente legde 3 miljoen euro in, op voorwaarde dat tien appartementen sociale huur zouden zijn (waarvoor het Ebbingehof overigens zelf de bewoners mag uitkiezen).

Nog eens 2,5 miljoen euro kwam van een aantal bewoners, dat een bedrag tot maximaal 300 duizend euro per huishouden uitleende aan de stichting. Hun inleg wordt 'beloond' met 4 procent rente. Die wordt weer verrekend met de huur van hun appartement. Als zij het pand verlaten, krijgen zij (of hun erfgenamen) het uitgeleende geld terug. Als de financiële situatie van de stichting dat vereist, kan een volgende bewoner eventueel opnieuw geld inleggen.



Bij het kanaal, op de achtergrond multifunctionele ontmoetingsplek Dot.*Harry Cock* /
de Volkskrant

Die financiële constructie is wat oud-journalist en hofbestuurder Jan Keulen (74) betreft het ei van Columbus. ‘Voor coöperatief wonen kun je wachten op de plannen van sociale woonstichtingen of projectontwikkelaars. Maar je kunt ook het geld gebruiken van een generatie die er in het algemeen goed bij zit, bijvoorbeeld omdat de hypotheek al is afgelost of door de gestegen waarde van hun woning.’

Zelf woonde hij met zijn vrouw Annemarie Heyn Papousek (65) in een ‘mooi en oud’ koophuis in Groningen. Toen de twee zoons het huis uit waren, vonden ze dat wat al te groot voor hun oude dag. Keulen: ‘We zochten een appartement en konden ons aansluiten bij dit plan. Annemarie was wel wat sceptisch over gemeenschappelijk wonen. Ik wil niet overdrijven, maar het bleek een warm bad.’

Emeritus hoogleraar wis- en natuurkunde en medebewoner Henk Broer (75) heeft een vergelijkbaar verhaal. ‘We woonden in een magnifiek pand hier in de stad. Prachtig, maar niet te isoleren. Na het vertrek van de kinderen woonden we daar nog maar met zijn tweeën. Toen we van deze constructie hoorden, waren we meteen verliefd. We wonen duurzaam, midden in de stad en als huurder zonder zorgen.’

Inmiddels verzamelt hij met zijn orgelspel geregeld medebewoners om zich heen. 'Ik stuur een mail rond met een keuze uit de aloude bundel *Kun je nog zingen, zing dan mee*. Dan kunnen mensen zich voorbereiden en wordt het reuze gezellig. Het is hier héérlijk.'

Het bijeffect: senioren een mooie woning, maar de jongere generaties ook

Bouwen voor senioren heeft niet alleen voordelen voor de nieuwe bewoners zelf, blijkt uit een nog te publiceren onderzoek van ABF Research. De gehele woningmarkt profiteert er namelijk van, stellen de onderzoekers. Want wat ontstaat, zijn de langste 'verhuisketens' mogelijk: senioren verkopen hun eengezinswoning, bijvoorbeeld aan een jong gezin. Dat doet op zijn beurt zijn appartement van de hand aan een dertiger. Die verkoopt vervolgens zijn eerste koophuis weer aan een huurder. Zo vinden veel meer mensen een woning die past bij hun levensfase en hun portemonnee, luidt de voorspelling van de onderzoekers.



Blik op het Ebbingehof, een ontwerp van architect Moriko Kira.*Harry Cock / de Volkskrant*

Ook wordt er beter gebruikgemaakt van de beperkte woningvoorraad. Dat is geen overbodige luxe in een land met een tekort van ongeveer 400 duizend woningen, een haperende nieuwbouw en een geschatte

bevolkingsgroei in de komende vijftien jaar van 1,1 miljoen mensen – van 18 miljoen naar 19,1 miljoen inwoners.

Met bouwen voor senioren krijgt ook de woningbouw het makkelijker, concludeert ABF Research. Bouwen voor starters is vaak moeilijk ‘rond te rekenen’, door hun beperkte budget. Senioren hebben doorgaans meer te besteden. Het levert bovendien nog een dubbel duurzaam voordeel op. Senioren wonen nu vaak in huizen met slechtere energielabels. Ze kunnen verhuizen naar duurzame nieuwbouw. Hun oude huis zal vervolgens alsnog worden verduurzaamd, door hun jongere opvolgers.

De toekomst: tot het einde toe een inspiratiebron voor anderen

Het Ebbingehof heeft inmiddels al twee van haar bewoners verloren. Een van hen is kunstenaar Matty Vroegop, die vorig jaar overleed. Haar medebewoners deden haar uitgeleide door een van de hekken van het Ebbingehof die zij met haar kunst- en levenspartner Ed Schoonveld ontwierp. ‘De hekken definiëren deze gemeenschap’, vertelt hij in hun woning. ‘Door een grens te stellen, ontstaat de geborgenheid van een kleinere samenleving. Maar ze vormen ook de poort naar de buitenwereld. In beide gevallen draait het om contact met anderen. Dat is wat mij betreft het wonen in het Ebbingehof.’



De wachtlijst voor wonen in het Ebbingehof is lang. 'Nieuwe bewoners kiezen we op grond van wat de groep op dat moment het meest nodig heeft', zegt Annemarie Heyn Papousek, lid van de selectiecommissie. 'We kunnen nog wel een accountant gebruiken, bijvoorbeeld. We kijken niet naar levensstijl of politieke voorkeur, maar wel naar leeftijd. 50- en 60-plussers gaan nu voor.'

Wat ook groeit is de lijst met vragen die bij het Ebbingehof ontvangen over hoe ze het project voor elkaar hebben gekregen. Een initiatief voor een tweede hof in Groningen heeft het moeilijk. 'Je hebt grond, geld, geduld en medewerking van de gemeente nodig', vat bestuurder Keulen het samen. 'Plus veel tijd. Bouwen en stadsontwikkeling zijn nu eenmaal iets van de lange adem. Mensen met veel doorzettingsvermogen heb je nodig, een soort sociaal ondernemers. Alles zou veel gemakkelijker moeten worden gemaakt: ik gun iedereen een Ebbingehof.'

 Help ons door uw ervaring te delen: