

# Ouderenhuisvesting

Woongedrag en verhuisdynamiek van ouderen

**eib**

Economisch Instituut  
voor de Bouw

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Februari 2024

# Ouderenhuisvesting

---

Woongedrag en verhuisdynamiek van ouderen

---

Sem van Meurs  
Martin Koning



## Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>7</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>15</b>
<b>2 Zorgvraag en woonsituatie van ouderen</b>	<b>17</b>
2.1 Demografie	17
2.2 Wat zijn ouderenwoningen?	18
<b>3 Analyse in- en uitstroom toegankelijke woningen</b>	<b>23</b>
3.1 Woongedrag: huishoudens van 75 jaar en ouder	23
3.1.1 Huidige woonsituatie van huishoudens van 75 jaar en ouder	23
3.1.2 Toekomstige woonsituatie van huidige huishoudens van 75 jaar en ouder	25
3.2 Huishoudens tussen de 65 en 75 jaar oud	27
3.2.1 Huidige woonsituatie van 65- tot 75-jarige huishoudens	27
3.2.2 Toekomstige woonsituatie van huidige 65- tot 75-jarige huishoudens	28
3.3 Huishoudens tussen de 55 en 65 jaar oud	30
3.3.1 Huidige woonsituatie van 55- tot 65-jarige huishoudens	30
3.3.2 Toekomstige woonsituatie van huidige 55- tot 65-jarige huishoudens	31
3.4 Toekomstige vraag toegankelijke woningen	32
3.5 Woningen voor ouderen met hogere zorgvraag	33
<b>4 Doorstroming van ouderen</b>	<b>35</b>
4.1 Problemen met de woningen van (toekomstige) ouderen	35
4.2 Hoe groot wonen ouderen?	35
4.3 Wat zijn de mogelijkheden voor ouderen om te verhuizen?	37
4.4 Sociale huurwoningen	38
4.5 Planaanbod en beleid omtrent ouderenhuisvesting	38
<b>5 Beleidsimplicaties</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>45</b>



---

## Samenvatting

---

In verschillende berichten is de afgelopen tijd aandacht gevraagd voor een 'groot tekort aan geschikte woningen voor ouderen' dat veelal geschat wordt op 300.000. Dit betoog is ook ingedaald in de voorziene woningbouwprogrammering van minister de Jonge waarbij 290.000 nieuwe woningen<sup>1</sup> (een derde van de opgave) voor ouderen geschikt zouden moeten zijn. De vertaling van de woningbehoefte van ouderen op basis van enquêteresultaten schiet echter op verschillende punten tekort en laat belangrijke mechanismen op de woningmarkt buiten beschouwing. Ook is het opmerkelijk dat het aanbod van toegankelijke woningen door ouderen die komen te overlijden of naar een verpleeghuis gaan, vaak buiten de analyses wordt gehouden. Ten slotte wordt geen rekening gehouden met de gemiddelde verblijfsduur van ouderen in verschillende vormen van ouderenhuisvesting. Aangezien de vergrijzing een belangrijke rol speelt in het demografische beeld voor de komende jaren en er keuzes moeten worden gemaakt tegen de achtergrond van een krappe woningmarkt, is het zaak om een realistisch beeld van de omvang en aard van de woningvraag van ouderen te hebben. Daarnaast wordt in deze studie gekeken naar het verhuisgedrag van ouderen en de mate waarin zij momenteel beschikken over (ruime) eengezinswoningen. Dit tegen de achtergrond van de beeldvorming dat als ouderen eerder zouden verhuizen, hier een oplossing voor de woningnood zou liggen.

### Drie groepen ouderen

In deze studie wordt voor drie groepen oudere huishoudens de toekomstige vraag naar woningen geanalyseerd. Voor ieder van deze cohorten wordt de woonsituatie in 2022 in beeld gebracht en een voorspelling gemaakt over hoe deze groepen zullen wonen in 2030. Daarbij wordt op basis van verhuisdata uit de verhuismodule van WoON2018 voor ieder van de cohorten ingeschat in welke mate en vanuit welke woningen ze verhuizen, maar ook welke huishoudens de zelfstandige woningmarkt verlaten door sterfte of verhuizing naar een verpleeghuis. De drie groepen ouderen die worden onderscheiden zijn:

- Toekomstige ouderen: 55- tot 65-jarigen
- Jonge ouderen: 65- tot 75-jarigen
- Oude ouderen: personen van 75 jaar en ouder

### **Toekomstige ouderen oefenen tot 2030 vraag naar 80.000 extra toegankelijke woningen<sup>2</sup> uit**

In 2022 waren er 1,5 miljoen huishoudens waarvan een van de leden 55 tot 65 jaar oud was. Van deze huishoudens woonde 24% in een toegankelijke woning. Deze huishoudens zijn bijna allemaal nog werkzaam en bovendien heeft een groot deel nog een inwonend kind. De groep kent nu nog nauwelijks mobiliteitsproblemen en een beperkt deel zal daar in de periode tot 2030 mee worden geconfronteerd. Tot 2030 verlaten bijna 100.000 huishoudens uit dit cohort de zelfstandige woningmarkt vanwege sterfte of verhuizing naar een verpleeghuis. Bijna 35.000 huishoudens laten een toegankelijke woning achter. Gelijktijdig verhuizen 290.000 huishoudens naar een andere woning, waarvan 115.000 naar een toegankelijke woning. In 2030 wonen er 80.000 meer huishoudens uit deze groep in een toegankelijke woning dan in 2022. Het aandeel dat in dit type woning woont neemt toe van 24% naar 32%.

### **Jonge ouderen hebben tot 2030 behoefte aan 15.000 extra toegankelijke woningen**

Van de ruim 1,2 miljoen huishoudens tussen de 65 en 75 jaar woonde in 2022 34% in een toegankelijke woning. Deze groep heeft in beperkte mate al een noodzaak voor een toegankelijke woning vanwege mobiliteitsproblemen. Belangrijker is echter dat deze groep in 2030 bijna geheel ouder dan 75 jaar zal zijn en een veel groter deel met mobiliteitsproblemen te

---

<sup>1</sup> Dit betreft 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde wooneenheden en 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken.

<sup>2</sup> Toegankelijke woningen betreffen in deze studie woningen die tenminste een nultredenwoning zijn.

maken zal krijgen. Tot 2030 verlaten naar verwachting ruim 220.000 huishoudens de zelfstandige woningmarkt vanwege sterfte of institutionalisering. Hiervan laten 100.000 huishoudens een toegankelijke woning achter. In diezelfde periode verhuizen bijna 240.000 huishoudens naar een andere woning, waarvan de helft overstapt naar een toegankelijke woning. In 2030 wonen 15.000 meer huishoudens in een toegankelijke woning dan in 2022. Het aandeel dat in een toegankelijke woning woont neemt toe van 34% in 2022 naar 43% in 2030.

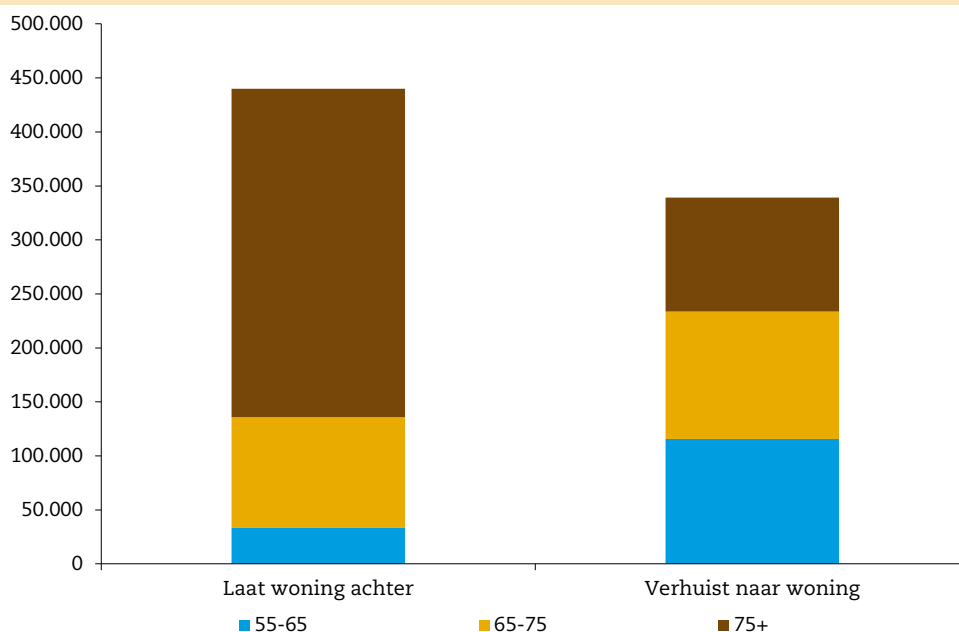
#### Oude ouderen zijn een belangrijke leverancier van toegankelijke woningen

In 2022 waren er 1,1 miljoen huishoudens van 75 jaar en ouder. Deze huishoudens wonen op dit moment al vaak in een toegankelijke woning. De helft van deze groep woont in appartementen die voor het leeuwendeel een lift hebben en intern ook weinig belemmeringen kennen voor ouderen die slecht ter been zijn. Tot 2030 verlaten uit deze groep bovendien 540.000 huishoudens de zelfstandige woningmarkt vanwege sterfte of verhuizing naar een verpleeghuis. Hiervan laten 300.000 huishoudens een toegankelijke woning achter. In diezelfde periode verhuizen 190.000 huishoudens naar een andere woning, waarvan ruim 100.000 de overstap maken naar een toegankelijke woning en de rest reeds in een toegankelijke woning woont. In 2030 wonen van de huidige groep van 75 jaar en ouder 200.000 minder huishoudens in een toegankelijke woning dan in 2022. Dit wordt veroorzaakt door de grote groep die de zelfstandige woningmarkt verlaat. Van de huishoudens die nog in een zelfstandige woning woont neemt het aandeel dat in een toegankelijke woning woont toe van 47% in 2022 naar 56% in 2030.

#### Geen netto vraag naar toegankelijke woningen door ouderen

Van de drie groepen ouderen zullen er tot 2030 ongeveer 340.000 verhuizen naar een toegankelijke woning. Daar staat tegenover dat ongeveer 440.000 huishoudens een toegankelijke woning achterlaten vanwege sterfte of institutionalisering. In figuur 1 wordt dit in beeld gebracht. De toekomstige en de jonge ouderen oefenen netto vraag uit, maar de oudere ouderen zorgen voor een stevig netto aanbod. Cijfermatig kan de toekomstige vraag van oudere huishoudens naar toegankelijke woningen dus ruimschoots worden opgevangen met het vrijkomende aanbod als gevolg van sterfte en institutionalisering onder ouderen.

**Figuur 1** Aantal huishoudens dat in 2022 55 jaar en ouder is en tot 2030 naar een toegankelijke woning verhuist of deze achterlaat



Bron: EIB



### **Bouw van geclusterde woonvormen is een belangrijke intensivering voor vergrijzende vraag**

Terwijl er geen generiek tekort is aan toegankelijke woningen kan er gelijktijdig wel extra behoefte zijn aan specifieke seniorenhuisvesting met een sociale dimensie. Zo wil BZK tot 2030 ongeveer 80.000 geclusterde woonvormen laten bouwen voor ouderen met een beperkte zorgvraag en die enige zorg aan huis, sociaal contact of diensten zoals maaltijdbereiding en hulp in het huishouden nodig hebben. Zo wordt in meerdere gemeenten aangestuurd op knarrenhofjes, waar ouderen een binnentuin delen en woningen levensloopbestendig<sup>3</sup> zijn. Deze woningen bieden ouderen een woonvorm tussen een zelfstandige woning en het verpleeghuis en zijn vooral geschikt voor jonge ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen. De bouw van 80.000 geclusterde wooneenheden biedt goede mogelijkheden om het groeiende aantal ouderen met een lichte zorgvraag of ouderen in sociaal isolement te huisvesten.

### **Kwantitatieve opgaven liggen vooral bij ouderenhuisvesting in combinatie met zware zorg**

De toename van het aantal oude ouderen leidt tot een grotere vraag naar huisvesting in combinatie met zware zorg. Het kabinet kiest ervoor om de capaciteit in het verpleeghuis niet uit te breiden en ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Zelfstandig wonen in de vorm van seniorenwoningen in combinatie met een intensieve vorm van zorg aan huis (zelfstandige verpleegzorgplekken) is een mogelijke oplossing. Het betekent eigenlijk dat er sprake kan zijn van maatwerk in seniorencomplexen: sommige ouderen zijn nog behoorlijk zelfredzaam, anderen hebben al een vrij hoge zorgvraag.

### **Bejaardentehuizen als woonvorm tussen zelfstandige woning en het verpleeghuis in**

Een alternatief dat recent is opgekomen voor ouderen die een hoge zorgvraag hebben en op dit moment nog geen indicatie hebben voor een verpleeghuis is het concept van een bejaardenhuis. Het lijkt hier niet te gaan om het klassieke model van het bejaardenhuis, waar nog redelijk vitale ouderen in het verleden terecht konden. Dit is in feite opgevangen door ouderen die thuis kunnen blijven wonen met wat extra voorzieningen, door ouderen die verhuizen naar toegankelijke woningen in een qua leeftijden nog gemengde omgeving of door te verhuizen naar seniorenflats en knarrenhofjes met ook mogelijkheden voor lichte zorg aan huis. Het gaat bij de plannen voor bejaardentehuizen om intramurale zorg die kan worden geboden binnen een instelling. Gelet op de omschrijving van de doelgroep – ruim boven de tachtig met lichte dementieverschijnselen – lijkt het te gaan om een voorportaal dat kort voor het verpleeghuis of sterfte komt te liggen. Het zou dan vooral een alternatief vormen voor verpleegzorgplekken, waarbij ouderen met een hoge zorgvraag nu in een seniorencomplex zelfstandig wonen. Het effect van het inrichten van dergelijke bejaardenhuisplekken in plaats van verpleegzorgplekken in zelfstandige woningen, zou zijn dat er meer zelfstandige seniorenwoningen vrijkomen. Het effect zal echter niet groot zijn omdat de duur die ouderen in een dergelijke opzet in een bejaardenhuis doorbrengen gemiddeld waarschijnlijk niet langer dan twee jaar zal zijn. Hier ligt ook een keerzijde van het bejaardenhuismodel. Het speelt in op een lacune tussen zelfstandig wonen met intensieve zorg aan huis aan de ene kant en het verpleeghuis aan de andere kant. Huishoudens die op zeer hoge leeftijd zo in een bejaardenhuis instromen kunnen vervolgens snel achteruitgaan en zouden dan alsnog naar een verpleeghuis moeten doorstromen. Voor kwetsbare hoogbejaarde mensen kunnen dit soort veranderingen van omgeving zeer ingrijpend zijn.

### **Uitbreiding verpleegzorgcapaciteit voor vergrijzende samenleving**

Een alternatief om in deze lacune te voorzien zou zijn om de verpleeghuiszorg uit te breiden en wat lagere wlz-indicaties te hanteren. Voor de woningmarkt is het effect overigens hetzelfde. Meer capaciteit voor zware zorg betekent dat er nog wat meer seniorenwoningen vrijkomen, al zijn de effecten gelet op de korte duur van institutionaliseren niet groot. Zo is de verblijfsduur in een verpleeghuis gemiddeld nog geen 2 jaar. Ook in andere vormen van wonen met een zware zorgcomponent zal de gemiddelde verblijfsduur naar verwachting kort zijn. Binnen enkele jaren maken bewoners zo weer plaats voor andere bewoners. In dit licht bieden de geplande 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken die het ministerie van BZK voor ogen heeft over een periode van tien jaar dan capaciteit voor (maximaal) 200.000 personen. Daarmee lijkt

---

<sup>3</sup> Onder andere verlaagde drempels, aangepaste badkamers en bredere deuren.

dit een redelijk aantal om de verpleegzorgcapaciteit op niveau te houden, maar een knelpunt kan ontstaan bij de verpleeghuizen (of bejaardenhuizen) waar dan toch geïnvesteerd moet worden in capaciteitsuitbreiding.

De vergrijzing gaat al met al gepaard met een vraag naar diverse woonvormen. Extra geclusterde woonvormen, in de vorm van knarrenhofjes of seniorencomplexen, kunnen ouderen met een lichte zorgvraag of in sociaal isolement huisvesten. De 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken die BZK wil realiseren kunnen voorzien in een belangrijk deel van een hogere zorgvraag voor het stijgende aantal ouderen. Knelpunten lijken nog wel te ontstaan bij een groeiende groep die permanente zorg nodig heeft en niet zelfstandig kan functioneren en waarvoor (gesloten) inrichtingen noodzakelijk zullen blijven. In tabel 1 wordt de glijdende schaal nog eens in beeld gebracht.

**Tabel 1 Huidig aantal toegankelijke woningen en uitbreidingsopgave BZK tot 2030 naar type ouderenwoning**

Type ouderenwoningen	Aantal woningen in de voorraad	Aantal te bouwen tot 2030 (BZK)	Doelgroep ouderen
Toegankelijke woningen	2.000.000	170.000	Lichte mobiliteitsproblemen
Geclusterde wooneenheden	140.000	80.000	Lichte mobiliteitsproblemen en lichte zorgvraag
Zelfstandige verpleegzorgplekken	Onbekend	40.000	Lage wlz-indicatie verpleegzorg
Bejaardentehuisplekken	~750	Onbekend <sup>1</sup>	Lichte dementie en gezondheidsproblemen
Verpleeghuisplekken	130.000	0 <sup>2</sup>	Hoge wlz-indicatie verpleegzorg

<sup>1</sup> Er zijn een aantal politieke partijen die voor uitbreiding van de capaciteit pleiten en er is een initiatiefwetsvoorstel ingediend met dit doel. Het is onbekend hoeveel bejaardentehuizen de voorstanders willen realiseren.

<sup>2</sup> Het ministerie wil tijdelijk het aantal verpleeghuisplekken met enkele duizenden uitbreiden, maar in 2030 op hetzelfde aantal uitkomen als in 2022.

Bron: EIB

## Doorstroming komt niet op gang door groot aantal extra ouderenwoningen

### Mobiliteit ouderen: beperkt aanbod van ruime eengezinswoningen

Een beeld dat vaak wordt opgeroepen is dat van ouderen die wonen in royale eengezinswoningen en goed plaats zouden kunnen maken voor gezinnen. Een eerste vraag die zich hier aandient is dat als er behoefte is aan meer (royale) eengezinswoningen waarom deze dan niet worden gebouwd in plaats van dat ouderen hierin zouden moeten voorzien. De beeldvorming over ouderen die in (te) grote woningen wonen blijkt bovendien niet te sporen met de feiten. Van de zelfstandige 75-plushuishoudens woont 50% in een appartement. Van de andere helft woont 70% in een eengezinswoning van maximaal 120 vierkante meter, wat kleiner is dan de gemiddelde eengezinswoning van 140 vierkante meter in Nederland. De overgang van ouderen vanuit eengezinswoningen naar toegankelijke appartementen is bovendien gemiddeld van korte duur. Mobiliteitsproblemen dienen zich gemiddeld aan rond het 80e levensjaar en de meeste ouderen die een dergelijke stap zetten zijn vaak al 80 jaar of ouder. Dit is ook de levensfase waarin partners wegvallen, wat een van de belangrijke redenen is om kleiner te gaan wonen. Het gevolg is echter dat het toegankelijke zelfstandige appartement een tussenstap is van een paar jaar, waarna institutionalisering of overlijden aan de orde is. Een toegankelijk appartement kan zo in vijftien jaar wel zes oudere huishoudens huisvesten.

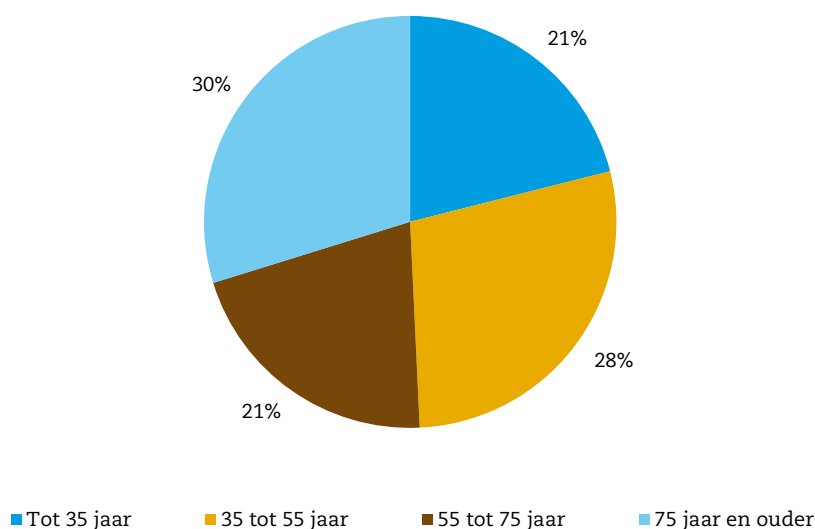
### Verhuisdynamiek van ouderen wordt niet sterk beperkt door aanbodtekort

De analyse van de toekomstige vraag naar woningen voor ouderen is gebaseerd op historisch gedrag. Daarom rijst de vraag waarom in de komende jaren ouderen vergelijkbaar woon- en verhuisgedrag zullen vertonen als in de afgelopen jaren. Als er een tekort aan geschikte woningen bestond waardoor ouderen in beperkte mate verhuisden, dan zou een uitbreiding van de voorraad de verhuisdynamiek van ouderen op gang brengen. Echter, is er reeds een ruime voorraad aan toegankelijke woningen die niet door ouderen wordt bewoond, neemt het aantal toegankelijke woningen jaarlijks al met enkele tienduizenden toe door de nieuwbouwpraktijk en hebben veel ouderen vermogen dat ze kunnen aanwenden om te verhuizen. Bovendien blijkt uit de in- en uitstroomanalyse dat de verhuisdynamiek van ouderen niet moet worden onderschat; deze huishoudens laten jaarlijks 100.000 woningen achter door sterfte en verhuizing naar het verpleeghuis. Het kernpunt hier is echter dat ouderen vooral mobiliteit vertonen als daar een noodzaak toe is en dit doet zich inderdaad vaak voor bij ouderen op hoge leeftijd. Daarbij moet worden bedacht dat verhuizen meer is dan het wisselen van woning. Oudere huishoudens wonen vaak al lang in de bestaande woning, hebben de kinderen er zien opgroeien, hebben het huis aangepast aan hun wensen, kennen de omgeving goed etc. Dat er wel eens nagedacht wordt over een verandering van de woonsituatie, is iets anders dan deze stap met al zijn consequenties ook daadwerkelijk te verrichten. De gedachte dat extra aanbod van seniorenwoningen veel extra vraag gaat oproepen onder jongere ouderen om te verhuizen is in het licht van het bovenstaande geen kansrijke strategie te noemen.

### Groot aantal jongeren woont in toegankelijke woningen

In 2022 waren er 320.000 huishoudens van 75 jaar en ouder die in een toegankelijk appartement wonen en 195.000 huishoudens die in een toegankelijke eengezinswoning wonen. Eengezinswoningen zijn minder vaak toegankelijk, omdat deze meerlaags zijn of enkele treden tot de voordeur hebben. Niet goed of zelfs slecht toegankelijk is het deel van de woningen dat ouderen in de tijd zullen willen of moeten verruilen voor een toegankelijker appartement. Opmerkelijk is dat er bijna net zo veel jongeren in toegankelijke appartementen wonen als ouderen. Van de huishoudens tot 35 jaar wonen er 360.000 in toegankelijke woningen, wat neer komt op een vijfde van de totale voorraad toegankelijke woningen (figuur 2). Er is dus al veel aanbod voor ouderen die naar een toegankelijke woning willen verhuizen.

**Figuur 2** Verdeling van door huishoudens bewoonde toegankelijke woningen per leeftijdscohort, 2022



Bron: EIB

### **Financiële positie van ouderen biedt mogelijkheden om te verhuizen**

Oudere huishoudens hebben over het algemeen een sterke financiële positie die hun in staat stelt om te verhuizen indien ze dat willen. Zo heeft ruim de helft van de 55-plussers met een eigen woning een overwaarde van € 200.000 of meer. Een aanzienlijk deel van de ouderen zou dus naar een andere woning kunnen verhuizen indien ze dat zouden willen. Ouderen zijn echter honkvast en verhuizen in de regel pas naar een toegankelijke woning als een terugval in hun gezondheid hen daartoe dwingt.

### **Veel woningen kunnen toegankelijk gemaakt worden met beperkte ingrepen**

Aanvullend geldt dat er ook nog een alternatief is voor verhuizen naar een toegankelijker woning in de vorm van het toegankelijker maken van de bestaande woning. Dit verklaart bijvoorbeeld de toenemende vraag naar trapliften en andere ingrepen om de woning geschikter te maken voor bewoners op leeftijd. Eerder onderzoek heeft al laten zien dat een groot deel van de minder toegankelijke eengezinswoningen hierdoor vrij eenvoudig en tegen overzichtelijke kosten zijn aan te passen. Aangezien ouderen honkvast zijn, stellen deze maatregelen ze in staat om langer in de eigen woning te blijven wonen. Dit aspect is in de voorliggende studie niet apart meegenomen. Als dit wel gebeurt dan zouden de extra aantallen toegankelijke appartementen voor ouderen in de toekomst nog lager ingeschat moeten worden dan hierboven is aangegeven.

Ten slotte geldt dat jaarlijks enkele tienduizenden toegankelijke appartementen worden opgeleverd via de nieuwbouw. Bovendien levert vervangende nieuwbouw nagenoeg altijd toegankelijke woningen op ter vervanging van niet toegankelijke woningen. Zo is het aantal toegankelijke woningen van 2012 tot 2021 toegenomen van bijna 1,8 miljoen naar ruim 2,1 miljoen.

## **Beleidsimplicaties**

### **Geen nationaal beleid nodig voor bouw van grote aantallen toegankelijke woningen**

BZK en verschillende studies signaleren een groot tekort aan toegankelijke woningen, behalve de studie van RIGO waarin geen algemeen tekort aan toegankelijke woningen wordt geconcludeerd.<sup>4</sup> In de hier voorliggende studie van het EIB komt naar voren dat er meer aanbod dan vraag is naar toegankelijke woningen dat vanuit ouderen wordt verwacht. Een aparte doelstelling binnen de woningbouwprogrammering voor 'nultredenwoningen' is in dit licht overbodig en zou bij consequente toepassing zelfs contraproductief zijn voor de woningbouwprogrammering in zijn totaliteit. Het netto aanbod van toegankelijke woningen dat ontstaat door het toekomstige gedrag van ouderen wordt overigens wel degelijk door de markt geabsorbeerd. Zoals eerder is aangestipt zijn er ook veel jongeren die op zoek zijn naar een woning, al of niet toegankelijk. Bovendien zijn er verschillende regionale en lokale situaties, zoals hieronder aan bod komt.

### **Lokaal spelen wel tekorten aan toegankelijke woningen die gericht opgelost kunnen worden**

Hoewel er geen generiek tekort aan toegankelijke woningen voor ouderen dreigt te ontstaan, zal in sommige gebieden het aanbod niet toereikend zijn om de vraag op te vangen. In gemeenten waar weinig ouderenwoningen zijn, zoals bijvoorbeeld Almere en bepaalde dorpen waar vooral eengezinswoningen staan, speelt dit een rol. Het bouwen van toegankelijke woningen op deze plekken is dan wenselijk om beter aan te sluiten op de vraag van een vergrijzende gemeenschap. Aangezien ouderen erg gebonden zijn aan de eigen omgeving zullen zij in de regel binnen de eigen gemeente of zelfs de eigen buurt willen verhuizen. Deze situaties vragen om lokaal maatwerk waarvoor lokale initiatieven in samenwerking met gemeenten goed zouden moeten kunnen voorzien. Dit geldt ook voor tussenvormen zoals knarrenhofjes ed. De bouw van 80.000 geclusterde wooneenheden zoals het ministerie van BZK aangeeft zou een belangrijke verruiming van de woningvoorraad voor deze groep ouderen betekenen. Hiervoor zijn de gemeenten aan zet, waarbij het ruimtelijk beleid van Rijk en provincies dan mogelijkheden moeten bieden.

---

<sup>4</sup> In bijlage 2 wordt ingegaan op deze studies.

### **Woonzorgvoorraad moet aansluiten bij diverse vraag van ouderen**

De toename van het aantal oude ouderen leidt tot een grotere vraag naar huisvesting in combinatie met zware zorg. Om te voorzien in deze stijgende vraag bestaan reeds verschillende woonzorgvormen en worden er nieuwe geopperd. Dit sluit aan bij de diversiteit in zelfstandigheid en zorgvraag van ouderen. Het kabinet wil 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken bouwen om ouderen met een (lage) verpleegzorgindicatie zelfstandig te laten wonen. Een aantal politieke partijen pleit voor het herintroduceren van bejaardentehuizen. Daar zouden ouderen die niet langer zelfstandig kunnen wonen, maar qua zorgvraag nog niet klaar zijn voor het verpleeghuis, gehuisvest kunnen worden. Deze ouderen wonen nu vaak zelfstandig in seniorencomplexen met zorg aan huis. De realisatie van deze bejaardentehuizen zou er toe leiden dat er meer zelfstandige seniorenwoningen vrijkomen. Dat effect wordt gematigd doordat de verblijfsduur van ouderen in deze bejaardentehuizen beperkt zal zijn, gezien de hoge leeftijd en verslechterde gezondheid van de doelgroep. Indien ouderen op hoge leeftijd en met dementieklachten verhuizen naar een bejaardentehuis, zal een belangrijk deel snel moeten doorstromen naar het verpleeghuis. Dit soort veranderingen kunnen bovendien erg ingrijpend zijn voor deze doelgroep.

### **Uitbreiding van verpleegcapaciteit in zelfstandige woningvoorraad of intramuraal**

Als alternatief op bejaardentehuizen kan gedacht worden aan de uitbreiding van het verpleeghuis, waarbij ouderen met lagere wlz-indicaties ook worden toegelaten. Dit heeft hetzelfde effect op de het vrijkomen van zelfstandige seniorenwoningen. Meer capaciteit voor zware zorg betekent dat er nog wat meer seniorenwoningen vrijkomen, al zijn de effecten gelet op de korte duur van institutionaliseren niet groot. Zo is de verblijfsduur in een verpleeghuis gemiddeld nog geen 2 jaar. Ook in andere vormen van wonen met een zware zorgcomponent zal de gemiddelde verblijfsduur naar verwachting kort zijn. Binnen enkele jaren maken bewoners zo weer plaats voor andere bewoners. In dit licht bieden de geplande 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken die het ministerie van BZK voor ogen heeft over een periode van tien jaar dan capaciteit voor (maximaal) 200.000 personen. Daarmee lijkt dit een redelijk aantal om de verpleegzorgcapaciteit op niveau te houden, maar een knelpunt kan ontstaan bij de verpleeghuizen (of bejaardenhuizen) waar dan toch geïnvesteerd moet worden in capaciteitsuitbreiding.

### **Doorstroming komt niet echt op gang door bouw van extra ouderenwoningen**

Het bouwen van grote aantallen ouderenwoningen zal de woningmarkt niet van het slot halen. Ten eerste is er tot 2030 een aanbod van 440.000 toegankelijke woningen die oudere huishoudens op de woningmarkt brengen voor toekomstige ouderen. Daarnaast is de financiële positie van veel ouderen dermate goed dat ze naar een andere woning zouden kunnen verhuizen indien ze dat willen. Hierbij geldt dat er juist ook onder jongere ouderen voorkeuren zijn om 'gemengd' te wonen. Deze groep wordt niet verleid met extra ouderenwoningen. Men wil een toegankelijke woning in verband met (toekomstige) mobiliteit, maar vindt het prettig om niet in een omgeving met alleen ouderen te verkeren. Gelet op de grote mobiliteit van jongeren, komen hier jaarlijks veel geschikte woningen op de markt. Verhuizen is voor ouderen een grote stap, waarbij ze een woning en omgeving achterlaten waar hun kinderen zijn opgegroeid, ze vaak al geruime tijd wonen en hechting met de buurt hebben. Ook daarom zal de bouw van veel toegankelijke woningen geen grote groepen ouderen overtuigen om te verhuizen. Bovendien is de beeldvorming van ouderen die in grote eengezinswoningen wonen niet in overeenstemming met de feiten. Van de huishoudens van 75 jaar of ouder woont 55% in een eengezinswoning, tegenover 75% van de huishoudens tussen 35-55 jaar. Ouderen wonen gemiddeld in kleinere (eengezins)woningen dan andere huishoudens. Als laatste kan worden bedacht dat er jaarlijks tienduizenden toegankelijke woningen worden opgeleverd via de nieuwbouw. Extra plekken in verpleeghuizen of bejaardenhuizen zal het aanbod van zelfstandige seniorenwoningen nog wat verder doen toenemen, al zijn de effecten kwantitatief beperkt.



---

## 1 Inleiding

---

In de discussie rond de woningmarkt komt vaak het idee naar voren dat de vergrijzing de vraag naar seniorenwoningen sterk zal vergroten. Deze vraag zou via de nieuwbouw moeten worden opgevangen, omdat veel van de woningen waar ouderen wonen niet geschikt zijn voor personen met een zorgvraag of beperkte mobiliteit. Ook bestaat het beeld dat door onvoldoende aanbod van seniorenwoningen de doorstroming achterwege blijft en ouderen in te grote woningen blijven wonen die bij uitstek geschikt zouden zijn voor huishoudens met kinderen. Doordat kinderen uit huis gaan en partners komen te overlijden blijven alleenstaande ouderen vaak in hun gezinswoning achter.

De vraag is of deze beelden in de praktijk ook opgaan. Binnen de groep ouderen is er sprake van een dynamiek aan verhuizingen naar, maar ook vanuit geschikte seniorenwoningen. In dit onderzoek willen wij deze dynamiek in kaart brengen en antwoord geven op de volgende vragen:

- In wat voor type woningen wonen verschillende groepen ouderen en hoe sluit dit aanbod aan bij de woonvraag van ouderen met extra zorgbehoefte?
- Wat is het verhuisgedrag van oudere huishoudens; welk deel verhuist jaarlijks en naar welk type woning verhuizen ze? Welk deel van de woningen komt hierdoor vrij?

In het Programma wonen en zorg voor ouderen<sup>5</sup> dat BZK in 2022 heeft gepubliceerd, wordt gesteld dat er tot 2030 290.000 nieuwbouwwoningen gericht op ouderen moeten worden gebouwd om de woningmarkt geschikt te maken voor de vergrijzing van de samenleving. Deze opgave zou bestaan uit 170.000 nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken. De segmentering die BZK hier heeft gemaakt is overgenomen in deze studie, in hoofdstuk 3 wordt de toekomstige vraag naar toegankelijke woningen ingeschat en het aantal geplande geclusterde wooneenheden en zelfstandige verpleegzorgplekken tegen het licht gehouden. De recente politieke discussie over de herinstructie van het bejaardentehuis haakt in op de vraag naar deze woonvormen.

---

<sup>5</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/11/23/programma-wonen-en-zorg-voor-ouderen>



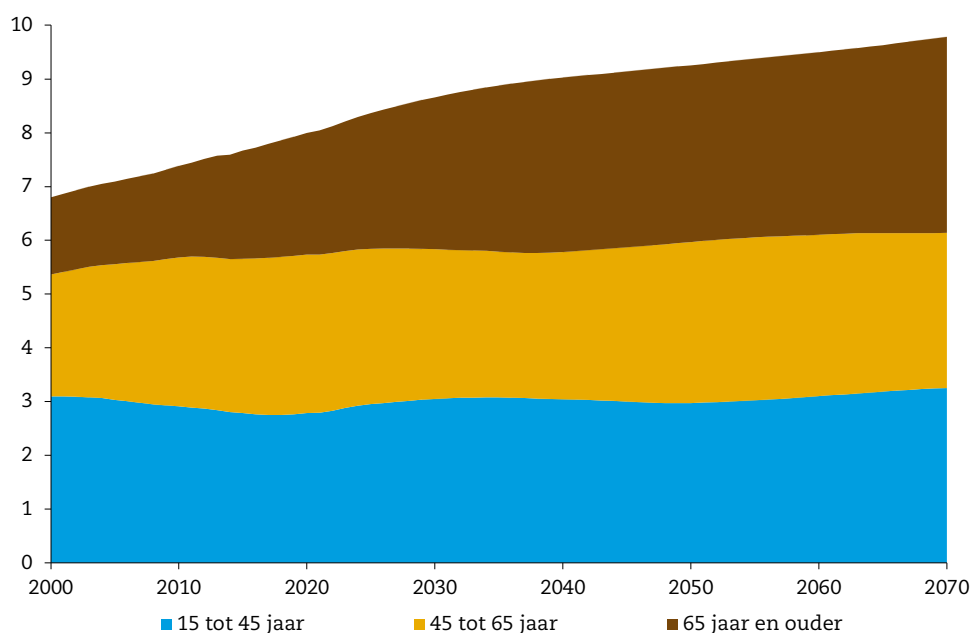


## 2 Zorgvraag en woonsituatie van ouderen

### 2.1 Demografie

In Nederland is sprake van een vergrijzing van de bevolking. Deze vergrijzing speelt door individualisering sterker onder huishoudens dan onder personen. Van 2000 tot 2022 is het aantal huishoudens van 65 jaar of ouder toegenomen van ruim 1,4 miljoen naar 2,4 miljoen, terwijl het totale aantal huishoudens in deze periode is gegroeid van 6,8 miljoen naar 8,2 miljoen. De groei bevindt zich dus vooral onder oudere huishoudens. Tussen 2022 en 2030 groeit het aantal oudere huishoudens vermoedelijk met bijna 450.000, terwijl het totaal aantal huishoudens slechts met 410.000 toeneemt. Het aandeel huishoudens van 65 jaar of ouder was in 2000 nog 21%. Inmiddels is dat 29% en dat zal in 2030 zijn toegenomen tot 33%. In de decennia daarna vergrijst Nederland verder, maar in een veel lager tempo dan sinds de eeuwwisseling.

Figuur 2.1 Ontwikkeling Nederlandse huishoudens in miljoenen naar leeftijd van huishoudenhoofd, prognose vanaf 2022



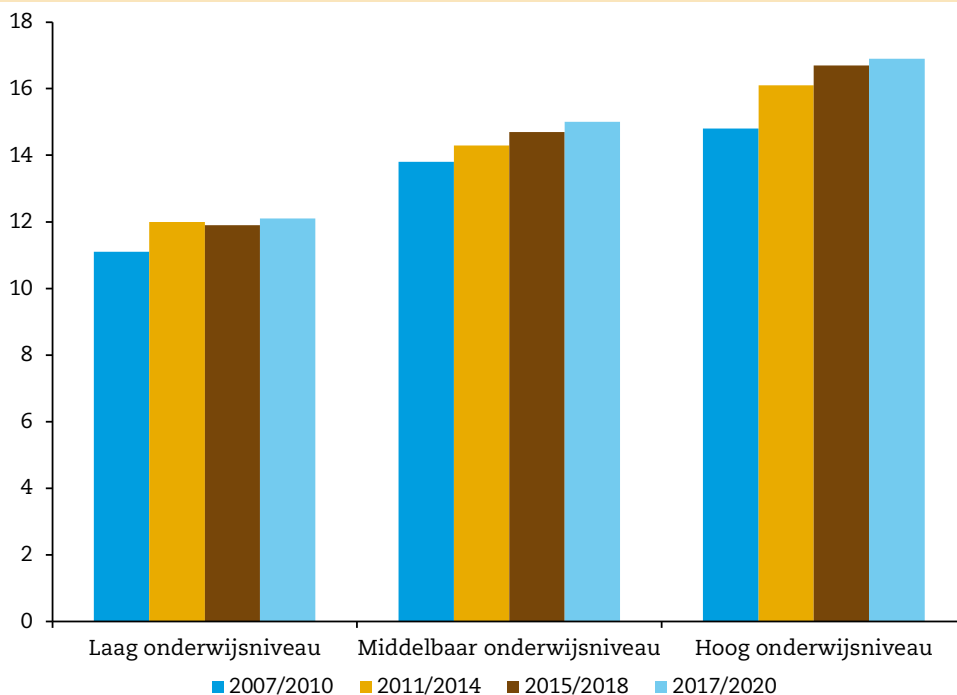
Bron: CBS

#### Rond het 80<sup>e</sup> levensjaar treedt extra zorgbehoefte gemiddeld in

Relevant voor de vraag naar toegankelijke seniorenwoningen is de extra zorgbehoefte die op hoge leeftijd intreedt. Door lichamelijke beperkingen worden activiteiten zoals trappen lopen en drempels nemen moeilijk. Om zelfstandig te kunnen blijven wonen zal de woning moeten worden aangepast; een andere optie is verhuizen naar een toegankelijke woning. Hoewel Nederland vergrijst, leidt de groei van het aantal ouderen niet noodzakelijkerwijs tot een evenredig hogere vraag naar toegankelijke woningen. Het aantal verwachte levensjaren zonder fysieke beperking neemt namelijk nog steeds toe (figuur 2.2). Ouderen blijven dus langer gezond en mobiel. De stijging van het aantal gezonde levensjaren is het grootst onder hoogopgeleiden.

Het zijn juist personen met een laag onderwijsniveau die eerder fysieke problemen ondervinden. Van de huidige groep 65-plussers is 50% laagopgeleid, 27% middelbaar en 23% hoogopgeleid. De opleidingsgraad neemt gaandeweg toe, waardoor toekomstige ouderen gemiddeld op latere leeftijd zullen worden geconfronteerd met een extra zorgbehoefte. Een 65-jarige heeft momenteel een levensverwachting van bijna 20 jaar, waarvan 15 jaar zonder fysieke problemen. Dit betekent dat gemiddeld rond het 80<sup>e</sup> levensjaar lichamelijke beperkingen optreden.

**Figuur 2.2** Gemiddeld aantal levensjaren zonder een lichamelijke beperking voor een 65-jarige, naar opleidingsniveau



Bron: CBS

## 2.2 Wat zijn ouderenwoningen?

### Ouderen zijn een diverse groep, met diverse zorgvraag en woongedrag

Ouderen zijn een diverse groep, die niet allemaal te maken krijgen met zorg- en mobiliteitsproblemen. De zorg- en mobiliteitsproblemen die optreden komen in vele verschillende vormen en gradaties voor. De zorgvraag van ouderen kan zich uiten in de noodzaak voor bepaalde fysieke kwaliteiten van een woning, zoals het ontbreken van drempels of trappen. Echter speelt ook de woonomgeving en de afstand tot faciliteiten zoals zorg, OV en winkels een belangrijke rol, aangezien ouderen met beperkte mobiliteit grote(re) moeite hebben met zelfstandig reizen. Bovendien spelen voor een significant deel van de ouderen geestelijke problemen een rol in de mate waarin zij voor zichzelf kunnen zorgen of waar ze (willen) wonen.

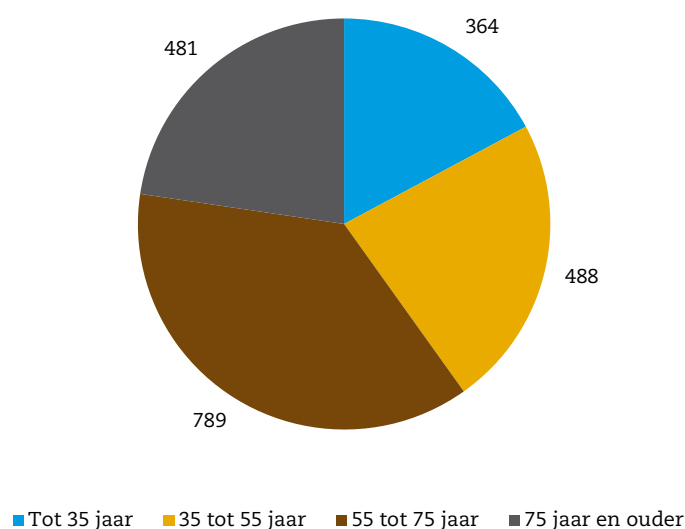
### Toegankelijke woningen zijn in deze studie woningen die intern en extern toegankelijk zijn

In deze studie is ervoor gekozen om allereerst de focus te leggen op nultredenwoningen<sup>6</sup>; dit zijn woningen die zowel extern als intern toegankelijk te zijn. Daarbij gaat het om woningen waarvan de voordeur bereikt kan worden zonder te moeten traplopen en waarbij vanaf de

<sup>6</sup> In deze studie wordt de term toegankelijke woning gehanteerd voor woningen die tenminste nultredenwoningen zijn. Een geclusterde wooneenheid of een zelfstandige verpleegzorgplek geldt hier dus ook als een toegankelijke woning.

voor deur keuken, badkamer, toilet en minstens één slaapkamer bereikt kunnen worden zonder traplopen. Deze woningen zijn voor de meeste ouderen met mobiliteitsbeperkingen geschikt, maar er zijn ook ouderen die een sterker aangepaste woning behoeven, bijvoorbeeld met een aangepaste badkamer of een rolstoelvriendelijke woning. In totaal zijn er ruim 2,1 miljoen toegankelijke woningen in Nederland (figuur 2.3), wat ongeveer een kwart van de totale voorraad is. Hiervan worden 1,3 miljoen door huishoudens van 55 jaar en ouder bewoond.

**Figuur 2.3** Verdeling van door huishoudens bewoonde toegankelijke woningen per leeftijdscohort, 2022, in duizendtallen



Bron: EIB

#### Geclusterde wooneenheden en zelfstandige verpleegzorgplekken voor hogere zorgvraag

Geclusterde wooneenheden en zelfstandige verpleegzorgplekken vallen ook onder de noemer van toegankelijke woningen, aangezien deze woningen altijd intern en extern toegankelijk zullen zijn. Deze woningen hebben echter aanvullende kwaliteiten om ouderen (met een hogere zorg- of sociale vraag) zelfstandig te kunnen laten wonen. In het geval van geclusterde wooneenheden gaat dat onder andere om gemeenschappelijke ruimtes die sociaal contact bevorderen, maaltijddiensten en zorg dichtbij of in het complex. RIGO stelde in een inventarisatie voor de ministeries van VWS en BZK dat er in 2021 ruim 140.000 geclusterde wooneenheden stonden in Nederland.<sup>7</sup> Zelfstandige verpleegzorgplekken zijn woningen waar ouderen de hele dag zorg (kunnen) krijgen en worden bewoond door personen met een wlz-indicatie voor verpleegzorg. In de praktijk zijn het vooral ouderen met een relatief lage verpleegzorgindicatie, die desondanks erg zorgbehoevend zijn. Het huidige aantal zelfstandige verpleegzorgplekken is onbekend, maar het aantal verpleeghuisplekken bedraagt 130.000. Dit cijfer is relevant aangezien de zelfstandige verpleegzorgplekken een deel van de vraag naar verpleeghuisplekken moeten opvangen.

#### Bejaardentehuizen als uitbreiding van intramurale zorg

Recent is vanuit de Tweede Kamer aangedrongen op het herintroduceren van bejaardentehuizen, al of niet in een nieuw jasje. De doelgroep die wordt genoemd zou ver in de tachtig zijn en

<sup>7</sup> <https://www.monitorgeclusterdewonen.nl/>

lichte dementieverschijnselen hebben. Deze doelgroep woont nu vaak zelfstandig in seniorencomplexen met zorg aan huis. Deze bejaardentehuizen vormen dan ook vooral een alternatief voor zelfstandige verpleegzorgplekken. Ouderen komen hier terecht voordat ze naar een verpleeghuis gaan of komen te overlijden en zullen daar gemiddeld slechts voor een beperkte duur verblijven. Gezien de zeer hoge leeftijd en beginnende dementie is deze groep zeer kwetsbaar (zie kader hieronder). De groep die al hoogbejaard is en licht dementeert, kan snel achteruit gaan en binnen korte tijd dan alsnog weer naar een verpleeghuis moeten worden overgebracht. Dit soort veranderingen van omgeving kunnen zeer ingrijpend zijn voor hoogbejaarde mensen met dementie.

**Tabel 2.1 Huidig aantal toegankelijke woningen en uitbreidingsopgave BZK tot 2030 naar type ouderenwoning**

Type ouderenwoningen	Aantal woningen in de voorraad	Aantal te bouwen tot 2030 (BZK)	Doelgroep ouderen
Toegankelijke woningen	2.000.000	170.000	Lichte mobiliteitsproblemen
Geclusterde wooneenheden	140.000	80.000	Lichte mobiliteitsproblemen en lichte zorgvraag
Zelfstandige verpleegzorgplekken	Onbekend	40.000	Lage wlz-indicatie verpleegzorg
Bejaardentehuisplekken	~750	Onbekend <sup>1</sup>	Lichte dementie en gezondheidsproblemen
Verpleeghuisplekken	130.000	0 <sup>2</sup>	Hoge wlz-indicatie verpleegzorg

<sup>1</sup> Er zijn een aantal politieke partijen die voor een uitbreiding van de capaciteit pleiten en er is een initiatiefwetsvoorstel ingediend met dit doel.

<sup>2</sup> Het ministerie wil tijdelijk het aantal verpleeghuisplekken met enkele duizenden uitbreiden, maar in 2030 op hetzelfde aantal uitkomen als in 2022.

Bron: EIB

### Bejaardentehuizen: intramuraal wonen voor ouderen met zorgvraag

Een aantal politieke partijen heeft in de aanloop naar de verkiezingen van november 2023 aangegeven bejaardentehuizen terug te willen laten keren en met dat doel in oog is in december een initiatiefwetsvoorstel<sup>8</sup> ingediend. In het voorstel worden bejaardentehuizen geïntroduceerd om ouderen die ver in de tachtig zijn, met lichte dementie en/of lichamelijke problemen, te huisvesten. Daarvoor worden de oude indicaties zorgzwaartepakket VV2 en VV3 geïntroduceerd en personen met een dergelijke indicatie krijgen recht op intramurale woonzorg. De bejaardentehuizen bevatten individuele wooneenheden, met eigen woon/slaapkamer en badkamer, en gezamenlijke keuken, woonkamer en tuin. Er zijn altijd verzorgers aanwezig, die helpen met dagelijkse activiteiten, zoals wassen, kleden en koken, terwijl verplegers medicijnen toedienen en cliënten medisch verzorgen. Een bejaardentehuis is dus een intramurale instelling voor ouderen die een te lage zorgvraag voor het verpleeghuis hebben, maar volgens de indieners van het wetsvoorstel niet langer zelfstandig kunnen wonen.

Volgens de indieners van de wet moeten er grote aantallen bejaardentehuizen worden gebouwd om de sterke groei van het aantal ouderen met dementie in de komende decennia het hoofd te bieden. Zelfstandige woonzorgvormen zouden voor een groot deel van deze ouderen niet geschikt zijn, omdat deze te weinig begeleiding bieden. Bovendien zouden

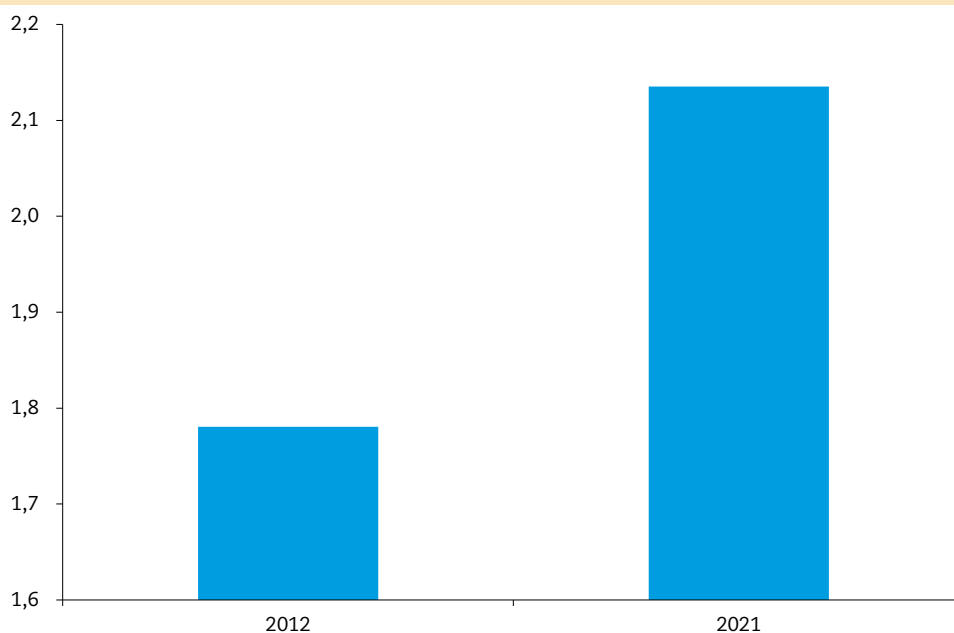
<sup>8</sup> <https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/wetsvoorstellen/detail?cfg=wetsvoorsteldetails&qry=wetsvoorstel%3A36477>

grote verzorgingstehuizen tot een efficiëntere inzet van schaarse arbeid en middelen in de zorg leiden, omdat ouderen gecentreerd op één plek wonen in plaats van verspreid over een wijk. In essentie stellen de voorstanders van bejaardentehuizen dat er op dit moment geen geschikte huisvesting is voor ouderen die qua zorgvraag nog niet naar het verpleeghuis kunnen, maar wel hulp nodig hebben vanwege lichte dementie- of lichamelijke klachten. BZK stelt voor om deze groep in zelfstandige verpleegzorgplekken te huisvesten, terwijl deze partijen die als te weinig ondersteunend zien en bejaardentehuizen aandragen als oplossing.

### **Sterke uitbreiding van het aantal toegankelijke woningen in afgelopen decennium**

Tussen 2012 en 2021 is het aantal toegankelijke woningen in Nederland toegenomen van bijna 1,8 miljoen naar ruim 2,1 miljoen. In negen jaar tijd zijn er dus bijna 350.000 toegankelijke woningen aan de voorraad toegevoegd (figuur 2.4). Daarbij gaat het voornamelijk om nieuwbouw, maar betreft het ook sloop-nieuwbouw en verbouwingen. De totale toevoeging in de periode is 600.000 woningen. De meerderheid van de nieuwbouwwoningen is dus reeds toegankelijk, wat onder andere samenhangt met het hoge aandeel appartementen dat wordt gebouwd.

**Figuur 2.4** Aantal toegankelijke woningen in Nederland in 2012 en 2021, in miljoenen



Bron: CBS en WoON2021, bewerking EIB

### **Woonomgeving van ouderen is belangrijk maar lastig te kwalificeren**

Naast de mobiliteit in en naar de woning is een belangrijke factor hoe goed faciliteiten, zoals winkels en zorg, bereikbaar zijn vanuit de woning. Ouderen zullen vaker moeite hebben met het reizen van en naar deze plekken, maar ook hier geldt dat er niet één afstand bestaat die voor alle ouderen met mobiliteitsproblemen onoverbrugbaar is. PBL, ABF en RIGO hanteren in hun studies over ouderenhuisvesting allemaal de grens van 500 meter tot winkels, zorg en ov als geschikt.<sup>9</sup> Hoewel ze stellen dat er genoeg ouderen zijn die geen moeite zullen hebben met het reizen naar faciliteiten verder dan 500 meter van de woning, geven ze ook aan dat niet alle ouderen met een mobiliteitsbeperking deze afstand gemakkelijk zouden kunnen afleggen. Dat

<sup>9</sup> In bijlage 2 wordt nader ingegaan op deze studies.

bepaalde faciliteiten niet dermate in de buurt van woning liggen dat deze te voet bereikt kunnen worden door een oudere betekent niet dat deze daar niet kan komen. Met behulp van een scootmobiel, hulp van familie, zorg en bezorgingen aan huis of ouderenvervoer hoeven ouderen deze afstand niet lopend af te leggen. Wel moet worden bedacht dat sociale netwerken niet zomaar zijn te vervangen. Zo kan bij een nieuwe locatie een nieuwe huisarts dichtbij zijn, maar dat levert weinig op als men dezelfde huisarts wil houden die men al vele jaren kent. Het verlies van het bekende zoals de huisarts, de winkels, de burens of het favoriete terrasje is een offer en aangenomen mag worden dat juist voor ouderen dit relatief zwaar weegt.

---

## 3 Analyse in- en uitstroom toegankelijke woningen

---

In dit hoofdstuk wordt een analyse gemaakt van de in- en uitstroom van ouderen vanuit en naar zelfstandige woningen. Hier worden toegankelijke en niet toegankelijke woningen onderscheiden, waarbij toegankelijke woningen minstens nulredenwoningen zijn. Geclusterde wooneenheden en zelfstandige verpleegzorgplekken zijn ook toegankelijke woningen, maar bedienen huishoudens met een hogere zorgvraag die niet in een toegankelijke woning zonder speciale voorzieningen of zorg (aan huis) kunnen wonen. De toekomstige vraag en aanbod van deze type woningen wordt aan het eind van het hoofdstuk apart geanalyseerd.

### Relevante groep ouderen: drie cohorten

In de studies over ouderenhuisvesting die in bijlage 2 worden besproken, worden verschillende afbakeningen gegeven van een ouderenhuishouden. Zo richt VEG zich op 55-plussers, BZK en ABN Amro op 65-plussers en ABF op 65-plussers met een ADL-beperking. Er is dus geen vaste (leeftijds)groep die gehanteerd wordt als het gaat om ouderenhuisvesting. In deze studie worden drie cohorten geanalyseerd die ieder een eigen rol kennen in het vraagstuk omtrent ouderenhuisvesting. Voor ieder van deze cohorten wordt de woonsituatie in 2022 gegeven en een voorspelling gemaakt van hoe deze groepen zullen wonen in 2030. Daarbij wordt op basis van verhuisdata uit de verhuismodule van WoON2018<sup>10</sup> voor ieder van de cohorten ingeschat in welke mate en vanuit welke woningen ze verhuizen, maar ook welke huishoudens de zelfstandige woningmarkt verlaten door sterfte of verhuizing naar een zorginstelling.

Allereerst zijn er de huishoudens waarvan tenminste één van de leden 75 jaar of ouder is. De fysieke problemen van ouderen gemiddeld rond het 80<sup>e</sup> levensjaar (zie paragraaf 2.1), waardoor het deze groep van 75-plussers is die de grootste noodzaak voor een toegankelijke woning heeft. Huishoudens jonger dan 75 hebben in de regel een zeer beperkte aanvullende zorgvraag, wat zich vertaalt in een beperkte vraag naar levensloopbestendige of gelijkvloerse woningen. Tot 2030 zal een deel van deze groep door toedoen van mobiliteitsproblemen willen verhuizen naar een toegankelijke woning, terwijl ook een deel zal komen te overlijden of verhuizen naar een zorginstelling, waardoor zij de zelfstandige woningmarkt verlaten.

Dan zijn er huishoudens waarvan tenminste één van de leden tussen de 65 en 75 jaar oud is. Deze groep heeft in beperkte mate al een noodzaak voor een toegankelijke woning vanwege mobiliteitsproblemen. Belangrijker is echter dat zij in 2030 bijna geheel tot de groep 75-plussers zal behoren en op dat moment in vergelijkbare mate als de huidige groep 75-plussers mobiliteitsproblemen zal kennen en een vraag naar toegankelijke woningen zal uitoefenen. Een beperkt deel van deze huishoudens zal de zelfstandige woningmarkt verlaten.

Als laatste betrekken we de groep huishoudens met tenminste één persoon tussen de 55 en 65 jaar oud. Deze groep kent nu nog nauwelijks mobiliteitsproblemen en heeft dan ook een geringe vraag naar toegankelijke woningen. In 2030 zullen beide zijn toegenomen, maar niet tot een hoog niveau, aangezien het oudste huishouden nog geen 75 jaar oud zal zijn. Een gering deel van deze huishoudens komt tot 2030 te overlijden of verhuist naar een zorginstelling.

### 3.1 Woongedrag: huishoudens van 75 jaar en ouder

#### 3.1.1 Huidige woonsituatie van huishoudens van 75 jaar en ouder

##### Grootste deel van ouderen woont zelfstandig

Ondanks de vergrijzing is zowel het aantal als het aandeel personen boven de 75 dat in een instelling woont gekrompen sinds 2000 (van 11% naar nog geen 6%). Onder ouderen vanaf 80 jaar is het percentage zelfs spectaculair gedaald van 21% naar 11%. Veruit het grootste deel van

---

<sup>10</sup> Resultaten gebaseerd op eigen berekeningen EIB op basis van niet-openbare microdata van het Centraal Bureau voor de Statistiek.

de ouderen woont dus zelfstandig. Dit is gedeeltelijk een gevolg van beleid van de overheid waarbij werd ingezet om ouderen langer thuis te laten wonen en de eisen om toegang tot een verpleeghuis te krijgen zijn verscherpt. Daarnaast willen ouderen in de regel graag zelfstandig blijven wonen.

#### Meer dan de helft van oudere huishoudens betreft alleenstaanden

Zo zijn er circa 600.000 alleenstaanden ouderen van 75 jaar of ouder, tegenover 500.000 meerpersoonshuishoudens waarvan minstens één van de leden 75 jaar of ouder is (tabel 3.1). Ouderen zijn bovengemiddeld vaak alleenstaand, namelijk 55% van de oudere huishoudens, terwijl van de overige Nederlandse huishoudens 36% alleenstaand is. Bovendien wonen ouderen in een meerpersoonshuishoudens zelden met meer dan 2 personen, terwijl jongere paren of alleenstaanden vaak ook één of meerdere kinderen inwonend hebben. Een groot deel van de alleenstaande ouderen heeft ook samengewoond met een partner en kinderen. Deze ouderen wonen vaak nog in de woning waarin ze woonden toen ze nog deel waren van dit grotere huishouden.

#### 75-plussers wonen relatief vaak in appartement en/of gereguleerde huurwoning

Terwijl een derde van alle Nederlandse huishoudens in een appartement woont is dat onder oudere huishoudens 45% (tabel 3.1). Appartementen zijn voor het overgrote deel huurwoningen, terwijl eengezinswoningen vaker koopwoningen zijn. Van de 75+ huishoudens woont 49% in een huurwoning, tegenover 39% van de rest van de Nederlandse huishoudens. Dit verschil ligt vooral in het veel hogere aandeel oudere huishoudens dat in een gereguleerde huurwoning woont dan jongere huishoudens. Deze gereguleerde huurwoningen zijn vooral appartementen in stedelijke gebieden. Ouderen wonen dus relatief minder vaak in koopwoningen dan de rest van de Nederlandse huishoudens. De koopwoningen waarin ouderen wonen zijn vaak eengezinswoningen, waarin ze al relatief lang wonen. Eengezinswoningen staan relatief vaker in dorpen of landelijk gebied dan appartementen.

**Tabel 3.1 Huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2022, in duizendtallen en aandelen**

	Huishoudens van 75 jaar en ouder	Overige huishoudens
Instelling	109	153
Particulier	1.104	7.017
- Alleenstaand	606 (55%)	2.543 (36%)
- Meerpersoons	498 (45%)	4.474 (64%)
- Appartement	498 (45%)	2.245 (32%)
- Eengezins	606 (55%)	4.772 (68%)
- Koop	549 (51%)	4.280 (61%)
- Vrije sector huur	75 (7%)	562 (8%)
- Gereguleerde huur	452 (42%)	2.175 (31%)
	<b>1.213</b>	<b>7.170</b>

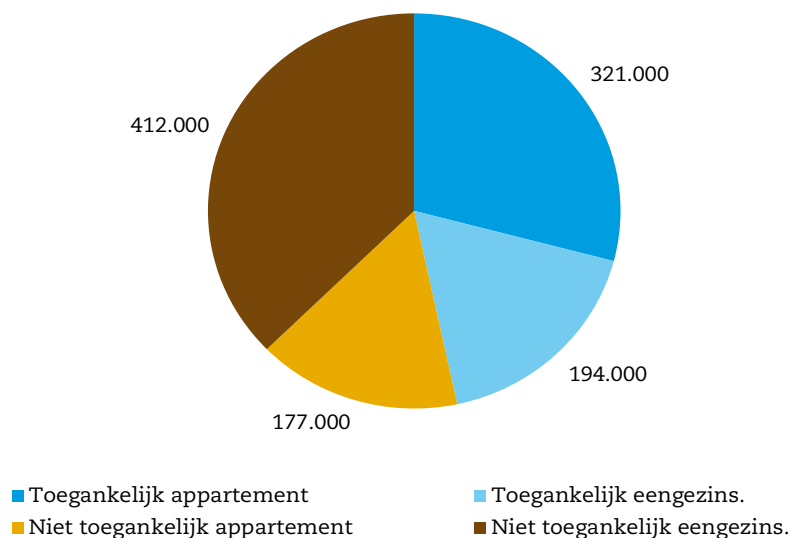
Bron: CBS en WoON2021, bewerking EIB

**Bijna de helft van de 1,1 miljoen zelfstandige 75+ huishoudens woont in toegankelijke woning**  
In figuur 3.1 wordt de woningvoorraad van huishoudens van ouder dan 75 jaar verdeeld naar een- en meergezinswoningen die al dan niet intern en extern toegankelijk zijn. Iets minder dan



de helft van de oudere huishoudens woont in een toegankelijke woning. Het grootste deel van de oudere huishoudens die niet in een toegankelijke woning wonen, woont in een eengezinswoning. Twee derde van de appartementen is toegankelijk, maar slechts een derde van de eengezinswoningen is zowel intern als extern toegankelijk. Eengezinswoningen hebben vaak meerdere verdiepingen, maar zijn vaak wel extern toegankelijk.

**Figuur 3.1 Woonvorm van huishoudens van 75 jaar of ouder in 2022, aantal huishoudens**



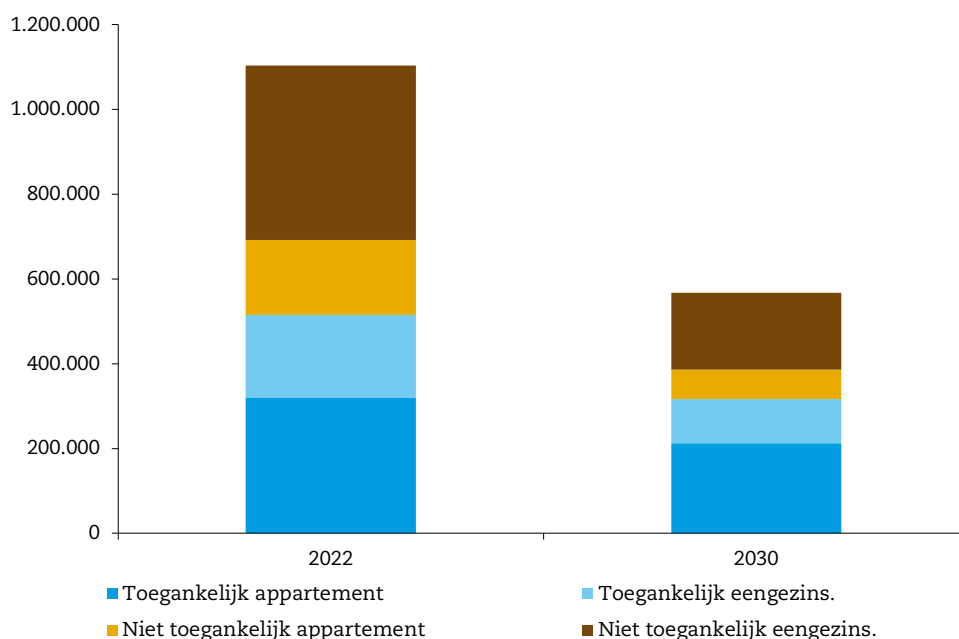
Bron: EIB

### 3.1.2 Toekomstige woonsituatie van huidige huishoudens van 75 jaar en ouder

**Tot 2030 daalt aantal huidige 75+ huishoudens in toegankelijke woning met 200.000**  
 Oudere huishoudens laten ruim 300.000 toegankelijke woningen achter door de zelfstandige woningmarkt te verlaten. Al deze woningen komen vrij om bewoond te worden door nieuwe huishoudens. Gelijktijdig verhuizen 100.000 huishoudens van een niet toegankelijke woning naar een toegankelijke woning. Het aantal toegankelijke woningen dat in 2030 door de huidige huishoudens van 75 jaar en ouder zou worden bewoond is dus 200.000 lager dan in 2022 (figuur 3.2). Daarmee zal deze groep in de toekomst dus niet zorgen voor een extra vraag naar toegankelijke woningen, maar juist extra aanbod creëren. Dit wordt veroorzaakt door het grote aantal ouderen die de zelfstandige woningmarkt verlaat.

Van 2022 naar 2030 neemt het aandeel huishoudens van de huidige 75-plussers dat in een toegankelijke woning woont toe van 47% naar 56%.

**Figuur 3.2 Woonvorm van huishoudens die in 2022 75 jaar of ouder zijn, in 2022 en 2030, aantal huishoudens**



Bron: EIB

#### Tot 2030 verhuizen 110.000 huishoudens van 75+ naar toegankelijke woning

Hoewel een relatief groot deel van de huishoudens van 75 jaar en ouder reeds in een toegankelijke woning woont, zullen tot 2030 bijna 110.000 huishoudens van een niet toegankelijke woning naar een toegankelijke woning verhuizen. Dat komt neer op ongeveer 10% van alle huishoudens van 75+ in 2022. Daarbovenop verhuizen bijna 80.000 oudere huishoudens vanuit een toegankelijke woning naar een andere toegankelijke woning. Het grootste deel van de verhuizingen vindt plaats naar toegankelijke appartementen (80%), terwijl de meeste verhuizingen vanuit niet toegankelijke eengezinswoningen plaatsvinden.

#### Ouderen zijn honkvast en verhuizen vanwege noodzaak

Van ouderen is bekend dat zij in veel mindere mate verhuizen dan jongere generaties. Zo verhuist jaarlijks ongeveer 20% van de huishoudens tussen de 25 en 35 jaar oud, tegenover ongeveer 2% van de huishoudens van 75 jaar en ouder. In WoON2021 gaf 40% van de 75-plussers die binnen een jaar verhuisden aan geen actieve verhuiscwens te hebben gehad, tegenover ruim 10% van de gehele bevolking. Ouderen verhuizen vaak pas als ze daartoe genoodzaakt zijn. Deze noodzaak tot verhuizing ligt vaak op het gebied van de zorgbehoefte; uit WoON2021 blijkt dat 40% van de recent verhuisde 75-plussers is verhuisd vanwege zijn of haar gezondheid, terwijl dat voor slechts 4% van alle verhuizingen in Nederland de belangrijkste reden was. De belangrijkste reden dat ouderen verhuizen is omdat de gezondheidssituatie daartoe dwingt en in dat geval vindt de verhuizing dus plaats naar een geschikte woning.

De impact die verhuizen heeft op een ouder huishouden moet niet worden onderschat. Het gaat vaak om personen die al decennia in dezelfde woning wonen, gehecht zijn aan de buurt en bovendien mobiliteits- of gezondheidsproblemen kennen. Indien mogelijk zijn er dus ook oudere huishoudens die ervoor kiezen om aanpassingen aan de huidige woning te doen zoals het laten installeren van een traplift. Voor personen met een wmo-indicatie worden zowel verhuiskosten als aanpassingen zoals een traplift (gedeeltelijk) vergoed door de overheid.

### **Tot 2030 verlaten 540.000 oudere huishoudens zelfstandige woningmarkt**

Een groot deel van de huidige 75+ huishoudens houdt op te bestaan doordat alle leden komen te overlijden in de periode tot 2030. Een ander deel verhuist naar een zorginstelling. Opvallend is dat de uitstroom van huishoudens in toegankelijke woningen hoger ligt dan bij huishoudens in niet toegankelijke woningen. Een belangrijke verklaring hiervoor is dat het grootste deel van de toegankelijke woningen appartementen betreft, die vaak worden bewoond door alleenstaande huishoudens die gemiddeld relatief laag zijn opgeleid en meer gezondheidsproblemen kennen dan oudere huishoudens in andere typen woningen. Van de 75+ huishoudens verlaten bijna 50.000 huishoudens de zelfstandige woningmarkt tot het 80<sup>e</sup> levensjaar en 490.000 huishoudens vanaf het 80<sup>e</sup> levensjaar.

## **3.2 Huishoudens tussen de 65 en 75 jaar oud**

### **3.2.1 Huidige woonsituatie van 65- tot 75-jarige huishoudens**

Dat de huidige groep huishoudens van 75 jaar en ouder tot 2030 meer toegankelijke woningen achterlaten dan vragen is een gevolg van het de hoge mate waarin deze groep de zelfstandige woningmarkt zal verlaten. Om de daadwerkelijke toekomstige vraag naar toegankelijke woningen voor ouderen in te schatten, is ook een prognose gemaakt van het toekomstige woongedrag van de toekomstige ouderen. In deze prognose is aangenomen dat de huishoudens die in 2022 65 tot 75 jaar oud waren in de komende periode het verhuis- en uitstroombegedrag vertonen van de huidige groep 75-plussers.

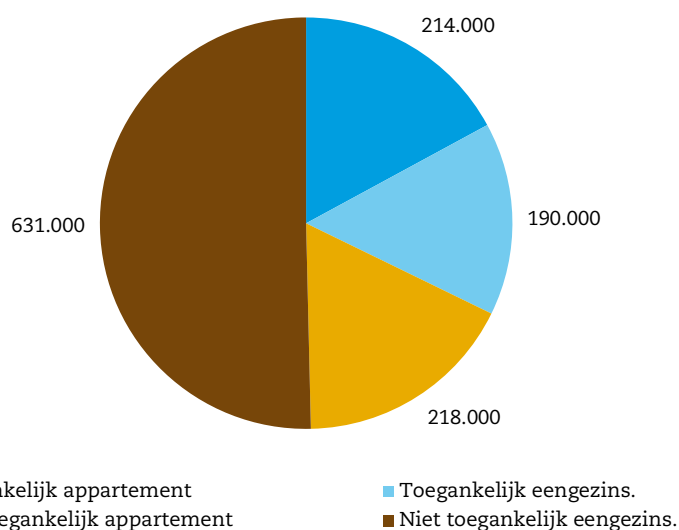
#### **Generatie kent hoger eigenwoningbezit en woont grotendeels samen met partner**

Het grootste deel van de babyboomgeneratie behoort op dit moment tot de leeftijdscategorie 65 tot 75 jaar. Deze generatie kent ruim 1,2 miljoen huishoudens en verschilt op een paar belangrijke punten van de huidige groep 75-plussers. Zo is slechts 38% van de huishoudens alleenstaand, tegenover 55% van de huishoudens boven de 75. Daarnaast is het eigenwoningbezit onder deze groep veel hoger en woont een veel groter aandeel van de huishoudens in een eengezinswoning. Ook spelen bij deze groep veel minder mobiliteits- of gezondheidsproblemen, hoewel die tot 2030 sterk zullen toenemen. Het hogere onderwijsniveau van dit cohort staat echter in verband met later opkomende gezondheids- en mobiliteitsproblemen.

#### **Een derde van de ruim 1,2 miljoen huishoudens tussen de 65 en 75 woont toegankelijk**

Een belangrijk verschil met de huidige 75-plussers is dat huishoudens tussen de 65 en 75 veel vaker in eengezinskoopwoningen wonen en veel minder in appartementen. Van de 75-plussers woont ruim de helft in een eengezinswoning, terwijl 70% van de huishoudens tussen de 65 en 75 in een dergelijke woning woont (figuur 3.3). Bovendien woont slechts 15% van de huishoudens in een toegankelijk appartement. Onder 75-plussers is dat bijna 30%.

**Figuur 3.3 Woonvorm van huishoudens van 65 tot 75 jaar in 2022, aantal huishoudens**



Bron: EIB

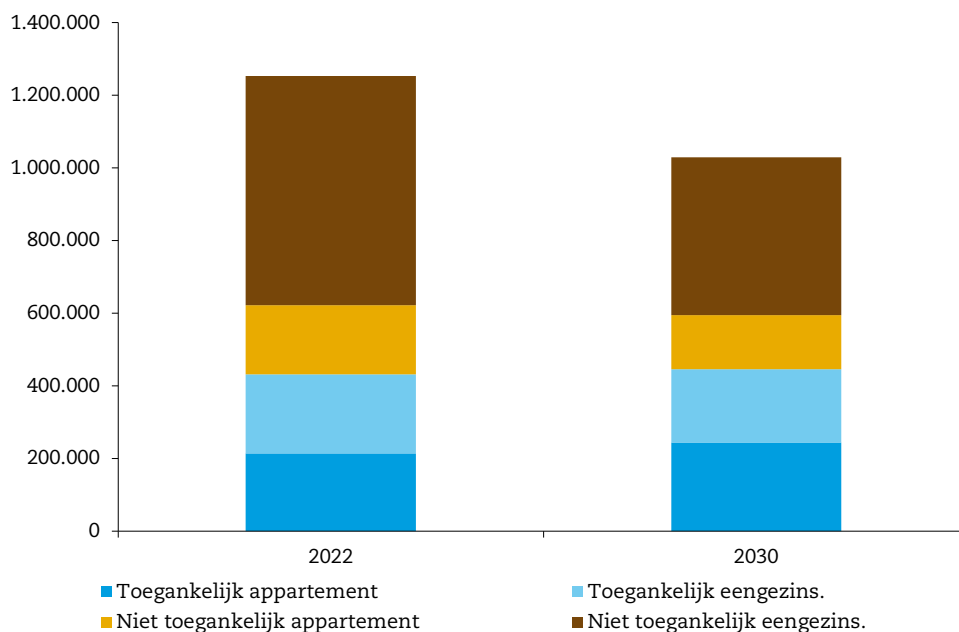
### 3.2.2 Toekomstige woonsituatie van huidige 65- tot 75-jarige huishoudens

**Tot 2030 neemt aantal huidige 65- tot 75-jarige huishoudens in toegankelijke woning toe met 15.000**

Huishoudens tussen de 65 en 75 jaar oud laten ruim 100.000 toegankelijke woningen achter door de zelfstandige woningmarkt te verlaten. Al deze woningen kunnen nadien bewoond worden door andere huishoudens. Desondanks is het aantal huishoudens in deze cohort dat van een niet toegankelijke woning naar een toegankelijke woning verhuist 15.000 hoger. In diezelfde periode maken namelijk ruim 115.000 huishoudens die stap. In 2030 wonen van de huidige groep huishoudens tussen 65 en 75 jaar bijna 15.000 meer huishoudens in een toegankelijke woning dan nu (figuur 3.4). Daarmee oefent deze groep in de toekomst dus een beperkte extra vraag naar toegankelijke woningen uit.

In de komende periode neemt het aandeel van de huidige 65- tot 75-jarige huishoudens dat in een toegankelijke woning woont toe van 34% in 2022 naar 43% in 2030. Van de huidige 75+ huishoudens woont 47% op dit moment in een toegankelijke woning. De huidige groep 65- tot 75-jarige huishoudens woont in 2030 dus in een lagere mate in een toegankelijke woning dan de 75-plussers. De huidige generatie 75+ huishoudens kent een relatief groot aandeel huishoudens van 85 jaar en ouder, terwijl de oudste persoon van de huidige 65- tot 75-jarige huishoudens in 2030 84 jaar is. Aangezien de oudste ouderen met de grootste mobiliteitsproblemen worden geconfronteerd, kan verwacht worden dat de huidige generatie 65 tot 75 jaar in 2030 in mindere mate in een toegankelijke woning hoeft te wonen.

**Figuur 3.4 Woonvorm van huishoudens die in 2022 65 tot 75 jaar oud zijn, in 2022 en 2030, aantal huishoudens**



Bron: EIB

#### Hoog eigen woningbezit biedt generatie financiële ruimte om keuzes te maken

Huishoudens tussen de 65 en 75 jaar oud verhuizen ook weinig en als ze verhuizen doen ze dat voornamelijk naar appartementen. Aangezien een groot aandeel van deze generatie in een (niet toegankelijke) eengezinswoning woont, zal hun toekomstig verhuisgedrag mogelijk leiden tot een grotere vraag naar (toegankelijke) appartementen en een groter vrijkomend aanbod aan eengezinswoningen dan bij verhuisgedrag van de huidige 75-plussers. Doordat de babyboomgeneratie later wordt geconfronteerd met zorg- en mobiliteitsproblemen, kan deze groep langer in de eigen woning blijven wonen. Bovendien hebben deze huishoudens in de regel overwaarde op hun huis die ze kunnen aanwenden om de eigen woning te verbouwen en zo aan hun zorgvraag te voldoen. Anderzijds zullen ze dit eigen vermogen kunnen aanwenden om een andere woning te vinden op het moment dat zorg- en mobiliteitsproblemen opspelen.

#### Tot 2030 verhuizen 115.000 huishoudens uit de cohort 65-75 uit 2022 naar een toegankelijke woning

De huidige 65- tot 75-jarige huishoudens verhuizen in de toekomst iets vaker dan de huidige 75-plussers. Huishoudens zullen gedurende de tijd vaker verhuizen vanwege gezondheids- of mobiliteitsproblemen, maar ook verweduwing speelt een belangrijke rol. Aangezien het grootste deel van de huidige 65- tot 75-jarigen op dit moment paren zijn en in een eengezinswoning wonen, zal een deel van deze huishoudens in 2030 alleenstaand zijn geworden en daardoor de eengezinswoning niet langer geschikt vinden. Deze huishoudens zullen overstappen naar een toegankelijk appartement. Naar schatting zullen ruim 115.000 huishoudens verhuizen van een niet toegankelijke woning naar een toegankelijke woning. Nog eens 85.000 huishoudens verhuizen vanuit een toegankelijke woning naar een andere toegankelijke woning.

#### Tot 2030 verlaten 220.000 huishoudens tussen de 65 en 75 zelfstandige woningmarkt

Van de huidige 65- tot 75-jarige huishoudens verlaat 18% de zelfstandige woningmarkt tot 2030, wat neer komt op 220.000 huishoudens. Dat terwijl van de huidige 75-plussers de helft van de

huishoudens de zelfstandige woningmarkt verlaat tot 2030. Van de huishoudens die de zelfstandige woningmarkt verlaten wonen er 120.000 in een niet toegankelijke woning op het moment van uittreden en 100.000 in een toegankelijke woning. Een relatief groter aandeel van de huishoudens die in een toegankelijke woning wonen stroomt de zelfstandige woningmarkt uit. Ook hier geldt dat alleenstaanden vaker in een (veelal toegankelijk) appartement wonen en een deel van de huishoudens in een toegankelijke woning woont vanwege gezondheidsproblemen die kunnen leiden tot een eerder moment van overlijden of institutionalisering.

### 3.3 Huishoudens tussen de 55 en 65 jaar oud

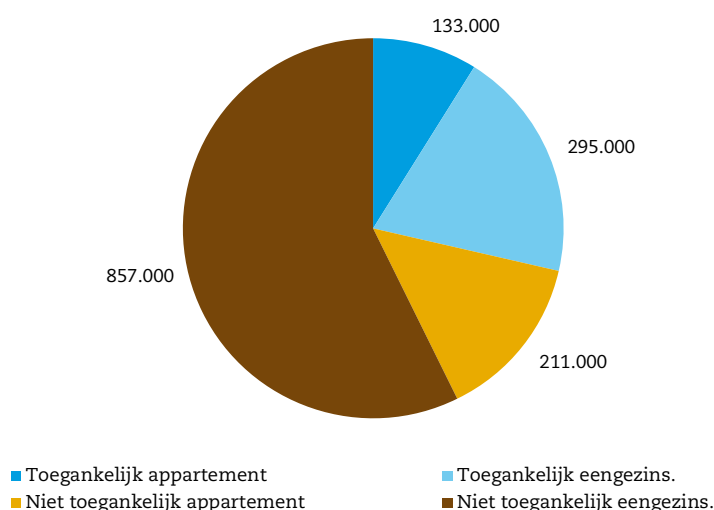
#### 3.3.1 Huidige woonsituatie van 55- tot 65-jarige huishoudens

De laatste groep huishoudens die betrokken wordt in de analyse voor de toekomstige vraag naar toegankelijke ouderenwoningen was in 2022 tussen de 55 en 65 jaar oud. Dit cohort telt bijna 1,5 miljoen huishoudens, waarvan een derde alleenstaand is en twee derde dus meerdere personen telt. Een opvallend verschil met de twee groepen huishoudens die hiervoor zijn geanalyseerd, is dat een derde van de huishoudens tussen de 55 en 65 jaar oud één of meerdere inwonende kinderen heeft. Onder de huishoudens van boven de 65 jaar heeft slechts 6% een inwonend kind. Daarnaast werken de meeste personen in deze leeftijdsgroep, terwijl het gros van de personen boven de 65 jaar met pensioen is.

#### Kwart van de 1,5 miljoen huishoudens tussen de 55 en 65 woont in toegankelijke woning

Van de 1,5 miljoen huishoudens wonen er 1,15 miljoen in een eengezinswoning en de rest in een appartement (figuur 3.5). Het gaat hier in de regel om meerpersoonshuishoudens die bovendien aan het einde van hun carrière staan en dus de veelal de mogelijkheid hebben gehad om een koopwoning aan te schaffen die genoeg ruimte moest hebben om een paar (met kinderen) te kunnen huisvesten. Ruim een kwart van de huishoudens woont in een toegankelijke woning, waarvan 300.000 eengezinswoningen en ruim 130.000 appartementen. Voor de andere twee cohorten geldt juist dat het grootste deel van de huishoudens die in een toegankelijke woning wonen, in een appartement woont.

**Figuur 3.5 Woonvorm van huishoudens van 55 tot 65 jaar in 2022, aantal huishoudens**



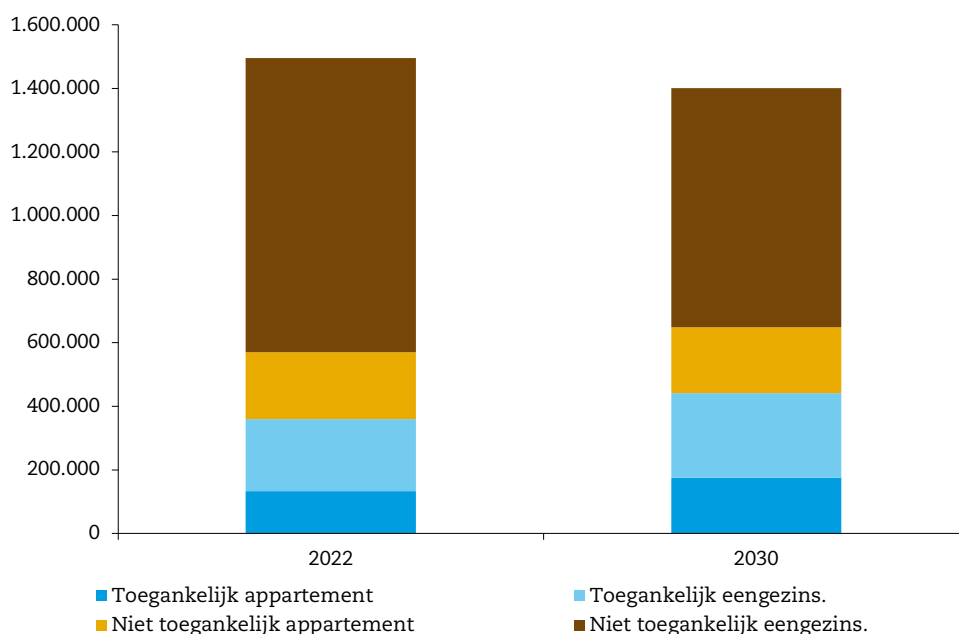
Bron: EIB

### 3.3.2 Toekomstige woonsituatie van huidige 55- tot 65-jarige huishoudens

In 2030 wonen er 80.000 meer huidige 55- tot 65-jarige huishoudens in toegankelijke woning. Huishoudens tussen de 55 en 65 laten bijna 35.000 toegankelijke woningen achter door de zelfstandige woningmarkt te verlaten. Al deze woningen komen vrij om bewoond te worden door andere huishoudens. In diezelfde periode maken 115.000 huishoudens de overstap naar een toegankelijke woning. In 2030 wonen van deze groep dus 80.000 meer huishoudens in een toegankelijke woning dan in 2022 (figuur 3.6). De grootste extra vraag naar toegankelijke woningen komt dus van deze groep.

Het aandeel huishoudens van deze groep dat in een toegankelijke woning woont is in 2030 32%, terwijl dat nu nog 24% is. Dat aandeel neemt dus sterk toe en is in 2030 licht lager dan het aandeel huidige 65-jarige tot 75-jarige huishoudens dat nu in een toegankelijke woning woont (34%).

**Figuur 3.6** Woonvorm van huishoudens die in 2022 55 tot 65 jaar oud zijn, in 2022 en 2030, aantal huishoudens



Bron: WoON2021, bewerking EIB

#### **Uit huis gaan van kinderen en pensionering motiveren verhuizingen van deze groep**

Huishoudens tussen de 55 en 65 verhuizen bijna even vaak naar een eengezinswoning als naar een appartement. De grootste veranderingen waar deze huishoudens tot 2030 mee zullen worden geconfronteerd zijn het uit huis gaan van hun kinderen en pensionering. De meeste zullen geen grote gezondheidsproblemen oplopen en ook sterfte zal nog vrij weinig voorkomen onder deze groep. Zij blijven dan ook grotendeels gevrijwaard van een noodzaak om te verhuizen, zoals die wel optreedt voor oudere huishoudens. Ook voor deze leeftijdsgroep geldt dat er relatief weinig verhuizingen plaatsvinden. Het verhuisgedrag zal vaak verbonden zijn aan de locatie en wijze waar(op) huishoudens hun pensioen wensen in te vullen.

**Tot 2030 verhuizen 115.000 huidige 55- tot 65-jarige huishoudens naar toegankelijke woning**  
De huidige 55- tot 65-jarige huishoudens verhuizen in de toekomst ongeveer net zo vaak als de huidige huishoudens tussen de 65 en 75 jaar oud. Echter ligt het aantal huishoudens veel hoger

en is dus ook het aantal verhuizingen in de komende periode hoger. Er verhuizen in totaal 290.000 huishoudens. Daarvan maken 115.000 de overstap naar een toegankelijke woning, 60.000 huishoudens verhuizen vanuit een toegankelijke woning naar een andere toegankelijke woning en 115.000 verhuizen vanuit een niet toegankelijke woning naar een andere niet toegankelijke woning. Er vindt ook een verschuiving plaats van eengezinswoningen naar appartementen, aangezien 80.000 huishoudens een dergelijke verhuisbeweging maken.

**Ruim 90.000 55- tot 65-jarige huidige huishoudens verlaten zelfstandige woningmarkt tot 2030**  
Van de 55- tot 65-jarige huishoudens verlaat 6% de zelfstandige woningmarkt tot 2030, wat neer komt op ruim 90.000 huishoudens. Het grootste deel van deze uitstroom is een gevolg van sterfte van alleenstaanden. Van de huishoudens die de zelfstandige woningmarkt verlaten wonen er ruim 30.000 in een toegankelijke woning op het moment van uittreden en 60.000 in een niet toegankelijke woning.

### 3.4 Toekomstige vraag toegankelijke woningen

#### **Vraag naar 340.000 toegankelijke woningen tot 2030**

Door verhuizingen vindt er een verschuiving plaats in de type woningen waarin ouderen wonen en komen er woningen vrij voor de rest van de markt. Tot 2030 leiden verhuizingen van oudere huishoudens tot een extra vraag naar 340.000 toegankelijke woningen. Het grootste deel van de verhuizingen is van niet toegankelijke eengezinswoningen naar toegankelijke woningen. De jongere generaties oefenen een relatief grote vraag uit naar toegankelijke eengezinswoningen, terwijl oudere huishoudens vooral zullen verhuizen naar toegankelijke appartementen. Appartementen zijn vaker toegankelijk, omdat er in de regel geen interne trappen zijn en een groot deel een lift heeft. Daarnaast kiest een deel van de ouderen om kleiner te gaan wonen als hun partner komt te overlijden en zal een deel hun eengezinswoning verkopen en een goedkoper appartement kopen of huren om een deel van het eigenwoningvermogen te kunnen opeten.

#### **Tot 2030 komen 440.000 toegankelijke woningen vrij door uitstroom van ouderen**

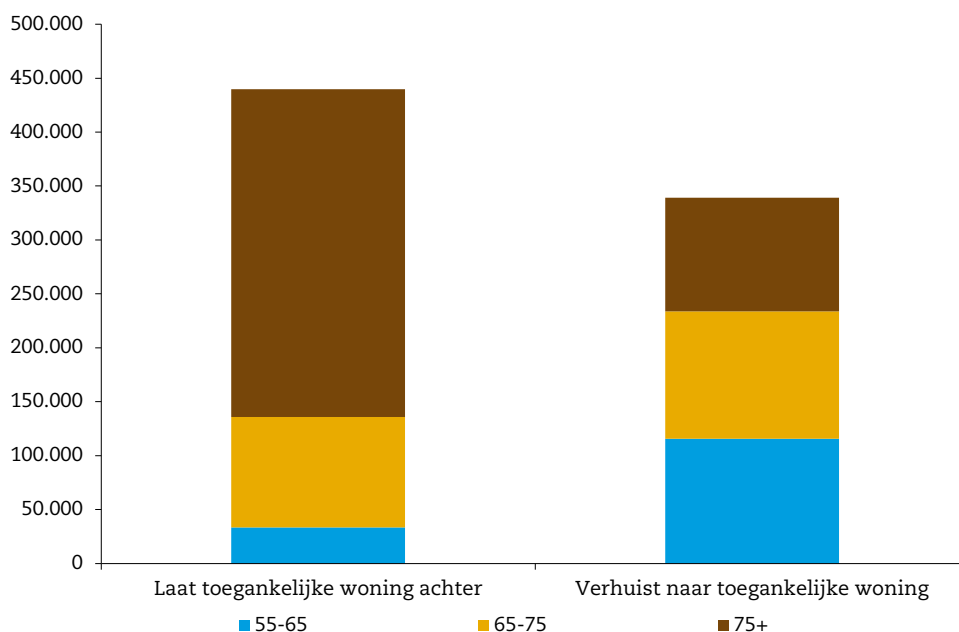
Het grootste deel van de 860.000 woningen die tot 2030 vrijkomen door sterfte of verhuizing naar een zorginstelling wordt nu nog bewoond door huishoudens van 75 jaar en ouder. Een belangrijk deel van deze groep betreft alleenstaanden, die bovendien vaak al gezondheidsproblemen hebben, en komen te overlijden of verhuizen naar een zorginstelling. Dit leidt tot een uitstroom van 540.000 huishoudens, waarvan 300.000 een toegankelijke woning achterlaten. In diezelfde periode laten de huidige 65- tot 75-jarige huishoudens 220.000 woningen achter, waarvan 100.000 toegankelijke woningen en de 55- tot 65-jarige huishoudens laten 105.000 woningen achter, waarvan 35.000 toegankelijke woningen. In totaal laten oudere huishoudens dus 440.000 toegankelijke woningen achter.

#### **Geen grote vraag naar extra toegankelijke woningen voor oudere huishoudens tot 2030**

In totaal zullen naar verwachting 340.000 huishoudens vanuit een niet toegankelijke woning naar een toegankelijke woning willen verhuizen, terwijl 440.000 huishoudens een toegankelijke woning achterlaten vanwege sterfte of verhuizing naar een verpleeghuis. Tot 2030 leidt het woongedrag van de huidige oudere huishoudens dus niet tot een aanvullende vraag naar toegankelijke woningen (figuur 3.7). Daarbij geldt de aanname dat de toekomstige ouderen in die periode in vergelijkbaar verhuis en uitstroomgedrag vertonen als ouderen in de verhuismodule van WoON2018.



**Figuur 3.7** Aantal verhuisbewegingen vanuit en naar toegankelijke woningen van huidige 55-plus huishoudens tot 2030<sup>11</sup>, naar cohort



Bron: WoON2021, bewerking EIB

#### Het grootste deel van de huishoudens verhuist niet en blijft in eigen woning wonen

Van de ruim 2,5 miljoen 55+ huishoudens die nu niet in een toegankelijke woning wonen wordt verwacht dat 340.000 huishoudens naar een toegankelijke woning verhuizen tot 2030. De overgrote meerderheid van deze huishoudens blijft dus in een niet toegankelijke woning wonen en een deel verlaat de zelfstandige woningmarkt vanuit die woning. Bovendien wonen er reeds 1,3 miljoen oudere huishoudens in een toegankelijke woning, waardoor zij in de komende periode niet hoeven te verhuizen als ze worden geconfronteerd met gezondheids- mobiliteitsproblemen. Een deel van de huishoudens die nu niet in een toegankelijke woning wonen zal aanpassingen aan de woning maken, zoals een traplift of een aangepaste badkamer.

#### Uitstroom neemt sterk toe met leeftijd

De uitstroom neemt voor elk type woning toe met de leeftijd, maar bij toegankelijke appartementen is deze toename het sterkst. Hoewel de absolute aantallen fluctueren, omdat de absolute omvang van de groep ouderen afneemt naarmate ze ouder worden, is een duidelijke stijgende lijn te zien als wordt gekeken naar de aandelen. Ruim driekwart van alle uitstromende oudere huishoudens is 80 jaar of ouder. Bovendien woonde 40% van de uitstromers in een toegankelijk appartement; dit wijst erop dat het hier vaker gaat om alleenstaande huishoudens die mogelijk meer gezondheidsproblemen kennen dan oudere huishoudens in andere type woningen.

### 3.5 Woningen voor ouderen met hogere zorgvraag

#### Geclusterde wooneenheden zijn bedoeld voor ouderen met hogere zorgvraag

In de in- en uitstroomanalyse zijn geclusterde wooneenheden en verpleegzorgplekken niet specifiek aan bod gekomen. Dat terwijl BZK 80.000 nieuwe woningen in geclusterde woonvorm en 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken voor senioren wil realiseren tot 2030. Bij geclusterde

<sup>11</sup> Dit is exclusief huishoudens die vanuit een toegankelijke woning naar een andere toegankelijke woning verhuizen.

wooneenheden kan gedacht worden aan zogenaamde knarrenhofjes, maar ook serviceflats of woningen met zorg aan huis. Het zijn woningen die bedoeld zijn voor ouderen die moeite hebben met compleet zelfstandig wonen en sociaal contact faciliteren. Zelfstandige verpleegzorgplekken zijn woningen voor ouderen met een nog hogere zorgvraag. Hier krijgen ouderen met een wlz-indicatie zorg aan huis. Deze woningen moeten ook gedeeltelijk de vraag naar plekken in verpleeghuizen opvangen, waarbij vergelijkbare zorg aan huis wordt geleverd.<sup>12</sup> Zowel geclusterde wooneenheden als verpleegzorgplekken zijn altijd intern en extern toegankelijk en vallen dus onder de in- en uitstroomanalyse in deze studie. Echter zal een groot deel van de huishoudens die naar deze woningtypen verhuist dat doen vanwege een hoge zorgvraag waarvoor een 'reguliere' toegankelijke woning niet zal volstaan.

#### **Knarrenhofjes belangrijk voor ouderen met lichte zorgvraag of in sociaal isolement**

BZK wil 80.000 geclusterde wooneenheden bouwen tot 2030. Deze woningen zijn geschikt voor ouderen met een lichte zorgvraag of die vanuit sociale redenen willen verhuizen. Zo bieden deze woningen onder andere zorg aan huis, een mix tussen zelfstandig en gezamenlijk wonen, maaltijdverzorging, hulp in het huishouden of zijn levensloopbestendig. Deze woningen zijn dan ook vooral geschikt voor ouderen die nog geen grote zorgvraag of mobiliteitsproblemen kennen, maar niet geheel zelfstandig willen of kunnen wonen. Aangezien de woningen levensloopbestendig zijn, sorteren ouderen voor op mobiliteitsproblemen die in een later stadium kunnen optreden door hier te gaan wonen. De doelgroep betreft dan ook vooral jonge ouderen. De bouw van 80.000 geclusterde wooneenheden biedt goede mogelijkheden om het groeiende aantal ouderen met een lichte zorgvraag of in sociaal isolement te huisvesten.

#### **Zelfstandige verpleegzorgplekken aanvulling op verpleeghuis**

De 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken die BZK wil laten bouwen tot 2030 moeten de extra vraag naar verpleeghuisplekken opvangen. Het kabinet tracht zorg in verpleeghuizen te vervangen met extramuraal zorg aan huis, door ouderen met een wlz-indicatie en dementie of andere ouderdomskwalen te huisvesten, en zo de druk op de zorg te verlagen. Zo is het aantal ouderen dat een vorm van verpleegzorg thuis krijgt toegenomen van 46.000 in 2019 naar 69.000 in 2023.<sup>13</sup> Dit zijn voornamelijk ouderen met een lagere wlz-indicatie. In het beleidsprogramma is dan ook gesteld dat er geen extra verpleeghuisplekken bijkomen op de lange termijn, hoewel op de korte termijn tijdelijk enkele duizenden plekken moeten worden gerealiseerd. De 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken moeten samen met de reeds bestaande 130.000 verpleeghuisplekken de ouderen huisvesten die verpleegzorg nodig hebben.<sup>14</sup>

#### **Kwantitatieve opgaven liggen vooral bij ouderenhuisvesting in combinatie met zware zorg**

De verblijfsduur in een verpleeghuis is gemiddeld nog geen 2 jaar. Ook in andere vormen van wonen met een zware zorgcomponent zal de gemiddelde verblijfsduur naar verwachting kort zijn. In dit licht bieden de geplande 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken die het ministerie van BZK voor ogen heeft over een periode van tien jaar dan capaciteit voor (maximaal) 200.000 personen. Gezien de gemiddelde verblijfsduur trekken jaarlijks ongeveer 60.000 ouderen naar een verpleeghuis. Uitbreiding van de verpleegzorgcapaciteit is noodzakelijk gezien de verwachte sterke groei van het aantal oude ouderen. Bovendien zijn de wachtrijen voor verpleegzorgplekken sinds begin 2021 sterk opgelopen. In juli 2023 waren er ruim 4.000 personen die binnen enkele maanden in een verpleeghuis geplaatst moeten worden aan het wachten op een plek.<sup>15</sup> Uitbreiding van de verpleegzorgcapaciteit met 40.000 lijkt redelijk om de capaciteit op niveau te houden gezien de sterke vergrijzing. Knelpunten lijken nog wel te ontstaan bij een groeiende groep ouderen die permanente zorg nodig heeft en niet zelfstandig kan wonen en waarvoor institutionalisering noodzakelijk zal blijven.<sup>16</sup>

---

<sup>12</sup> Bejaardentehuizen zijn bedoeld om dezelfde doelgroep te huisvesten en kunnen als intramuraal alternatief voor deze zorgwoningen worden gezien.

<sup>13</sup> Actiz (2023), Hoe staat het met de wachtlijsten voor verpleeghuizen, <https://www.actiz.nl/publicaties/hoe-staat-het-met-de-wachtlijsten-de-verpleeghuizen>.

<sup>14</sup> De 130.000 verpleegzorgplekken bieden ook ruimte aan personen met een geestelijke of lichamelijke beperking uit een andere leeftijdscategorie. In de praktijk zijn er circa 120.000 ouderen die in een verpleeghuis wonen.

<sup>15</sup> Zorginstituut Nederland (2023), Tabellen toegankelijkheid Wet langdurige zorg, <https://www.zorgcijfersdatabank.nl/toelichting/wachtlijstinformatie/wachtlijsten-landelijk-niveau>.

<sup>16</sup> De politieke interesse in het laten terugkeren van bejaardentehuizen haakt hierop in. In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op de herintroductie van bejaardentehuizen en hoe deze instellingen gezien kunnen worden in het woonzorgspectrum.

---

## 4 Doorstroming van ouderen

---

### 4.1 Problemen met de woningen van (toekomstige) ouderen

#### Verbouwing kan oplossing bieden bij lichte mobiliteitsbeperking

Een groot deel van de ouderen kan in hun woning blijven wonen indien ze met lichte mobiliteitsproblemen te maken krijgen. De meeste kunnen de voordeur bereiken zonder trap en ook intern hoeven ze vaak geen trappen te lopen. Daarmee is niet gezegd dat als een oudere mobiliteitsproblemen oploopt, traplopen of een paar honderd meter naar de winkel lopen onmogelijk wordt. Een deel van de ouderen wordt geconfronteerd met dergelijke beperkingen, maar een ander deel niet. Voor ouderen die moeite hebben de eigen woning te betreden of rond te gaan zijn er betaalbare aanpassingen mogelijk, die vanuit de wmo vergoed kunnen worden.<sup>17</sup>

Aanpassingen als een traplift, een wc-steun of een drempelhulp kennen beperkte kosten en zullen voor veel oudere huishoudens de woning toegankelijk maken. In verschillende studies worden aanpassingskosten tot €10.000 als beperkt gezien en worden woningen die voor dat bedrag geschikt kunnen worden gemaakt aangemerkt als geschikt voor ouderen met een mobiliteitsbeperking.<sup>18</sup>

Eengezinswoningen zullen veel vaker tegen deze beperkte kosten geschikt gemaakt kunnen worden. Deze woningen kennen immers minder woonlagen dan appartementengebouwen en dus ook minder trappen voor een mogelijke traplift. Ouderen in eengezinswoningen zullen echter vaker problemen krijgen met het schoonmaken en onderhouden van het huis, zeker als ze alleenstaand zijn.

### 4.2 Hoe groot wonen ouderen?

#### Ouderen wonen vaker in kleinere woningen dan gemiddeld

Zo woont 35% van de huishoudens van 75 jaar en ouder in een woning van minstens 120 m<sup>2</sup>, tegenover 39% van de overige Nederlandse huishoudens. Dat ouderen relatief iets vaker in kleinere woningen wonen houdt verband met het feit dat ze vaker in appartementen en/of huurwoningen wonen, deze woningen zijn immers gemiddeld kleiner dan eengezinswoning en/of koopwoningen. Ondanks dat oudere huishoudens dus minder vaak in grote woningen wonen dan gemiddeld onder alle huishoudens, wordt in het publieke debat juist vaak gesteld dat ouderen (te) groot wonen.<sup>19</sup>

Dit heeft vaak betrekking op de woonoppervlakte per persoon, die onder oudere huishoudens inderdaad hoger ligt. Het CBS heeft een studie<sup>20</sup> gedaan naar de woonoppervlaktes van Nederlanders, waaruit blijkt dat ouderen, van alle leeftijdsgroepen, gemiddeld de grootste woonoppervlakte per persoon hebben. Ouderen zijn relatief vaker alleenstaand en wonen in grote woningen, waardoor zij per persoon ook een grotere woonoppervlakte hebben dan jongere huishoudens.

#### Een derde van de woningen van ouderen is minstens 120 m<sup>2</sup>

Uit een analyse op basis van data uit WoON2021 blijkt dat een gemiddeld huishouden in een woning woont van ruim 120 m<sup>2</sup> en een gemiddeld gezin met kinderen in een woning van 150

---

<sup>17</sup> Via de Wet maatschappelijk ondersteuning (Wmo) of de Wet langdurige zorg (Wlz) kunnen huishoudens met een zorgbehoefte een vergoeding krijgen om aanpassingen aan hun woning te laten uitvoeren om aan hun zorgvraag te voldoen.

<sup>18</sup> PBL (2019), Langer zelfstandig wonen in een geschikte woonomgeving. Platform31 (2021), Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt. ABF (2021), Monitor Ouderenhuisvesting 2020.

<sup>19</sup> <https://www.nu.nl/economie/6175691/woningcrisis-volgens-gemeenten-vooral-gevolg-van-ouderen-die-te-groot-wonen.html>, <https://nos.nl/regio/zh-west/artikel/216218-ouderen-in-te-grote-huizen-belangrijkste-oorzaak-woningcrisis>

<sup>20</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/48/alleenstaande-oudere-vrouwen-wonen-het-grootst>

m<sup>2</sup>.<sup>21</sup> Woningen zijn qua grootte dan ook duidelijk geschikt voor gezinnen vanaf deze grootte. Huishoudens wonen groter als ze in koopwoningen wonen; het zullen dan ook vooral ouderen met koopwoningen zijn die mogelijk een woning kunnen achterlaten die geschikt is voor een gezin. Ouderen wonen relatief in kleinere eengezinswoningen dan andere leeftijdsgroepen. Een gemiddelde eengezinswoning bewoond door een huishouden van 75 jaar of ouder is 138 vierkante meter, tegenover 143 vierkante meter onder huishoudens tussen de 35 en 65 jaar oud. Het aantal oudere huishoudens dat in een woning woont van minstens 120 m<sup>2</sup> bedraagt ongeveer 360.000.

#### Slechts 30.000 alleenstaande ouderen wonen in een huurwoning van minstens 120 m<sup>2</sup>

Van de ruim 360.000 oudere huishoudens die in een woning van tenminste 120 m<sup>2</sup> wonen zijn er 160.000 alleenstaand. Het grootste deel van de grote woningen wordt door meerpersoons-huishoudens bewoond. Bovendien zijn het ook voornamelijk koopwoningen; 310.000 van de 360.000. Er zijn slechts 30.000 alleenstaande ouderen die in huurwoningen wonen van minstens 120 m<sup>2</sup>. Dat terwijl beleid gericht op het bevorderen van de doorstroming van ouderen zich veelal op dit segment focust. Zo wordt in het Programma Wonen en Zorg voor Ouderen van BZK gesteld dat een groot deel van de nieuwbouw voor ouderen een sociale huurwoning moet zijn en zetten corporaties sterk in op de doorstroom van ouderen.<sup>22</sup>

**Tabel 4.1 Woonoppervlakte van particuliere huishoudens naar leeftijd in aandelen per categorie, 2021<sup>1</sup>**

	<50m <sup>2</sup>	50-69m <sup>2</sup>	70-89m <sup>2</sup>	90-119m <sup>2</sup>	120-149m <sup>2</sup>	150-199m <sup>2</sup>	>200m <sup>2</sup>
<b>75 jaar en ouder</b>							
Koop	0%	1%	5%	14%	13%	10%	6%
Huur	1%	10%	19%	16%	4%	1%	1%
<b>Overige huishoudens</b>							
Koop	1%	2%	6%	17%	15%	11%	7%
Huur	5%	8%	11%	11%	3%	1%	1%

1 in tabel b.1.2 in de bijlage wordt per cel het aantal huishoudens gegeven.

Bron: WoON2021

#### Ouderen wonen vooral groot in landelijk gebied

Het aantal ouderen in de Randstad dat in een koopwoning van minstens 120 m<sup>2</sup> woont is ruim 80.000. Van deze huishoudens zijn 45.000 een meergezinshuishouden. De meerderheid van deze woningen wordt dus niet door alleenstaanden bewoond. Ook woningen buiten de Randstad of met een kleiner oppervlakte kunnen geschikt zijn voor gezinnen (met kinderen) die willen verhuizen. Echter is het aantal oudere huishoudens dat in grote woningen woont in gebieden met een hoge vraag beperkter dan algemeen verondersteld. Deze huishoudens zullen onmogelijk allemaal kunnen worden overtuigd om te verhuizen, waarbij de wenselijkheid van een dergelijke operatie nog buiten beschouwing wordt gelaten. Het gaat hier veelal om relatief vermogende en hoogopgeleide huishoudens, die gehecht zijn aan de buurt en hun huis. Slechts een klein deel van de ouderen verhuist ieder jaar en doet dat dan vaak vanwege een acute zorgvraag. Hoogopgeleiden kennen de relatief hoogste (gezonde) levensverwachting en worden dus minder vaak en/of later geconfronteerd met gezondheidsproblemen die hen noopt om te verhuizen.

<sup>21</sup> In Tabel B.1.1 in bijlage 1 wordt een overzicht gegeven van gemiddelde woninggroottes voor verschillende huishoudens.

<sup>22</sup> <https://aedes.nl/ouderenhuisvesting/hoe-bevorder-je-de-doorstroming-van-senioren>

### 4.3 Wat zijn de mogelijkheden voor ouderen om te verhuizen?

#### Oudere huishoudens zijn vaak gehecht aan de eigen buurt en verhuizen vanwege gezondheid

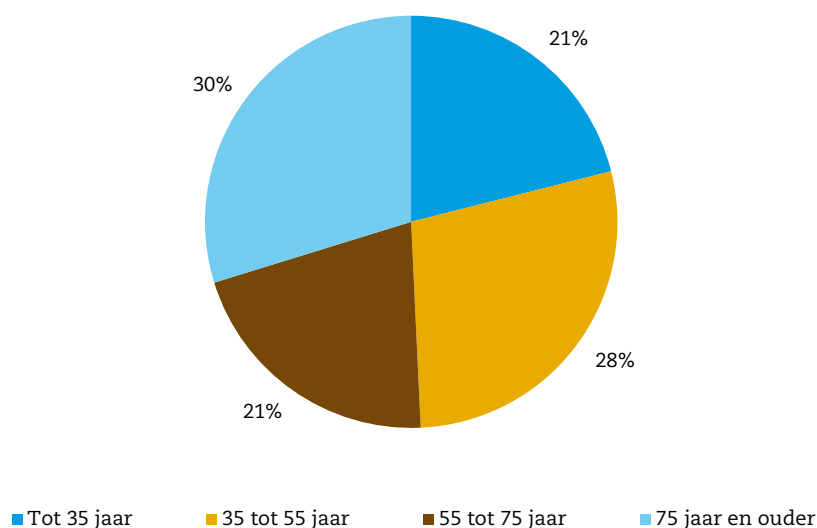
In WoON2021 geeft drie kwart van de huishoudens van 75 jaar ouder en twee derde van de huishoudens tussen de 65 en 75 jaar aan gehecht te zijn aan de buurt, tegenover ruim de helft van alle huishoudens. Zoals eerder vermeld verhuizen ouderen weinig en doen ze dat vaak pas als dat noodzakelijk is. Zo gaf 40% van de 75-plussers die binnen een jaar verhuisden aan geen actieve verhuiscens te hebben, tegenover ruim 10% van de gehele bevolking. Deze noodzaak tot verhuizing ligt vaak op het gebied van de zorgbehoefte; 40% van de recent verhuisde 75-plussers is verhuisd vanwege zijn of haar gezondheid, terwijl dat voor slechts 4% van alle verhuizingen in Nederland de belangrijkste reden was. Dit duidt erop dat het overtuigen van ouderen om te verhuizen erg lastig is, tenzij er zwaarwegende redenen zijn waardoor het wooncomfort van het huishouden sterk is aangetast. In paragraaf 4.1 is uiteengezet hoe verbouwing van de huidige woning veelal uitkomst kan bieden en verhuizing dan niet nodig is.

#### Veel toegankelijke woningen worden niet bewoond door ouderen

In 2022 waren er 320.000 huishoudens van 75 jaar en ouder die in een toegankelijk appartement wonen en 195.000 huishoudens die in een toegankelijke eengezinswoning wonen.

Eengezinswoningen zijn minder vaak toegankelijk, omdat deze meerlaags zijn of enkele treden tot de voordeur hebben. Niet goed of zelfs slecht toegankelijk zijn de woningen die ouderen in de tijd zullen willen of moeten verruilen voor een toegankelijker appartement. Opmerkelijk is dat er bijna net zo veel jongeren in toegankelijke appartementen wonen als ouderen. Van de huishoudens tot 35 jaar wonen er 360.000 in toegankelijke woningen, wat neer komt op een vijfde van de totale voorraad toegankelijke woningen (figuur 4.1). Ouderen die graag een overstap van een eengezinswoning naar een toegankelijk appartement willen maken zijn dus niet afhankelijk van nieuwbouw. Aangezien jongere huishoudens een grote mobiliteit op de woningmarkt kennen, komt door hun gedrag ieder jaar een groot aantal toegankelijke woningen vrij.

**Figuur 4.1** Verdeling van door huishoudens bewoonde toegankelijke woningen per leeftijdscohort, 2022



Bron: EIB

### **Financiële positie van ouderen biedt mogelijkheden om te verhuizen**

Oudere huishoudens hebben over het algemeen een sterke financiële positie die hun in staat stelt om te verhuizen indien ze dat willen. Zo heeft ruim de helft van de 55-plussers met een eigen woning een overwaarde van € 200.000 of meer.<sup>23</sup> Een aanzienlijk deel van de ouderen zou dus naar een andere woning kunnen verhuizen indien ze dat zouden willen. Ouderen zijn echter honkvast en verhuizen in de regel pas naar een toegankelijke woning als een terugval in hun gezondheid hen daartoe dwingt.

## **4.4 Sociale huurwoningen**

### **Toegankelijke sociale huurwoningen veelal bewoond door huishoudens zonder zorgvraag**

Naast een hoge zorgvraag kan een ouder huishouden ook beperkte keuzeruimte op de woningmarkt hebben vanwege de financiële situatie. Huishoudens die in de sociale sector huren zijn in de regel gebonden aan die sector. Er is dus een specifieke vraag naar toegankelijke woningen in de sociale sector. Op dit moment zijn er bijna 1,3 miljoen huishoudens van 55 jaar en ouder die in de sociale sector huren. Ruim een derde daarvan woont reeds in een toegankelijke woning. Er zijn bijna 800.000 toegankelijke woningen in de sociale sector, waarvan een groot deel wordt bewoond door huishoudens die geen mobiliteitsproblemen kennen. Hoewel er in absolute zin geen tekort aan toegankelijke sociale huurwoningen is om oudere huishoudens met mobiliteitsproblemen te huisvesten, speelt er mogelijk wel een verdelingsvraagstuk.

### **Aantal toegankelijke woningen in de sociale sector neemt autonoom al sterk toe**

Tot 2030 neemt het aantal toegankelijke woningen in de sociale sector bij staand beleid toe tot ongeveer 900.000. Het aandeel toegankelijke woningen in de sociale sector neemt in die periode ook toe, doordat een deel van de oude, veelal niet toegankelijke, woningen wordt gesloopt of verkocht. In de huidige nieuwbouwpraktijk groeit het aantal toegankelijke woningen reeds hard en lijkt er binnen de programmering niet te weinig aandacht te bestaan voor de toegankelijkheid van woningen in de sociale sector.

## **4.5 Planaanbod en beleid omtrent ouderenhuisvesting**

Naast de huidige voorraad, verhuizingen en de in- en uitstroom van ouderen spelen het planaanbod en verder beleid ook een belangrijke rol in het aantal en type woningen dat nodig is voor ouderen.

### **Nieuwbouw bestaat grotendeels uit toegankelijke appartementen**

Het grootste deel van de nieuwe woningen die jaarlijks worden opgeleverd is intern en extern toegankelijk. Vanuit het bouwbesluit geldt dat nieuwbouwwoningen maximaal een drempel van 20mm bij elke toegang tot de woning mogen hebben.<sup>24</sup> Bovendien betreft het grootste deel van de nieuwbouw appartementen, die in de regel eenlaags en intern toegankelijk zijn. Ook geldt dat de vervangende nieuwbouw zich vooral richt op oude appartementen en daar toegankelijke appartementen voor in de plaats realiseert. Niet alleen groeit de voorraad toegankelijke woningen, maar de voorraad ontoegankelijke woningen neemt dus ook af.

### **De overheid blijft inzetten op het langer zelfstandig laten wonen van ouderen**

Via het Programma Langer Thuis intensiveert de focus op meer zorg aan huis aanbieden en het langer thuis laten wonen van ouderen. Ouderen met een zorgvraag kunnen daarnaast aanspraak maken op de Wmo en de Wlz voor aanpassingen aan hun woning. Dit zorgt ervoor dat ouderen langer in hun eigen huis blijven wonen. Een huishouden kan aanspraak maken op hulp indien de woning zelf of de woonomgeving ongeschikt is. Aangezien ouderen honkvast zijn, zullen zij kansen aangrijpen om langer thuis te kunnen blijven wonen. Het plan voor 40.000 aanvullende zelfstandige verpleegzorgplekken past in deze wens. Ouderen die vanwege een bepaalde zorgvraag nu nog naar een verpleeghuis moeten verhuizen worden zo in staat gesteld om vergelijkbare zorg in een aangepaste woning te krijgen.

---

<sup>23</sup> Ruigrok Netpanel (2022), Het grote 55-plus woonwensenonderzoek

<sup>24</sup> <https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012/hfd4/afd4-4/art4-27>

### **Ouderenwoning biedt met de tijd huisvesting voor meerdere huishoudens**

Indien een ouder huishouden wordt overtuigd om te verhuizen naar een ouderenwoning is de duur dat dit huishouden in deze woning woont relatief beperkt. Deze wordt ingeperkt door de lage resterende levensverwachting en de kans dat een oudere naar instelling moet verhuizen vanwege een urgente zorgvraag. De beperkte woontduur van een oudere leidt er toe dat een woning speciaal gebouwd voor ouderen gedurende een periode aanzienlijk meer huishoudens kan huisvesten dan een woning bestemd voor een gemiddeld huishouden. Dit verkleint het aantal benodigde ouderenwoningen. Anderzijds betekent het ook dat indien ouderen gestimuleerd worden om te verhuizen van grote eengezinswoningen naar toegankelijke appartementen, deze grote woningen slechts een paar jaar eerder beschikbaar op de markt komen.





## 5 Beleidsimplicaties

### Geen generiek beleid nodig om veel toegankelijke woningen te bouwen

Uit de analyse van het woon- en verhuisgedrag van oudere huishoudens blijkt dat er geen algemeen tekort aan toegankelijke woningen dreigt te ontstaan in de komende periode. De toekomstige aanvullende vraag naar toegankelijke woningen onder oudere huishoudens kan numeriek ruimschoots worden opgevangen door het vrijkomend aanbod door oudere huishoudens die de zelfstandige woningmarkt uitstromen (tabel 5.1). Het grootste deel van de nieuwbouwwoningen die in recente jaren worden opgeleverd is toegankelijk, waardoor er ieder jaar reeds enkele tienduizenden toegankelijke woningen worden toegevoegd aan de voorraad. Er is dus geen generiek beleid nodig om een groot aantal extra toegankelijke woningen voor ouderen te bouwen.

**Tabel 5.1 Woongedrag van oudere huishoudens in toegankelijke woningen van 2022 tot en met 2030, aantal huishoudens**

Cohort in 2022	Situatie in 2022	Verhuist naar woning	Verlaat zelfstandige woningmarkt	Situatie in 2030
55-64	359.000	116.000	33.000	442.000
65-74	432.000	118.000	103.000	447.000
75+	515.000	105.000	304.000	316.000
<b>Totaal</b>	<b>1.306.000</b>	<b>339.000</b>	<b>440.000</b>	<b>1.205.000</b>

Bron: EIB

### Specifieke lokale vraag kan door gemeenten worden opgepakt

In gemeenten waar weinig ouderenwoningen zijn, zoals bijvoorbeeld Almere en bepaalde dorpen waar vooral eengezinswoningen staan, bestaat mogelijk wel een tekort aan toegankelijke woningen. Een uitbreiding van het aanbod is hier wenselijk om te voldoen aan de vraag van een vergrijzende gemeenschap. Daarin speelt mee dat ouderen gehecht zijn aan de woonplaats en de buurt, waardoor zij in de regel niet willen verhuizen naar een toegankelijk appartement in een andere gemeente. Dit soort tekorten zullen goed opgepakt kunnen worden door de gemeenten en bouwers, aangezien er vraag vanuit de markt bestaat. De bouw van 80.000 geclusterde wooneenheden zoals het ministerie van BZK aangeeft zou een belangrijke verruiming van de woningvoorraad voor ouderen met een lage zorgvraag en in sociaal isolement betekenen. Ook bij de bouw van knarrenhofjes en seniorenflats moet naar de lokale vraag worden gekeken, waarbij het ruimtelijk beleid van Rijk en provincies de bouw mogelijkheden moet bieden.

### Uitbreiding voorraad zorgwoningen noodzakelijk vanwege groei van aantal oude ouderen

In de periode tot 2030 neemt het aantal personen boven de 75 jaar met 400.000 toe en het aantal personen van minstens 85 jaar met 125.000. Dit kan direct gekoppeld worden aan een hogere woonzorgvraag, die gedeeltelijk moet worden opgevangen door een uitbreiding van de verpleegzorgcapaciteit. Het ministerie van BZK heeft daarom het doel gesteld om 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken te bouwen tot 2030. Dat zou een belangrijke verruiming van de verpleegzorgcapaciteit betekenen om de sterke groei van het aantal oude ouderen op te vangen. Zeker als men bedenkt dat ouderen voor slechts beperkte duur van dergelijke plekken gebruik maken. Knelpunten lijken nog wel te ontstaan bij een groeiende groep die permanente

zorg nodig heeft en niet zelfstandig kan functioneren en waarvoor (gesloten) inrichtingen noodzakelijk zullen blijven.

**Intramuraal wonen voor ouderen die nog niet toe zijn aan het verpleeghuis in de huidige vorm**  
Recent hebben meerdere politieke partijen geopperd om bejaardentehuizen te herintroduceren. Deze oproep voort uit de gedachte dat er groepen ouderen zijn die niet gebaat zijn bij zelfstandige woningen met zorg aan huis, maar nog niet klaar zijn voor het verpleeghuis. De realisatie van deze bejaardentehuizen zou er toe leiden dat er meer zelfstandige seniorenwoningen vrijkomen. Ook hier geldt een beperkte verblijfsduur, gezien de hoge leeftijd en slechte gezondheid van de bewoners. Dit beperkt het effect op de woningmarkt. Bovendien zijn dergelijke veranderingen van de omgeving erg ingrijpend voor deze doelgroep.

Als alternatief op bejaardentehuizen zou kunnen worden gedacht aan een verruiming van de doelgroep van het verpleeghuis en een daarmee gekoppeld uitbreiding van het aantal verpleeghuisplekken. Zo kunnen ouderen met een lagere zorgvraag ook toegang krijgen tot deze instellingen. Dit heeft hetzelfde effect op het vrijkomen van zelfstandige seniorenwoningen als de herintroductie van de bejaardentehuizen. Meer capaciteit voor zware zorg betekent dat er nog wat meer seniorenwoningen vrijkomen, al zijn de effecten gelet op de korte duur van institutionaliseren niet groot.

#### **Doorstroming komt niet op gang door bouw van ouderenwoningen**

De plannen voor meer ouderenhuisvesting zouden niet alleen ouderen helpen langer en comfortabeler thuis te wonen, maar er ook voor zorgen dat grote woningen van ouderen voor gezinnen en starters beschikbaar komen. Echter wonen ouderen gemiddeld kleiner dan overige huishoudens, wonen ze vooral in grote woningen in gebieden waar de woningvraag niet zo hoog ligt en verhuizen ze nauwelijks. Het theoretisch potentieel aan woningen dat beschikbaar kan komen voor gezinnen door ouderen te laten verhuizen is al beperkt, maar het ligt vooral niet in de reden dat ouderen massaal overtuigd kunnen worden om te verhuizen. Oudere huishoudens wonen vaak al lang in de bestaande woning, hebben de kinderen er zien opgroeien, hebben het huis aangepast aan hun wensen, kennen de omgeving goed etc. Daarnaast is de financiële positie van veel ouderen dermate goed dat ze naar een andere woning zouden kunnen verhuizen indien ze dat willen. Ook is er reeds een ruim aanbod aan toegankelijke woningen die niet worden bewoond door ouderen. Bovendien worden er jaarlijks enkele tienduizenden van dergelijke woningen opgeleverd via de nieuwbouw.

Het gegeven dat ouderen niet vaker verhuizen dan in de praktijk gebeurt, is vooral een keuze van ouderen huishoudens zelf. De steeds hoger opgeleide oudere huishoudens hebben ook een toenemende levensverwachting en meer gezonde levensjaren dan eerdere cohorten. Voor huishoudens met lichte gezondheids- en mobiliteitsproblemen is er een behoorlijk palet aan mogelijkheden: reguliere toegankelijke appartementen en seniorencomplexen tot knarrenhofjes ed. Het is niet aannemelijk dat hier veel gerantsoeneerde vraag zit en er komt door sterfte en institutionalisering vanzelf al veel extra aanbod op de woningmarkt. Hier zit veel natuurlijke doorstroming, maar het beleidsmatig vergroten van deze doorstroming door grote aantallen seniorenwoningen te bouwen is zo gezien geen kansrijke route om veel extra doorstroming te realiseren.

## Bijlage 1

Tabel B.1.1 Gemiddeld oppervlakte van de woning naar type huishouden, 2022

	Gemiddeld oppervlakte woning in m <sup>2</sup>
Eenpersoonshuishouden	101
Paar zonder kinderen	132
Paar met kinderen	147
Eenoudergezin	108
Niet-gezinshuishouden	127
Huurwoning	94
Koopwoning	142
Eengezinswoning	140
Appartement	79
Centrum-stedelijk	102
Buiten-centrum	103
Groen-stedelijk	129
Centrum-dorps	129
Landelijk wonen	180
	122

Bron: WoON2021, bewerking EIB

Tabel B.1.2 Woonoppervlakte van particuliere huishoudens naar leeftijd in aantallen per categorie, 2021

	<50m <sup>2</sup>	50-69m <sup>2</sup>	70-89m <sup>2</sup>	90-119m <sup>2</sup>	120-149m <sup>2</sup>	150-199m <sup>2</sup>	>200m <sup>2</sup>
<b>75 jaar en ouder</b>							
Koop	1.800	12.800	56.300	151.900	135.900	103.300	63.400
Huur	10.500	109.100	199.700	175.700	39.100	8.500	5.500
<b>Overige huishoudens</b>							
Koop	47.700	160.600	390.700	1.189.300	1.063.500	793.700	460.500
Huur	324.600	583.300	740.900	784.700	221.800	79.400	84.000

Bron: WoON2021



---

## Bijlage 2

---

In deze bijlage wordt de bestaande literatuur omtrent de (toekomstige) vraag naar ouderenwoning beschreven. Deze studie is uitgevoerd omdat er in de discussie omtrent ouderenhuisvesting vaak wordt gesteld dat er een groot tekort aan ouderenhuisvesting bestaat en dat ouderen bovendien kunnen worden gemotiveerd om te verhuizen, zodat de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd. De afgelopen jaren is er een aantal studies uitgevoerd naar ouderenhuisvesting. In deze bijlage komen enkele relevante beleidsstukken en studies aan bod:

- ABF (2020), Monitor Ouderenhuisvesting 2020<sup>25</sup>
- RIGO (2017), Monitor investeren in de toekomst<sup>26</sup>
- Ruigrok Netpanel (2022), Het grote 55-plus woonwensenonderzoek<sup>27</sup>
- ABN Amro (2022), Tekort woningen voor ouderen ook probleem voor de zorg<sup>28</sup>

### Monitor ouderenhuisvesting 2020, ABF

#### Zowel de omgeving als de woning zelf dienen bereikbaar te zijn voor ouderen

In de Monitor Ouderenhuisvesting 2020 is, op basis van gegevens uit WoON 2018, onder andere bekeken hoeveel ouderen momenteel in een geschikte woning wonen. Het gaat daarbij om een woning die voor huishoudens van 55 jaar en ouder met een ADL-beperking<sup>29</sup> geschikt is, of voor hoogstens €10.000 geschikt te maken valt. In de studie wordt gekeken naar ouderen met fysieke problemen en worden zaken als sociaal isolement of verslechterde geestelijke gezondheid niet meegenomen. De Monitor stelt dat er twee belangrijke aspecten voor 'geschiktheid' zijn. Naast de fysieke aspecten van de woning is ook de omgeving belangrijk. Daarom wordt in het rapport ook gekeken naar het aandeel woningen dat bepaalde voorzieningen zoals supermarkt, huisarts, ov en apotheek op maximaal 500 meter afstand hebben. De geschiktheid van een woning wordt dus gebaseerd zijn op verschillende kwaliteiten.

#### Grootste deel van de ouderen wonen in geschikte woningen, maar vaak problemen met de omgeving

Volgens de monitor waren in 2019 ruim 6,5 miljoen woningen in Nederland fysiek geschikt (te maken) voor ouderen met een fysieke beperking. Dit betekent dat het mogelijk is om zonder traplopen het huis te betreden en rond te gaan, maar ook dat er genoeg ruimte is voor hulpmiddelen. In het rapport ligt de focus op 55-plus huishoudens. Van de 3,7 miljoen 55-plus huishoudens hebben er 603.000 minimaal één bewoner met een fysieke beperking. Van deze groep wonen er 61.000 in een huis dat niet fysiek geschikt is. Ruim 300.000 van de 603.000 woningen staan niet in een als geschikt aangemerkte omgeving.

#### In 2035 bijna 150.000 extra ouderen met een fysieke beperking

De Monitor kijkt vooruit naar 2035, en becijfert dat in dat jaar 148.000 extra ouderenhuishoudens met een fysieke beperking te maken hebben. Als van deze extra huishoudens hetzelfde aandeel in een fysiek ongeschikte woning zal wonen als van de huidige huishoudens met een fysieke beperking zullen er ongeveer 13.000 extra huishoudens in een ongeschikte woning wonen. Als ook de omgeving als factor wordt meegewogen zijn er in 2035

---

<sup>25</sup> <https://abfresearch.nl/publicaties/monitor-ouderenhuisvesting-2020/>

<sup>26</sup> <https://www.rigo.nl/monitor-investeren-in-de-toekomst-2017/>

<sup>27</sup> <https://www.eigenhuis.nl/wonen/langer-zelfstandig-wonen/55-plus-woonwensenonderzoek>

<sup>28</sup> <https://www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/real-estate/tekort-woningen-voor-ouderen-ook-probleem-voor-de-zorg>

<sup>29</sup> De ADL-indicator is gebaseerd op een vragenlijst waarbij personen van 55 jaar en ouder aangeven hoeveel moeite ze hebben met 11 alledaagse activiteiten. Indien ze aangeven met tenminste één activiteit grote moeite te hebben, heeft de persoon een ADL-beperking.

naar schatting 365.000 huishoudens van 55 jaar of ouder die in een huis wonen dat qua fysieke staat, de omgeving, of een combinatie daarvan niet geschikt is.

### Monitor investeren in de toekomst, RIGO

In 2017 is deze studie in opdracht van BZK uitgevoerd om in kaart te brengen hoe goed de woningvoorraad aansluit op de woonvraag van 65-plussers en anderen met een beperking, en hoe die mogelijk verbeterd kan worden. Hier is eerst gekeken naar hoe deze groepen wonen en wat voor ontwikkelingen er spelen met betrekking tot hun woongedrag. Zo wordt er op gewezen dat deze huishoudens vaak zelfstandig wonen, het hogere aandeel eigenwoningbezit van ouderen ten opzichte van het verleden en de lage mate waarin ouderen verhuizen. De studie draait om een prognose van de toekomstige woonvraag en woningvoorraad van ouderen en mensen met een beperking. De onderzoekers zelf stellen nadrukkelijk dat het model voor de prognose een prototype betreft, dat verder moet worden afgesteld en gevalideerd. Deze stap is nooit gemaakt. In de studie worden woningen als geschikt geselecteerd op basis van vergelijkbare criteria als in de Monitor ouderenhuisvesting van ABF. Er wordt echter niet gekeken naar de geschiktheid van de woonomgeving.

#### Prognose voor verhuisgedrag van ouderen

In het model wordt rekening gehouden met zaken als de kans op het krijgen van een beperking en de invloed die de leeftijd, het welvaartsniveau en de huishoudenssituatie daarop hebben. Andere factoren zijn de kans dat een huishouden van een meerpersoonshuishouden naar een alleenstaande verandert, ophoudt (zelfstandig) te bestaan en verschillende type woningen waar een huishouden woont en naar toe verhuist. Er wordt geconcludeerd dat tussen 2015 en 2025 het aantal huishoudens met tenminste één bewoner van 65 jaar of ouder met 640.000 toeneemt, van 2 miljoen in 2015 naar ruim 2,6 miljoen in 2025. Het aantal ouderen met een grote kans op een beperking neemt toe van 500.000 naar bijna 800.000, wat inhoudt dat het aandeel ouderen met een beperking ook stijgt van 25% naar 30%.

#### Ouderen zijn weinig verhuisgeneigd, maar als ze verhuizen doen ze dat naar geschikte appartementen

Er is voor huishoudens vanaf 55 jaar gekeken wat het verhuisgedrag is voor verschillende 5-jaarscohorten. Daarin komt naar voren dat huishoudens naarmate ze ouder worden minder vaak verhuizen. Tot het 65<sup>e</sup> levensjaar verhuizen ouderen vaker naar grondgebonden woningen dan naar appartementen. Op hogere leeftijd verhuizen ze vaker naar appartementen. Voor huishoudens die al voor hun 65<sup>e</sup> een beperking hebben geldt dat ze al in hogere mate naar appartementen verhuizen. Vanaf het 80<sup>e</sup> levensjaar daalt de verhuiskans sterk.

#### Ouderen verhuizen nagenoeg niet naar ongeschikte woningen

De onderzoekers concluderen dat oudere huishoudens nauwelijks naar ongeschikte woningen verhuizen. Tot het 70<sup>e</sup> levensjaar bedraagt de kans dat een huishouden binnen 5 jaar naar een ongeschikte woning verhuist minder dan 1%. De kans dat een huishouden uitstroomt door sterfte of verhuizing naar een instelling neemt sterk toe met de leeftijd en ligt vanaf het 75<sup>e</sup> levensjaar veel hoger, ongeacht de kans op een beperking. Het aantal huishoudens met een beperking dat in een geschikte woning woont neemt in de prognose toe van ongeveer 450.000 in 2015 naar ruim 700.000 in 2025. Het aantal dat in een ongeschikte woning woont neemt toe van 44.000 naar 68.000. De onderzoekers merken hierbij op dat ze verwachten dat het aantal ouderen met een beperking waarschijnlijk wordt overschat en het aantal huishoudens dat in een ongeschikte woning woont daardoor ook.

#### Geen grote bouwopgave voor ouderen, in bepaalde segmenten aandacht nodig voor specifieke opgaven

Op basis van deze analyse stellen de onderzoekers dat er geen grote bouwopgave bestaat voor extra geschikte ouderenwoningen. Hoewel het aantal ouderen sterk toeneemt, verhuizen die weinig en de ouderen die komen te overlijden of naar een verpleeghuis verhuizen laten een grote hoeveelheid geschikte woningen achter. Het aantal ouderen dat in een ongeschikte woning woont groeit niet sterk gedurende de periode van de prognose. In bepaalde segmenten vormt de voorraad mogelijk een belemmering voor ouderen om langer zelfstandig te wonen. De onderzoekers wijzen op de grote aantallen ongeschikte (huur)appartementen in grote steden,

waar het aanbod geschikte woningen voor ouderen laag is. Doordat het aanbod laag is, ouderen in huurappartementen weinig vermogend zijn en erg gebonden aan de buurt wordt dit als een complex probleem gezien. Anderzijds wordt gesteld dat in landelijke gebieden de woningen vaak geschikt zijn, maar de omgeving de zorg en mobiliteit van ouderen bemoeilijkt. Geclusterde woonvormen zouden hier een oplossing voor kunnen bieden.

### Het grote 55-plus woonwensenonderzoek, Ruigrok Netpanel

**Ruigrok Netpanel heeft uitgebreide enquête onder 55-plussers met koopwoning uitgevoerd**  
Vereniging Eigen Huis (VEH) stelt dat er een tekort van 350.000 levensloopbestendige woningen bestaat dat bovendien oploopt in de tijd.<sup>30</sup> Het gaat hierbij om een schatting waarbij rekening is gehouden met demografische ontwikkelingen, het langer thuis wonen van ouderen en het aanbod van deze woningen. Een vaak genoemde reden om meer ouderenwoningen te bouwen, is dat ouderen in enquêtes veelvuldig aangeven dat ze zouden willen verhuizen. In april 2022 heeft VEG het grote 55-plus woonwensenonderzoek laten uitvoeren door Ruigrok NetPanel onder 55-plussers met een eigen koopwoning. In totaal zijn ruim 80.000 ouderen bevraagd over een groot scala aan wensen, gedragingen en posities op de woningmarkt.

#### **Driekwart van de ouderen met verhuishwens maar geen stappen zet ziet geen geschikte woningen**

Ouderen is in de enquête gevraagd of ze nagedacht hebben over hun toekomstige woonsituatie en of ze al stappen hebben ondernomen (tabel b.2.1). Bijna 90% heeft daar over nagedacht en van die groep heeft iets minder dan de helft stappen ondernomen (zoals verhuizing of aanpassingen aan het huis om deze geschikt te maken). 15% van alle ondervraagden is verhuisd en 9% heeft de woning aangepast. Van de personen die een voorkeur hebben voor verhuizen geeft twee derde aan dat dat komt doordat de woning te groot is. Van de personen die verhuisd zijn geeft twee derde aan dat de belangrijkste reden was dat de nieuwe woning reeds geschikt was om oud in te worden. Ruim de helft van de ouderen die nog geen stappen hebben gezet maakt zich zorgen om de bereikbaarheid van de verschillende verdiepingen, terwijl van de ouderen die is verhuisd of de woning heeft aangepast een veel minder groot deel zich zorgen over de bereikbaarheid van de verdiepingen. Dit alles geeft aan dat ouderen die reeds verhuisd zijn zich minder zorgen maken om de mobiliteit in het huis, terwijl dat voor ouderen die niet verhuisd zijn dat de grootste zorg is.

De personen die nog willen verhuizen is gevraagd waarom ze nog geen stappen hebben ondernomen. Daarvan geeft ruim 40% aan dat niet beschikbaar zijn van geschikte woningen sterk meespeelt en ruim een derde dat ze zichzelf te jong vinden. Ruim de helft heeft een voorkeur voor een appartement, en de meeste willen minimaal twee slaapkamers, een gelijkvloerse en energiezuinige woning.

#### **Ouderen met koopwoning kennen goede financiële positie**

Ruim 90% van de ouderen met een koopwoning heeft overwaarde op het huis, waarvan ruim de helft een overwaarde van minimaal € 200.000 heeft. Ruim drie kwart maakt zich geen zorgen over de financiële toekomst en geen van de ouderen zegt vaak geld te kort te komen.

---

<sup>30</sup> <https://www.eigenhuis.nl/nieuws/bouw-meer-seniorenwoningen-voor-betere-woningmarkt>

**Tabel B.2.1 Enquêtedata Woonwensenonderzoek onder huiseigenaren van 55 jaar en ouder, Ruigrok Netpanel**

	Respons
Heeft nagedacht over toekomstige woonsituatie	88%
Heeft stappen ondernomen:	39%
- Verhuisd	15%
- Woning aangepast	9%
- Op zoek naar nieuw huis	8%
- Overig	9%
Geen stappen ondernomen wel nagedacht:	49%
- Omdat aanbod beperkt is	35%
- Stelt beslissing uit	28%
Maakt zich geen zorgen over financiële situatie	78%
Heeft overwaarde in de eigen woning:	92%
- Minder dan € 100.000 overwaarde	6%
- Tussen de € 100.000 en € 300.000 overwaarde	40%
- Minstens € 300.000 overwaarde	34%
<b>Aantal respondenten</b>	<b>82.590</b>

Bron: Ruigrok Netpanel

### Tekort woningen voor ouderen ook probleem voor de zorg, ABN Amro

In deze publicatie stelt ABN Amro dat er 400.000 tot 500.000 levensloopbestendige moeten worden gebouwd. Deze woningen zouden binnen de plannen voor één miljoen woningen tot 2030 moeten vallen.

#### Oproep voor 500.000 extra ouderenwoningen

Zich baserend op de bevolkingsprognose voor 2040 van het CBS stelt ABN Amro dat er in 2040 1.377.000 extra 65-plussers in Nederland zijn. Als het aandeel van de 65-plussers dat (zorg)hulpbehoevend is gelijk blijft neemt het aantal (zorg)behoevende 65-plussers tot 2040 toe met 455.000. Verder benoemt het rapport dat veel ouderen al in niet-passende woningen wonen. Dit lijkt de basis te zijn voor de oproep dat er 400.000 tot 500.000 extra ouderenwoningen moeten worden gebouwd.

#### Bouw van ouderenwoningen zou de totale zorgkosten verlagen

Net zoals BZK draagt ABN het argument aan dat het verzorgen van een veilige leefomgeving en het clusteren van ouderen de zorgkosten drukt. Het maakt ouderen voor zorgpersoneel makkelijker te bereiken, en in een huis dat voor hen is bedacht zullen ze minder hulp(middelen) nodig hebben. Behalve de mate waarin een woning geschikt is voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen en er zorg aan huis kan worden geleverd, wordt er ook gewezen op het belang van de omgeving. Deze moet kunnen voorzien in de sociale behoefte van het huishouden en dus de eenzaamheid van ouderen tegengaan.

#### Opeenvolgende groepen ouderen wonen steeds vaker in koopwoning

Twee derde van de 65- tot 75-jarigen en de helft van de 75-plussers woont in een koopwoning. Van deze groepen wonen respectievelijk een tiende en een kwart in een seniorenwoning. ABN stelt dat zo'n 60% van de woningen waar ouderen nu in wonen met ingrepen van minder dan € 10.000 levensloopbestendig gemaakt kan worden. Circa een derde van de woningen zal



vanwege de aard van de woning of de woonomgeving voor ouderen met een mobiliteitsbeperking niet geschikt zijn om in te blijven wonen.

Appartementen met een omvang tot 50m<sup>2</sup>, waarvan het aanbod in recente jaren aanzienlijk is gestegen, zouden te klein zijn voor ouderen. Er wordt een behoefte aan hoofdzakelijk appartementen van tussen de 50m<sup>2</sup> en 150 m<sup>2</sup> gesignaleerd. Achterblijvende bouwcijfers bij corporaties en een gebrek aan prikkels bij gemeenten en bouwers om dergelijk vastgoed te realiseren worden als oorzaak voor het tekort aangewezen.

**Vanwege lage verhuiscapaciteit van ouderen moeten zij worden gestimuleerd om te verhuizen**  
Het rapport wijst er op dat veel ouderen een verhuiscapaciteit hebben, maar dat er verschillende redenen zijn waarom ouderen niet verhuizen. Zo zijn mensen gehecht aan hun omgeving, zijn wachttijden voor sociale huur te lang, en voor mensen met een afgeloste hypotheek is het overstappen naar een huurwoning financieel niet lonend. Waarom er huurwoningen gebouwd zouden moeten worden voor mensen voor wie dat financieel niet loont wordt niet verder toegelicht. Cijfermatige onderbouwing van de argumenten wordt niet gegeven. Daarnaast stelt ABN in het rapport dat ouderen vaak niet willen verhuizen, of dit te laat doen vanuit een gezondheidsperspectief. Er wordt daarom aangegeven dat er sturing zal moeten komen om mensen te motiveren om eerder te verhuizen.

### Analyse van bestaand onderzoek

#### Discussie over ouderenhuisvesting: geen systematische analyse van in- en uitstroom van ouderen

BZK ziet noodzaak om een groot aantal extra ouderenwoningen te bouwen. Dit wordt grotendeels betoogd op basis van de vergrijzing en een gekoppelde groei van het aantal zelfstandige huishoudens met een zorgvraag. Daarnaast zou het stimuleren van verhuizen van ouderen het aantal woningen dat beschikbaar is voor paren en gezinnen vergroten en dus de doorstroming op gang helpen. Veel van de onderzoeken die hiervoor zijn belicht ondersteunen deze boodschap, waarbij het aantal te bouwen ouderenwoningen onderling sterk verschilt. Wat veel van de studies missen is een systematische analyse van de instroom, uitstroom en verhuizingen van oudere huishoudens. Alleen in de studie van RIGO komt een dergelijke analyse van het woongedrag van ouderen naar voren. In die studie wordt ook geconcludeerd dat er in Nederland geen groot tekort aan ouderenwoningen is.

#### Verhuiscapaciteit geen goede indicator van toekomstig verhuiscapaciteit

In de studies wordt veelal gesteld dat ouderen willen verhuizen, maar dat het beperkte aanbod aan ouderenwoningen dat verhindert. Zo stelt Vereniging Eigen huis dat er 350.000 extra levensloopbestendige woningen moeten worden gebouwd, omdat uit het onderzoek van Ruigrok Netpanel blijkt dat veel ouderen een verhuiscapaciteit hebben. Een verhuiscapaciteit is echter geen goede indicator van toekomstig verhuiscapaciteit. In de verhuiscapaciteit module van WoON2018 zijn sinds 2009 personen gevolgd die hebben aangegeven beslist binnen twee jaar te willen verhuizen. In alle jaren blijkt ongeveer de helft van deze personen na twee jaar daadwerkelijk te zijn verhuisd (tabel b.2.2). Daaruit blijkt dat in al deze vier periodes personen die aangaven beslist te willen verhuizen binnen twee jaar ongeveer in dezelfde mate verhuisden als niet. Voor huishoudens van middelbare leeftijd gold zelfs dat personen met een besliste verhuiscapaciteit vaker niet dan wel verhuisden binnen 2 jaar.

Het uitspreken van een verhuiscapaciteit is vrijblijvend en in een enquête wordt een respondent niet geconfronteerd met mogelijke negatieve aspecten van verhuizen. In een studie die het EIB in 2011 heeft uitgevoerd naar de Eemsdelta kwam al het beeld naar voren dat enquêtes naar woonwensen geen goede voorspeller zijn van toekomstig woongedrag.<sup>31</sup> Zo blijkt uit WoON2021 dat 40% van de 75-plussers die binnen een jaar verhuisden, een jaar eerder geen verhuiscapaciteit hebben gehad. Ouderen verhuizen meestal vanwege een zorgbehoefte die soms acuut optreedt. Een verhuiscapaciteit is al met al geen goede indicator van toekomstig verhuiscapaciteit.

---

<sup>31</sup> EIB (2011), MKBA Herstructurering Eemsdelta.

**Tabel B.2.2 Aandeel huishoudens met een besliste verhuiscwens die deze wens binnen twee jaar realiseren, 2009-2020**

Groep	2009-2011	2012-2014	2015-2017	2018-2020
<25	67	66	64	72
25-34	54	53	60	56
35-44	40	32	43	48
45-54	43	37	39	41
55-64	48	30	35	35
65-74	35	40	45	46
75+	46	48	54	47
<b>Totaal</b>	<b>52</b>	<b>50</b>	<b>54</b>	<b>53</b>

Bron: Cijfers over wonen en bouwen en CBS, bewerking EIB

#### **Tekort aan ouderenwoningen zou ouderen weerhouden van verhuizen**

BZK en een groot aantal van de studies concludeert dat ouderen wel willen verhuizen, maar dat niet doen omdat er te weinig geschikte woningen voor hun zijn; daarom moet er een groot aantal ouderenwoningen worden gebouwd. Echter is een groot aandeel van de oudere huishoudens financieel vermogend genoeg is om een andere woning te betrekken. Uit het onderzoek van Ruigrok Netpanel blijkt namelijk dat 55-plussers met een eigen woning financieel gezond zijn en een grote overwaarde op hun woning hebben. Zo heeft ruim de helft van deze groep een overwaarde van minstens €200.000, wat hun de financiële ruimte biedt om te verhuizen indien ze dat willen. Anderzijds ligt het in de rede dat in de projectontwikkeling een grote vraag naar ouderenwoningen zou bestaan. Een dergelijke specifieke vraag naar ouderenwoningen is tijdens gesprekken met projectontwikkelaars niet naar voren gekomen.

#### **Woonomgeving al dan niet geschikt noemen op basis van vaste afstand is problematisch**

Volgens de methode die in veel van de studies wordt gevolgd is de omgeving van een woning 'geschikt' als binnen 500 meter enkele voorzieningen aanwezig zijn. Van de gekozen voorzieningen (een supermarkt, apotheek, huisarts, en OV-verbinding) moeten er twee aanwezig zijn binnen een straal van 500 meter om een huis als geschikt aan te merken. Dit kan voor een deel van de woning de vreemde situatie scheppen dat een huis geschikt is omdat de huisarts en apotheek makkelijk te bereiken zijn, terwijl afhankelijk van de individuele situatie iemand veel vaker naar de supermarkt zal gaan dan de apotheek. Tegelijkertijd is de aanname dat een afstand van 500 meter loopafstand aangeeft of een locatie geschikt is voor ouderen arbitrair. Vrij simpele factoren, zoals de mogelijkheid om medicatie of boodschappen thuis te laten bezorgen of de voorzieningen die via een busverbinding op korte afstand kunnen worden bereikt worden niet meegewogen. Anderzijds zullen er genoeg ouderen bestaan die zeer grote moeite zullen hebben met 500 meter (of minder) lopen en waarvoor deze locaties dus niet geschikt zullen zijn. De praktische toepasbaarheid van de gestelde criteria is daarmee beperkt.





Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t (020) 205 16 00  
eib@eib.nl  
www.eib.nl

