

Doorstroming van ouderen op de woningmarkt

In dit paper leggen we het accent op doorstroming van ouderen. In ons paper 'Slimme woningbouw met gouden driehoek' bespreken we doorstroomkansen van middeninkomens. Dit doen we binnen de gouden driehoek van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Beide gaan hand in hand bij het vormgeven van een strategie voor de woningmarkt in uw werkgebied en in de woningbouwprogrammering.

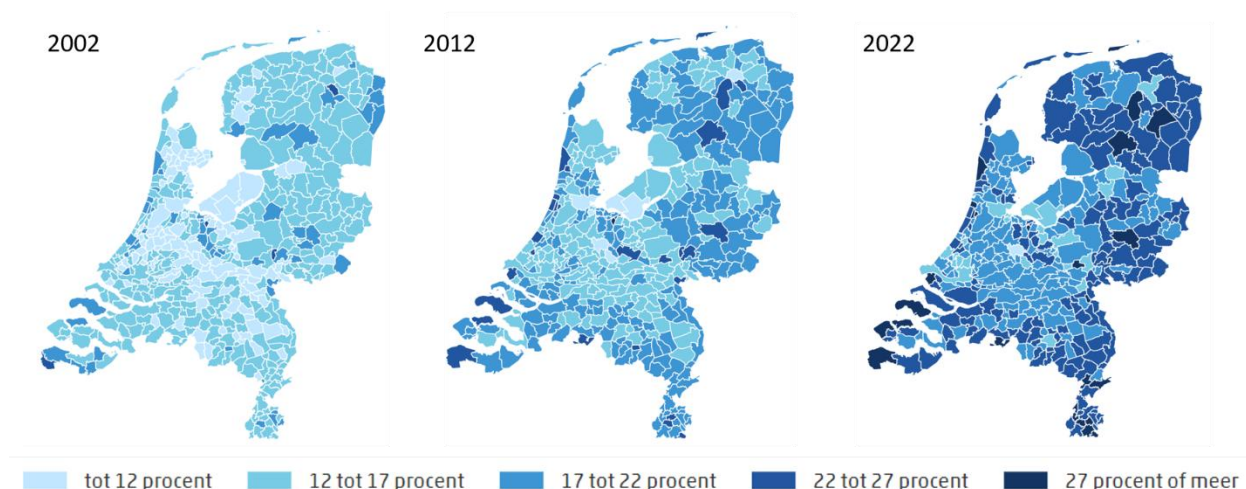
Speelveld: waar gaat het over?

Nederland steeds grijzer: bevolkingspiramide schuift door in de tijd

De laatste jaren veranderen de woonbehoeften in Nederland flink, onder andere door demografische ontwikkelingen. De prognoses laten zien dat toename van huishoudens vooral komt door migratie en steeds minder door natuurlijke aanwas. Onderliggend neemt het aantal ouderen in omvang sterk toe. Dit zijn niet perse nieuwe huishoudens maar huishoudens die nu al wonen in uw gemeente en simpelweg ouder worden. Ofwel: de bevolkingspiramide schuift door in de tijd. Het CBS maakte daar deze bewegende visualisatie van.

Vergrijzing speelt overal maar is het verst gevorderd buiten het randstedelijk gebied. Het aandeel oudere personen (55-plus) neemt de aankomende jaren in iedere gemeente in Nederland sterk toe. Bovendien worden de oudste ouderen (80-plus) steeds ouder. Deze dubbele vergrijzing opvangen in de woningmarkt is qua omvang de grootste ruimtelijke opgave in Nederland.

Figuur 1: Vergrijzing per gemeente door de jaren heen (aandeel 65-plussers)



Bron: CBS (2022)

Huishoudensverduunning en inefficiënt gebruik van de woningvoorraad

Daarnaast is er een landelijke trend dat er steeds meer stellen en alleenstaanden (zonder kinderen) bijkomen en mensen steeds vaker alleen wonen: huishoudensverduunning. Er is een bijzondere situatie ontstaan waarbij we een woningnood hebben maar ook een woningbezetting die lager is dan ooit. De voorraad wordt inefficiënt benut. Tegelijkertijd valt er voor ouderen weinig te kiezen. Het ontbreekt aan voldoende geschikt aanbod voor ouderen en geschikte plekken waar deze concepten kunnen landen. Zowel in de koop- als de huursector en in alle prijssegmenten.

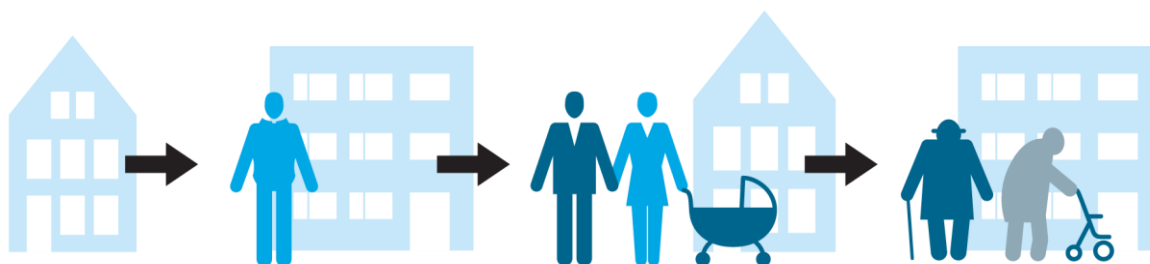
Wat is er te winnen met doorstroming van ouderen?

Grotere kansen voor ouderen en jongeren (tot wel vijf verhuizingen!)

Het realiseren van voldoende woningen waar huishoudens zo zelfstandig mogelijk oud kunnen worden is hard nodig. Dit is een majeure kwalitatieve opgave op de woningmarkt en essentieel voor het functioneren ervan. Het vergroot de doorstroomkansen voor (toekomstige) ouderen en draagt direct bij aan de beschikbaarheid van woningen voor jonge huishoudens die nu geen plek kunnen vinden op de woningmarkt. Dit zijn twee zijden van dezelfde medaille.

Doorstroming heeft grote invloed op het kunnen realiseren van woonwensen. Doorstroming zorgt er namelijk voor dat bestaande woningen vaker beschikbaar komen en dat de woningvoorraad efficiënter wordt benut. Meer huishoudens kunnen daardoor – wanneer slim wordt bijgebouwd – in kwalitatief gewenste en voor hen geschikte woningen wonen.

Ter illustratie: nieuwbouwwoningen voor ouderen kunnen tot wel vijf verhuizingen leiden. Een starterswoning in de regel tot maximaal een. Bij een gemiddelde verhuisketen van circa 2,5 verhuisbeweging die op gang komt als gevolg van het toevoegen van een nieuwbouwwoning, is de impuls die het bijbouwen van levensloopgeschikte woningen in de woningmarkt geeft dubbel zo groot als wanneer een rijwoning wordt toegevoegd. Bovendien zit aan het einde van iedere verhuisketen weer een starterswoning. De impuls van levensloopgeschikte woningen toevoegen is dan ook kwantitatief en kwalitatief het meest gewenst.



Overbruggen 'gat' tussen wonen en zorg met onderscheidende woonvormen

Ook vanuit de complementariteit van de nieuwbouw ten opzichte van de bestaande voorraad is het toevoegen van onderscheidende woningen voor ouderen verstandig. Nieuwe woonvormen tussen wonen en zorg in kunnen het 'gat' vullen dat is gevallen door extramuralisering en het afbouwen van capaciteit in verzorg- en verpleeghuizen (intramuraal). Inhaalslagen op dit vlak zijn nodig. Dit kwam ook naar voren in het advies van de commissie Bos. De sterk groeiende groep ouderen kan dan beter worden bediend in de kwalitatieve woningvraag. 3 Vaak wordt vanuit de praktijk nog aangegeven dat ouderen niet willen verhuizen en dat daarom dit type doorstroming gedoemd is om te mislukken. Dit is onjuist. Zelfs in de huidige markt met beperkt geschikt aanbod blijven 70-plussers verhuizen. Van deze groep huishoudens laat het leeuwendeel een (reguliere) grondgebonden woning achter om een appartement te kopen. Ook in eigen onderzoeken zien we dit terug waarbij steeds terugkomt dat er vanuit de doelgroep behoefte is aan een grote diversiteit

aan woningtypen, passend bij de verschillen in huisvestingswensen en -eisen van oudere huishoudens. We zien hier een groot onbenut potentieel.

Lagere maatschappelijke kosten door levensloopgeschikte nieuwbouw

Naast het voordeel van een betere match tussen vraag en aanbod en een hogere dynamiek in de woningmarkt zien we nog een ander voordeel van doorstroming door ouderen. In geval van levensloopgeschikte (nieuwbouw) woningen zijn de (toekomstige) maatschappelijke kosten veelal lager. Een voorbeeld hiervan zijn de gemeentelijke uitgaven aan Wmo. Latere aanpassingen van woningen kunnen voorkomen worden door in te zetten op levensloopgeschikte nieuwbouw, waardoor uitgaven aan Wmo lager uitvallen. Deze kostenbesparing is fors groter dan een beperkt verschil in grondwaarde tussen levensloopgeschikte woningen en 'reguliere' woningen.

Dit argument speelt bij veel gemeentelijke grondbedrijven nauwelijks een rol en heeft er de afgelopen jaren aan bijgedragen dat er veel te weinig levensloopgeschikte woningen zijn gebouwd. We merken dat de gemeentelijke grondbedrijven wat dat aangaat soms pennywise (voor de grondopbrengsten) en pound foolish (voor de Wmobudgetten) zijn.

Er ligt een sterke relatie tussen de Wmo-uitgaven en de grondexploitatie bij nieuwbouw. Kiest u ervoor om met Wmo-gelden aanpassingen te doen in de bestaande woningvoorraad of vangt u de zorgvraag op in de nieuwbouw? We zetten de overweging uiteen:

- Het aanpasbaar maken van bestaande woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking kan door een traplift aan te brengen, sanitaire aanpassingen te doen of een lager aanrechtblad aan te brengen. TNO classificeert een woning als 'aanpasbaar' als deze aanpassingen mogelijk zijn met een budget tot € 10.000. Dit zijn vaak kosten voor de gemeente in het (Wmo-)budget.
- Levensloopbestendige nieuwbouwwoningen (in groepsverband) zijn ingericht op zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Dit gaat eenzaamheid tegen (wat naar schatting circa € 3.000 aan zorgkosten bespaart per jaar) en bespaart Wmo-kosten (naar schatting € 750 per jaar per woning). Over een tienjaarsperiode bespaart dit circa € 37.500. Samen met de besparing van circa € 10.000 (voor aanpassing van een reguliere woning) bespaart u in totaal zo'n € 47.500.



Levensloopbestendige nieuwbouw heeft aan de andere kant ook nadelen als het gaat om de grondexploitatie. Alhoewel een levensloopgeschikte woning per vierkante meter vaak een hogere VON-opbrengst heeft, is de grondopbrengst toch vaak lager dan bij een reguliere woning. Bijvoorbeeld omdat grondgebonden levensloopgeschikte bouw minder intensief grondgebruik mogelijk maakt of omdat de bruto-netto-verhouding in het vloeroppervlak ongunstiger is.

Levensloopbestendige nieuwbouw heeft aan de andere kant ook nadelen als het gaat om de grondexploitatie. Alhoewel een levensloopgeschikte woning per vierkante meter vaak een hogere VON-opbrengst heeft, is de grondopbrengst toch vaak lager dan bij een reguliere woning. Bijvoorbeeld omdat grondgebonden levensloopgeschikte bouw minder intensief grondgebruik mogelijk maakt of omdat de bruto-netto-verhouding in het vloeroppervlak ongunstiger is.

Handvatten om doorstroming ouderen te bevorderen

Doen wat nodig is: doorstroming stimuleren en creëren geschikt aanbod

Provincies, gemeenten en corporaties kunnen doorstroming verder bevorderen door inzet van verhuiscoaches en ontzorgpakketten. Dit brengt veel menskracht met zich mee, maar leidt wel tot een betere afstemming tussen huishoudens die willen verhuizen en de voor hen beschikbare woningen. Wie doorstroomt, kan gebruik maken van ondersteunende diensten van een verhuisbonus, huurkorting voor een nieuwbouwwoning tot aan hulp bij inpakken aan toe. Dus doen wat nodig is!

Het creëren van geschikt aanbod is essentieel. Het ministerie van BZK¹ publiceert op haar website een aantal eisen waaraan een levensloopgeschikte woning moet voldoen. Het gaat om een combinatie van eisen op het gebied van toegankelijkheid, veiligheid, bereikbaarheid en privacy. Denk bijvoorbeeld aan draaicirkels voor rollators en rolstoelen, drempelloze overgangen, traploze toegang, maar ook de aanwezigheid van voldoende verlichting. Qua locatietekenen zijn de drie A's van belang: de Albert Heijn/Aldi, Apotheek en Arts. Dit geldt vooral voor zorgbehoevende ouderen. Het PBL hanteert daarbij als richtlijn dat deze voorzieningen binnen vijfhonderd meter van de woning moeten liggen. Deze vijfhonderd meter wordt ook wel de rollatorradius genoemd.

Er is niet een type oudere en daarmee ook niet een type woonproduct

Belangrijk: levensloopgeschikt hoeft niet te betekenen dat de woning enkel voor ouderen aantrekkelijk is. Adaptieve bouw die voor diverse doelgroepen geschikt is in meerdere fases van het leven verdient absoluut de voorkeur. Dit neemt niet weg dat het ontbreken van geschikt aanbod voor ouderen nu het grootste knelpunt vormt. Er is bovendien niet een type oudere en daarmee ook niet een type woonproduct. Het gaat zowel om appartementen als grondgebonden woningen. Om zowel individuele als gezamenlijk woonvormen (delen) en zowel van super stedelijk tot subliem suburbaan wonen en alles er tussenin. Van blijven wonen in de vertrouwde buurt tot het markeren van een nieuwe levensfase op een andere plek, et cetera.

Vanuit financieel perspectief is de kwaliteit van het aanbod niet te onderschatten. Een groep ouderen woont in (grotendeels) afbetaalde woningen en zij zijn gewend geraakt aan lage woonlasten. Een levensloopbestendige woning huren of kopen is dan al snel 'duur'. Toch is het voor deze groep ouderen financieel vaak wel mogelijk de stap te zetten en is er ook de bereidheid dit te doen. Dit betekent dat het aanbod aantrekkelijk genoeg moet zijn zodat deze ouderen verleid worden. Daarnaast is er uiteraard een groep ouderen die financieel beperkte mogelijkheden heeft. Hier moet in de woonprogrammering nadrukkelijk aandacht voor zijn. Een mooi voorbeeld is de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ).

¹ Klik [hier](#).

Inspirerende praktijkvoorbeelden

Project	Waarom interessant/vernieuwend?	Voor wie en waar in Nederland?
Aahof, Zwolle (Knarrenhof) 	De Aahof was het eerste 'Knarrenhof' van Nederland. Een Knarrenhof bestaat vaak uit levensloopbestendige grondgebonden woningen rondom een gemeenschappelijke tuin. Bewoners van het project financieren, ontwikkelen en onderhouden de locatie zelf.	De woningen op een Knarrenhof zijn met name bedoeld voor ondernemende ouderen die graag met anderen willen samenwerken. Projecten zoals de Aahof (met levensloopbestendige grondgebonden woningen rond een binnentuin) zijn met name een aantrekkelijke woonvorm in meer dorpse en landelijke gemeenten.
ParkEntree, Schiedam 	De woningen, gemeenschappelijke tuinen en lounge (gemeenschappelijke ontmoetingsruimte) van ParkEntree zijn in nauwe samenwerking met de bewoners ontwikkeld. Dit concept onderscheidt zich van bijvoorbeeld een knarrenhof door de aanwezigheid van de Stichting Vitaal&Zo, die de ontwikkeling vanuit een professionele inzet ondersteunt.	Met name ouderen die graag veel in contact staan met andere ouderen vinden hier een aantrekkelijk woonklimaat. Door de verscheidenheid aan mogelijke woningtypen in dit soort projecten biedt dit kansen voor veel plekken in Nederland.
Living Inn, Nijmegen (in ontwikkeling) 	Living Inn richt zich op zowel starters als senioren. Living Inn biedt (straks) zelfstandige woningen aan, maar ook zorgappartementen wanneer bewoners meer zorg nodig hebben. Het complex is van alle gemakken voorzien. Er worden voorzieningen zoals horeca, zorgaanbieders en zwembad gerealiseerd. Starters kunnen hier betaalbaar een appartement huren met als insteek dat je iets terug kan doen voor de seniore medebewoners.	Wooncomplexen zoals Living Inn richten zich met name op ouderen met een ruimer budget die met gemak en zonder stress van het leven willen genieten ook wanneer ze minder mobiel worden. Een project met een mix van starters en ouderen richt zich met name op een doelgroep die op zoek is naar contact met diverse medebewoners. Activiteiten ondernemen met mensen die zich in

		een andere levensfase bevinden sluit hier goed op aan.
Erfdelen, Lettele 	Erfdelen (waarvan de eerste in Lettele gepland) is een kleinschalige woonvorm op het erf van voormalige boerderijen. Dit concept is gericht op het transformeren van boerenerven naar meerdere (ongeveer vier tot acht) kleine, betaalbare woningen. Het idee is dat de bewoners van het erf voor elkaar zorgen. De boerderij op het erf kan gebruikt worden voor gezamenlijke voorzieningen. Dit type project kan bijdragen aan een divers aanbod van seniorenwoningen.	In tegenstelling tot veel andere woonvormen voor ouderen is erfdelen specifiek gericht op ouderen (maar ook andere doelgroepen) die graag in een landelijk, groen woonklimaat willen (blijven) wonen zonder dat zij hier veel voor moeten betalen of al het groen moeten onderhouden.
Duo-wonen, Son en Breugel 	De bewoners van Het Westerhuys kunnen zelfstandig wonen met de mogelijkheid tot het persoonlijk afstemmen van zorg van het nabijgelegen Westerholm. Hierdoor kan de zorg worden aangepast wanneer hun zorgbehoefte verandert. Daarnaast bevindt het zich in de buurt van de centrumvoorzieningen van Haaren.	Zelfstandig en verzorgd wonen is gericht op een oudere doelgroep die zelfstandig wil blijven wonen, maar daarnaast al inspeelt op een toenemende zorgbehoefte in de toekomst. De kleinschalige omvang van dit type project (zonder inpanidige extra voorzieningen) kan worden gerealiseerd in veel soorten gemeenten. De aanwezigheid van een zorgcentrum in de nabijheid is dan wel van belang.
Wooncomplex met woningen voor mensen met dementie, Milsbeek-gemeente Gennep	Duo-wonen is gericht op de bestaande woningvoorraad. Dit concept houdt in dat senioren hun woning opsplitsen in een eigen woning (beneden) en een woning voor jongeren (boven). Dit zorgt ervoor dat senioren zelfstandig in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen en tegelijkertijd door de verkoop van een deel	Duo-wonen is gericht op starters en ouderen die graag in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen. Deze ouderen hebben vaak een hoge emotionele waarde opgebouwd met hun woning en buurt en willen daarom niet graag verhuizen. De starters hebben ook vaak veel



van hun woning extra inkomsten kunnen genereren. Hierdoor krijgen jongeren tegelijkertijd relatief betaalbare woonruimte terug.

sociale contacten binnen de kern. Dit woonconcept is vooral aantrekkelijk voor kernen met een hoge mate van vergrijzing en ontgroening. Op deze manier kan in deze kernen het tekort aan beschikbare woningen voor ouderen en betaalbare woningen voor starters worden aangepakt.

Vriendenerf, gemeente Olst



Concept van verhuurder 'Het Andere Wonen' (een formule voor private zorgondernemers) is een woonvorm met zorg op maat, waar kwetsbare ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Het concept is kleinschalig, circulair, biobased en prefab. Over het hele land worden nieuwe betaalbare woningen onder deze formule ontwikkeld.

Interessant is dat er sprake is van een kleinschalig concept waar circa acht tot tien huishoudens wonen in het sociale en middeldure huursegment, met een gemeenschappelijke huiskamer en een woning voor de zorgverlener. Er is sprake van een gedeelde buitenruimte in de vorm van een centrale belevingsgerichte binnentuin waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten.