



Rabobank

Kwart miljoen ouderenwoningen gevraagd, liefst in eigen buurt

Special
Carola de Groot

- In 1,2 miljoen huizen zijn mogelijk aanpassingen nodig voor ouderen die in hun huidige woning willen blijven wonen. Dat kan tegen beperkte kosten maar gebeurt weinig
- Veel ouderen zijn honkvast; ook degenen in 'ongeschikte' huizen: in 2018 wilde slechts een kwart van hen verhuizen
- Onder ouderen die wél willen verhuizen, trekt de belangstelling voor 'ouderenwoningen' sinds kort weer wat aan. De potentiële vraag naar ouderenwoningen bedraagt een kwart miljoen
- Het tekort aan geschikt woningaanbod in de gewenste (vaak huidige!) buurt of gemeente is een belangrijke reden waarom verhuisgeneigde ouderen nog niet zijn verhuisd
- Om problematische woonsituaties te voorkomen, is het nodig om preventieve aanpassingen in woningen te stimuleren en een impuls te geven aan de bouw van ouderenwoningen op de juiste plekken
- Hiermee zijn niet alleen ouderen geholpen maar ook jongere huishoudens omdat het de doorstroom op gang helpt

Steeds meer ouderen die zelfstandig wonen

De Nederlandse bevolking vergrijsd snel nu het grote cohort van babyboomers steeds meer de pensioengerechtigde leeftijd bereikt. In 2019 telde Nederland 2,2 miljoen 65-plus-huishoudens; daarmee is 28 procent van alle huishoudens een 'ouderenhuishouden'. Volgens statistiebureau CBS komen er in de komende twintig jaar maar liefst 1 miljoen ouderenhuishoudens bij. Vooral het aantal 85-plus-huishoudens neemt sterk toe.

Het gros van de ouderen woont tot op zeer hoge leeftijd zelfstandig: in 2019 gold dit voor 92 procent van alle 75-plussers. Zo'n vijftientig jaar geleden gold dit nog voor zo'n 83 procent van hen. Dat ouderen steeds vaker zelfstandig wonen is deels het resultaat van overheidsbeleid (waarbij de toegang tot verzorgings- en verpleeghuizen is aangescherpt) en de voorkeuren van ouderen zelf.

Maar net als vroeger komt ouderdom nog steeds met gebreken. Bijna alle 75-plussers kampen met lichamelijke beperkingen, psychische aandoeningen of geheugenproblemen ([De Klerk et al., 2019](#)). En hoewel de meesten zich nog prima kunnen redden in het dagelijkse leven, kan het in bepaalde type huizen en woonomgevingen behoorlijk uitdagend zijn om zelfstandig te blijven wonen bij toenemende beperkingen ([Leidelmeijer et al., 2017](#); [Daalhuizen et al., 2019a](#)). Om problematische woonsituaties – en het bijbehorende

risico op valpartijen en ziekenhuisopnamen – zoveel mogelijk te voorkomen, zet het [beleidsprogramma 'Langer Thuis'](#) in op meer geschikte woningen en woonzorgvormen voor ouderen via aanpassingen van bestaande huizen en nieuwbouw. En dat is broodnodig. Want de commissie Bos concludeerde onlangs maar weer dat te midden van alle problemen op de woningmarkt veel te weinig huizen worden gebouwd én verbouwd voor ouderen ([Rijksoverheid 2020](#)).

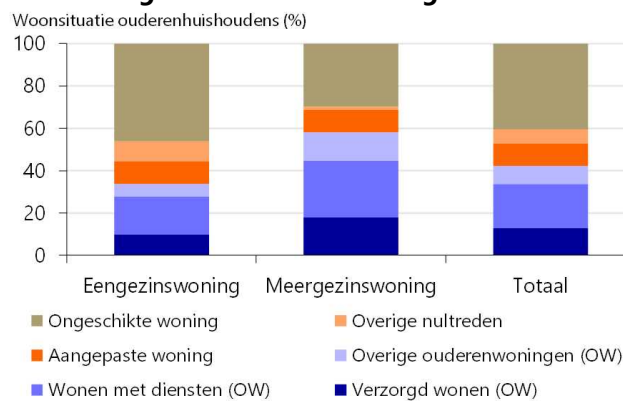
Maar hoeveel ouderenuishoudens wonen nu daadwerkelijk in een ongeschikt huis? Hoe kijken ouderen aan tegen het aanpassen van de woonsituatie door (preventieve) woningaanpassingen of een verhuizing? Hoe groot is de behoefte aan voor ouderen geschikte huizen? En waar moeten die geschikte huizen dan staan? En wat doen ouderen als geschikt woningaanbod op de gewenste plek ontbreekt?

Deze vragen (en het antwoord hierop) staan centraal in dit artikel. Er is gebruik gemaakt van bestaande onderzoeken en data van het grootschalige Woononderzoek Nederland. Dit enquêtebestand geeft inzicht in de woonsituatie en woonwensen van zelfstandig wonende huishoudens van 18 jaar en ouder. En dus ook van 'ouderenuishoudens': huishoudens waarvan tenminste een van de hoofdbewoners 65 jaar of ouder is. Gekeken is naar alle ouderenuishoudens in een zelfstandige woonruimte, ongeacht of ze in een koop- of een huurwoning wonen.

Ouderen in eengezinshuis wonen vaker ongeschikt

In 2018 woonde een kleine 820.000 van de ruim 2 miljoen ouderenuishoudens in een huis dat in beginsel minder geschikt is om tot op hoge leeftijd en met toenemende beperkingen in te blijven wonen. Degenen in een eengezinswoning wonen vaker in een ongeschikt huis dan degenen in een appartement (figuur 1). In potentie ongeschikte huizen zijn onder te verdelen in 'tredenwoningen'^[1] en huizen die niet zijn aangepast. Typische 'ouderenuishoudens' (bijvoorbeeld een aanleunwoning met de mogelijkheid om zorg te krijgen vanuit een nabij het huis gelegen steunpunt) zijn per definitie geschikt.

Figuur 1: De helft van alle ouderenuishoudens in een eengezinshuis woont niet geschikt



Noot: OW = ouderenuishouding.

Bron: WoON 2018, bewerking RaboResearch

Uit onderzoek blijkt dat ouderen die hun huis ongeschikt vinden, problemen ervaren met onder andere trappen in huis, drempels, de afwezigheid van een toilet op de verdieping waar ook wordt geslapen en de ontoegankelijkheid van het huis voor een rolstoel of rollator ([KBO-PCOB 2018](#)).

Uiteraard levert een huis dat (nog) niet geschikt is om langer zelfstandig in te wonen, niet meteen een problematische woonsituatie op. Het kan prima wonen zijn in zo'n huis, zolang een oudere nog gezond is en niet met lichamelijke of geestelijke beperkingen kampt. Maar omdat ouderdom vrijwel altijd met gebreken komt, komt er uiteindelijk vaak een moment waarop het beter is om het huis aan te passen of om te verhuizen naar een huis dat wel geschikt is. Het is belangrijk om dit tijdig te doen om problematische woonsituaties zoveel mogelijk voor te zijn. Het preventief aanpassen van het huidige huis of verhuizen heeft belangrijke voordelen volgens onderzoekers van de Rijksuniversiteit Groningen ([Lager et al., 2016](#)). Niet alleen voor de ouderen en voor hun mantelzorgers maar ook voor de maatschappij. In een ongeschikt huis is het risico op valpartijen en ongelukken groter en daarmee ook de kans op (dure) ziekenhuisopnamen ([VeiligheidNL 2019](#)).

Preventieve woningaanpassingen zijn niet zo populair

De 820.000 ouderenuishouders in een ongeschikte woning kunnen ervoor kiezen om hun huis aan te passen. Daar bovenop komen de aanpassingen die mogelijk nog nodig zijn in nulredenwoningen en in huizen die in meer of mindere mate zijn aangepast. Het gaat hier in totaal om bijna 350.000 woningen. Want veel 'aangepaste' huizen zijn slechts op kleinere punten aangepast. En hoewel nulredenwoningen minder vaak om ingrijpende aanpassingen zullen vragen, kan het op een gegeven moment wel nodig zijn om bijvoorbeeld kleine aanpassingen te doen zoals het weghalen van de drempels.

Onderzoek laat zien dat vrijwel alle huur- en koophuizen die (nog) niet geschikt zijn, in technische zin en tegen relatief beperkte kosten (minder dan 10.000 euro) zijn aan te passen ([De Groot et al., 2019](#)). Maar tegelijkertijd laten onderzoeken keer op keer zien dat ouderenuishouders in de praktijk weinig overgaan tot het aanpassen van hun woning, en al helemaal niet preventief. Investerings in het levensloopbestendig maken van het huis worden eigenlijk pas gedaan op het moment dat het echt noodzakelijk is ([Schilder, 2019](#)).

Dat woningen nauwelijks voortijdig worden aangepast, komt door een veelheid aan redenen. Veel ouderen vinden het niet belangrijk om uit voorzorg stappen te ondernemen en willen vaak ook niet te veel geld uitgeven aan woningaanpassingen. Bovendien is het aanpassen van de woonsituatie een lastig en emotioneel onderwerp om over na te denken; de confrontatie met gebreken en ouderdom stellen mensen het liefst zo lang mogelijk uit. Tot slot weten ouderen lang niet altijd op welke manieren hun huis kan worden aangepast; het ontbreekt aan kennis en informatie ([Lager et al., 2016](#)).

Ouderen willen liever niet verhuizen

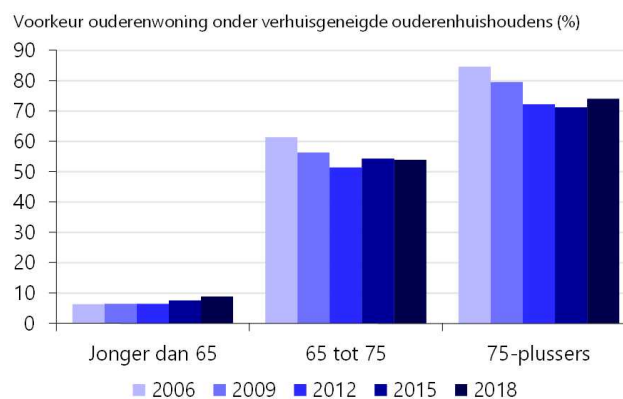
Ook in ongeschikte woningen sterke honkvastheid

Als een huis minder geschikt is om tot op hoge leeftijd in te blijven wonen bij toenemende gezondheidsproblemen, kunnen ouderen er ook voor kiezen om te verhuizen naar een woning die wel geschikt is. Alleen is de kans dat zij dit *preventief* doen, niet zo groot. Al sinds de jaren tachtig wordt namelijk gewezen op de grote honkvastheid van ouderen ([Hooimeijer et al., 1988](#)). En de ouderen van vandaag zijn nog even honkvast als de ouderen van vroeger ([De Groot et al., 2013](#)). Zelfs in een ongeschikt huis wilt het merendeel van de 65-plussers nog altijd niet verhuizen: in 2018 gold dit voor bijna drie kwart van hen. Bovendien kampen ouderen die wel willen verhuizen (wat vaak om gezondheidsredenen of de behoefte aan zorg is) vaker wel dan niet met gezondheidsklachten. Bij iets meer dan de helft van de 65-plussers die vanwege zorg of gezondheid willen verhuizen, komt al een langdurige ziekte, aandoening of handicap in het huishouden voor.

Belangstelling voor ouderenwoningen iets in de lift

Ouderenhuishoudens die wel willen verhuizen, hebben vaak belangstelling voor een voor ouderen bestemde (en dus geschikte) woning (figuur 2). In 2018 gold dit voor 60 procent van alle ouderenhuishoudens met een verhuwenswens; vertaald naar woningen en woonconcepten komt dat neer op een potentiële vraag van bijna een kwart miljoen.

Figuur 2: Belangstelling ouderenwoningen trekt iets aan

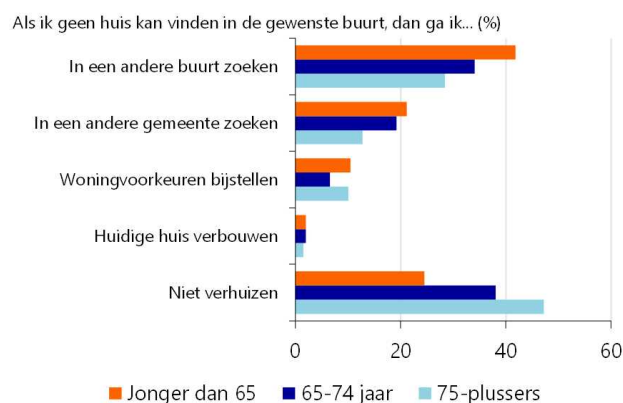


In de afgelopen jaren wezen sommigen op de tanende belangstelling onder ouderen voor 'ouderenwoningen' (zie bijvoorbeeld [Gielen et al., 2018](#)). Inmiddels lijkt de belangstelling echter weer wat aan te trekken (figuur 2). Mogelijk worden woningen met een 'ouderenetiket' steeds minder geassocieerd met traditionele woonconcepten zoals aanleunwoningen en seniorenwoningen die niet zo'n heel best imago hebben onder ouderen. De afgelopen jaren is er niet alleen steeds meer media- en beleidsaandacht voor vernieuwende woonconcepten maar is er ook een grotere diversiteit ontstaan aan nieuwe woonvormen ([Rijksoverheid, 2020](#)). Dergelijke woonconcepten, waaronder hofjeswoningen ('Knarrenhofjes') en kleinschalig wonen, zitten vaak tussen zelfstandig thuis en het verpleeghuis en kennen een sterke focus op samen zelfstandig oud worden ([De Groot et al., 2019](#)). Mogelijk hebben deze vernieuwende woonconcepten het imago van ouderenwoningen opgepoetst.

Locatie, locatie, locatie

Het is bekend dat ouderen vaak over korte afstand willen verhuizen en graag binnen hun eigen buurt willen blijven (zie bijvoorbeeld [Latten & Kooiman, 2011](#); [De Groot et al., 2013](#)). In 2018 gold dit zelfs voor bijna de helft van alle 75-plussers met een verhuiscwens. Maar wat doen ze als ze geen huis in de gewenste buurt of gemeente kunnen vinden?

Figuur 3: Veel ouderen gaan niet verhuizen als ze niets kunnen vinden



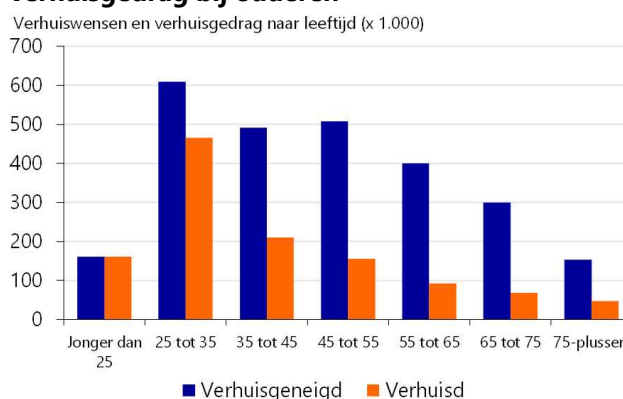
Bron: WoON 2018, bewerking RaboResearch

Dan is er een aanzienlijke kans dat zij uiteindelijk niet verhuizen. Iets meer dan 40 procent van alle verhuiscwenshoudende ouderenhuishoudens is namelijk niet bereid de woning- en locatievoorkeuren aan te passen. Liever zetten zij hun verhuiscwens in de ijskast. Huishoudens jonger dan 65 jaar zijn beduidend vaker bereid om in een andere buurt of in een andere gemeente naar een huis te zoeken (figuur 3).

Willen verhuizen is een, maar daadwerkelijk verhuizen is twee

Het lijkt erop dat veel ouderen inderdaad moeite hebben om een geschikt huis te vinden in de gewenste buurt of gemeente. In 2018 was dit voor een op de vijf verhuiscwenshoudende 65-plussers namelijk een belangrijke reden waarom ze nog niet waren verhuisd. Momenteel zijn er zo'n 100.000 ouderenwoningen te weinig ([ANBO, 2018](#)). En ongeveer de helft van de gemeenten gaf in 2016 aan in 2020 een tekort te verwachten ([Ipsos Facto, 2016](#)). En zoals een aanzienlijk deel van de ouderen stelt: als ze geen huis kunnen vinden in de gewenste buurt, dan blijven ze liever in de huidige woning wonen (figuur 3). Andere redenen waarom verhuiscwenshoudende ouderen nog niet zijn verhuisd, variëren van het nog in afwachting zijn van verkoop van de huidige woning tot te weinig hebben gezocht naar een ander huis.

Figuur 4: Grootste kloof tussen verhuiscwensen en verhuisgedrag bij ouderen



Noot: 'Verhuiscwens' betekent dat het huishouden binnen twee jaar wil verhuizen. 'Verhuisd' wil zeggen dat het huishouden in de afgelopen twee jaar is verhuisd.

Bron: WoON 2018, bewerking RaboResearch

De uiteindelijke kloof tussen willen verhuizen en daadwerkelijk verhuizen is groot.^[2] In 2018 wilden ongeveer 453.000 ouderenhuishoudens binnen twee jaar verhuizen terwijl slechts 116.000 ouderenhuishoudens recentelijk waren verhuisd. Onder jongeren tot 25 jaar was de kloof tussen verhuiscwensen en verhuisgedrag veel kleiner: het aantal verhuiscwenshoudende huishoudens was nagenoeg even groot als het aantal recente verhuizers (figuur 4).

Voor de komende decennia is bouwen en aanpassen het devies

Hoewel ouderen weinig verhuizen, neemt het aantal ouderen de komende jaren flink toe. En dit betekent ook een toenemende vraag naar voor ouderen geschikte woningen. Volgens [ABF Research \(2020\)](#) moeten er de komende twintig jaar maar liefst 400.000 huizen bijkomen die geschikt zijn voor ouderen via woningaanpassingen en via nieuwbouw.

Op dit moment is er een groot tekort aan voor ouderen geschikte huizen. En dat betekent ook dat ouderenhuishoudens die wél willen verhuizen, mogelijk geen geschikt huis kunnen vinden in de gewenste buurt of gemeente. Dit vergroot de kans op problematische woonsituaties. Het is dan ook essentieel dat er voor deze groep ouderen meer huizen worden gebouwd, waaronder woonvormen die het gat tussen 'thuis' en het 'verpleeghuis' opvullen. Deze huizen moeten bij voorkeur worden gebouwd in relatief vergrijsde wijken – die het liefst ook vanuit functioneel oogpunt geschikt zijn om langer zelfstandig te wonen ([Daalhuizen et al. 2019b](#)) – omdat veel ouderen nu eenmaal graag in hun eigen buurt blijven wonen. Met de bouw van ouderenwoningen zijn ook jongere huishoudens geholpen. De huidige generatie ouderen woont immers vaker dan de vooroorlogse generatie in ruime eengezinswoningen ([De Groot et al., 2013](#)). Zodra ouderen verhuizen naar een voor hen geschikt huis, komen deze huizen ook weer vrij voor andere huishoudens, waaronder (jonge) gezinnen.

Daarnaast is het wenselijk dat degenen die niet willen verhuizen, en in het bijzonder oudere huiseigenaren, op een positieve manier worden gestimuleerd om hun huis toch aan te (laten) passen, en dan het liefst preventief. Woningaanpassingen laten zich niet afdwingen, maar mogelijk kunnen subsidies en een andere houding van gemeenten helpen bij de vergoeding van woningaanpassingen via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Lang niet alle gemeenten zijn momenteel immers bereid dergelijke aanpassingen te vergoeden (zie bijvoorbeeld [Kien, 2015](#); [De Groot et al., 2019](#)). Mogelijk kunnen ouderen ook worden verleid om hun huis preventief aan te passen als zij meer informatie en advies krijgen over alle mogelijkheden en het belang van woningaanpassingen. Op dit moment ontbreekt het veel ouderen immers aan kennis over de mogelijkheden om de woonsituatie aan te passen terwijl het gros van de ouderen hier wel behoefte aan heeft.

Voetnoten

[1] Een 'tredenwoning' is het tegenovergestelde van een 'nultredenwoning': het huis en de meest belangrijke ruimtes in het huis (waaronder de badkamer, woonkamer en slaapkamer) zijn *niet* te bereiken zonder traplopen.

[2] De kloof tussen verhuishwensen en verhuisgedrag is hier afgeleid van een cross-sectionele vergelijking tussen twee verschillende groepen, namelijk huishoudens met een verhuishwens en huishoudens die recent zijn verhuisd. Ook onderzoeken waarin dezelfde huishoudens in de tijd worden gevolgd, laten zien dat de kloof tussen verhuishwensen en -gedrag kleiner is onder jongvolwassenen dan onder ouderen ([De Groot et al., 2011](#)).

Literatuur

ABF Research (2020). [Verkenning wonen met zorg 2019-2040](#). Delft: ABF Research.

ANBO (2018). [Geschikte woning moeilijk te vinden](#), nieuwsbericht 12 maart 2018.

Daalhuizen, F., Dam, F. van, Groot, C. de, Staak, M. van der & Schilder, F. (2019a). [Zelfstandig thuis op hoge leeftijd. Verkenning van knelpunten en handelingsperspectieven in beleid en praktijk](#). Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Daalhuizen, F., Groot, C. de & Kam, G. de (2019). [Langer zelfstandig wonen in een geschikte woonomgeving](#). Webpublicatie. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Gielen, W., Herbers, D. & Hitzert, F. (2018). [Verhuizingen van oudere huishoudens](#). Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Groot, C. de, Dam, F. van & Daalhuizen, D. (2013). [Vergrijzing en woningmarkt](#). Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Groot, C. de, Mulder, C.H. & Manting, D. (2011). [Intentions to move and actual moving behaviour in the Netherlands](#). Housing Studies, 26(3), pp. 307-328.

Groot, C. de, Staak, M. van der, Daalhuizen, F. & Kam, G. de. (2019). [Aanpassen of verkassen? Langer zelfstandig in een geschikte woning](#). Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Hooimeijer, P., Dieleman, F.M. & Dam, J. van (1988). [Residential mobility of households in the reduction stage in the Netherlands](#), Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie 79(5), 306-319.

Ipsos Facto (2016). [Landelijk onderzoek lokaal beleid seniorenhuisvesting 2016](#). In opdracht van de ANBO. Den Haag: Ipsos Facto Beleidsonderzoek.

KBO-PCOB (2018). [Onderzoek toont aan: senioren willen wonen met zorg](#).

Kien (2015). [Onderzoek gemeentebestuur woningaanpassingen ANBO](#). In opdracht van ANBO. Groningen: Kien.

Klerk, M. de, Verbeek-Oudijk, D., Plaisier, I. & Draak, M. den (2019). [Zorgen voor thuiswonende ouderen. Kennissynthese over de zorg voor zelfstandig wonende 75-plussers, knelpunten en toekomstige ontwikkelingen](#). Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Lager, D., Brouwer, A., De Kam, G., Kibele, E. (2016). [Op tijd de drempel wegnemen? Inzicht in het bewustzijn over het preventief aanpassen van de woonsituatie om langer thuis te kunnen wonen](#). Groningen: Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen.

Latten, J. & Kooiman, N. (2011). [Aantrekkingskracht van regio's en demografische gevolgen](#), Bevolkingstrends, 2^e kwartaal, pp. 105-110.

Leidelmeijer, K., Iersel, J. van & Leering, D. (2017). [Monitor Investeren in de Toekomst \(MIT\). Ouderen en langer zelfstandig wonen](#). In opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Amsterdam:

RIGO.

Rijksoverheid (2020). [Oud en zelfstandig in 2030. Een reisadvies](#). Advies van de Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen. Den Haag: Rijksoverheid.

Schilder, F. (2019). [Grijze haren, groene huizen. Over waarom langer zelfstandig wonende ouderen hun woning \(niet\) verduurzamen](#). Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

VeiligheidNL (2019). [Cijferrapportage valongevallen ouderen 65+ in privé-sfeer \(2018\)](#). Amsterdam: VeiligheidNL.

Auteur(s)

Carola de Groot

RaboResearch Nederland

☎ 06 8317 6813

✉ Carola.de.Groot@rabobank.nl