

# Woonaanbod voor senioren eist vraaggericht ontwikkelen

Er moet veel meer vraaggericht voor senioren worden gebouwd. Dit bevordert de verhuizing van senioren naar passende woonruimte en draagt bij aan de doorstroming op de woningmarkt. De studie 'Woonprofielen voor senioren' toont aan dat de woonbehoefte van de doelgroep fijnmazig is. Door de vraag af te zetten tegen de huidige voorraad komt naar voren dat meer variatie is gewenst. Het onderzoek toont tien op de data gebaseerde woonprofielen. Deze zijn concreet gemaakt met recent gebouwde praktijkvoorbeelden. Het tekort op de woningmarkt is enorm (900.000 woningen). Het toevoegen van passende woningen voor senioren leidt een gevarieerde toekomstbestendige woningvoorraad. .

Annette Duivenvoord en en Gert Jan Hagen

## AANLEIDING

Nederland vergrijst. Tellen we nu 2,3 miljoen 65+ers, in 2040 zijn dat er 3,3 miljoen. Hoe sluit de woonvoorraad aan op een vergrijzende bevolking? Er is grote behoefte aan nieuwe woonvormen en -concepten waar senioren prettig oud kunnen worden - variërend van aantrekkelijke 'empty nest'-woonconcepten die ouderen verleiden door te stromen uit hun eengezinswoning tot woonvormen gericht op langer thuis wonen met zorg en ondersteuning in de buurt. Maar het aanbod blijft sterk achter bij de vraag. Er wordt nog altijd voor starters en gezinnen gebouwd, terwijl woonvarianten voor empty-nesters nodig zijn. Voor het Platform31 programma 'Woonvarianten voor senioren' analyseerde datasciencebedrijf Springco Urban Analytics data over woonvoorkeuren van senioren en onderscheidde tien woonprofielen. Aandacht voor de brede doelgroep van senioren moet ertoe leiden dat voor hen de juiste woonproducten worden ontwikkeld. Het tekort op de woningmarkt belooft 900.000 woningen. Het toevoegen van passende woningen voor senioren is een van de sleutels om dit probleem op te lossen. Het leidt tot doorstroming, een lager ruimtegebruik en een gevarieerde, waardevolle woningvoorraad. In dit artikel wordt ingegaan op de doelgroep senioren en de verschillende aspecten die hun woonwensen bepalen. Daarna wordt ingegaan op het onderzoek en de tien woon-

profielen voor senioren. Ten slotte volgen er aanbevelingen voor bestuurders en marktpartijen voor het vraaggericht bouwen van seniorenwoningen.

Over wie hebben we het eigenlijk als we het hebben over een vergrijzende samenleving en wie is dan de doelgroep van de nieuwe woonconcepten?

## *Dé senior bestaat niet*

De leeftijdsgroep 65+ wordt steeds diverser. Demografische gegevens en toekomstverkenningen laten bijvoorbeeld zien dat er meer alleenstaande 75-plussers komen, die minder kinderen hebben en ook vaker kinderloos zijn, wat gevolgen heeft voor beschikbare mantelzorgers in de toekomst. De vergrijzing verkleurt door de toename van oudere migranten. Van de huidige 5,7 miljoen mensen van 55 jaar en ouder is 10 procent (566.000) migrant uit de eerste generatie. 64% heeft een Surinaamse, Indonesische, Turkse, Marokkaanse of Antilliaanse afkomst.

De vraag naar het aantal woningen neemt toe door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Ook heeft de huidige generatie senioren in vergelijking met oudere generaties een hoger aandeel eigen woningbezit, een toegenomen koopkracht en vermogen. Dé senior bestaat dus niet, maar vormt een heterogene groep met

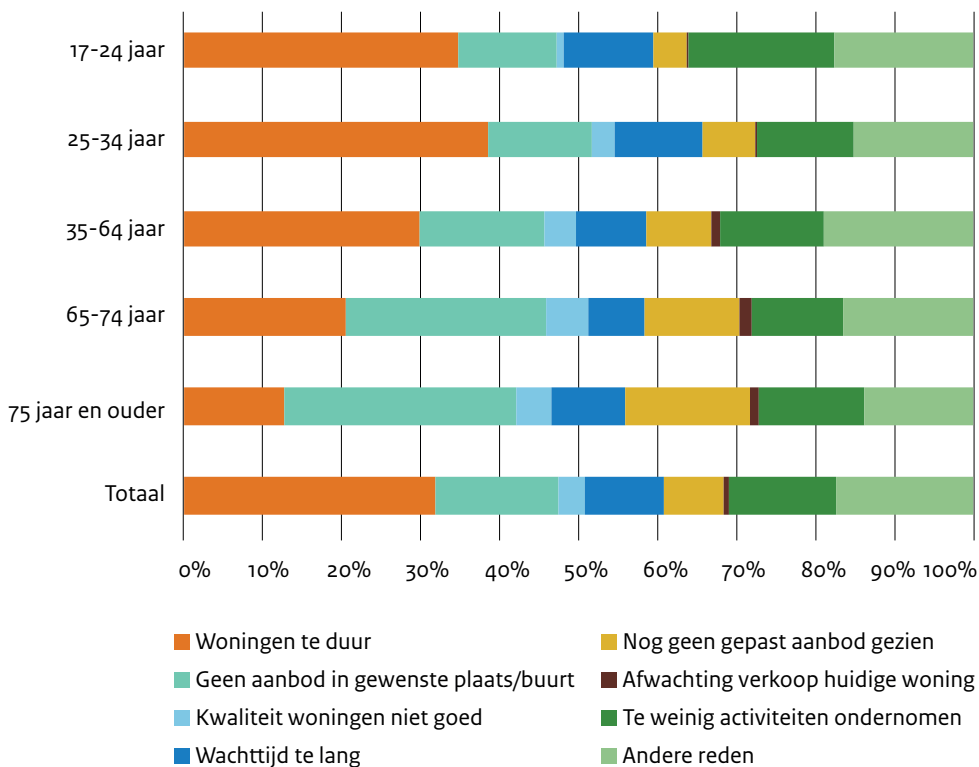
verschillen in achtergrond, gezinssamenstelling, leeftijdscategorie en woonwensen.

### Senioren zijn honkvast

Senioren verhuizen nauwelijks. Ze zijn gehecht aan hun woning en woonomgeving met hun dagelijkse routines en opgebouwde sociale leven (De Groot, 2019; Akkermans, 2020). Een derde van de 55-plussers – en bijna een kwart van de 75-plussers – vindt de eigen woning op dit moment niet of minder geschikt bij gezondheids- of ouderdomsklachten. De woning aanpassen heeft voor de meesten de voorkeur boven verhuizen. Van alle 55-plussers zegt 56 procent niet te willen verhuizen, tenzij het niet anders kan. Het eigen woningbezit en de lage woonlasten spelen een rol bij de lage verhuiscapaciteit van ouderen. Het is al even geleden dat ze voor het laatst

zijn verhuisd en ze kunnen zekere eisen stellen (Bleumink, 2021). Uit de kernpublicatie WoON 2021, het vierjaarlijkse woononderzoek van het ministerie van BZK, komt naar voren dat van de actief zoekende woningvragers de senioren doelgroep (>64 jaar) aangeeft dat passend aanbod ontbreekt in een specifieke plaats of buurt, de kwaliteit niet goed is, de wachttijd te lang of zij hebben geen gepaste woningen in het aanbod gezien of die zijn te duur [zie figuur 1]. Ouderen willen veelal naar een specifiek voor ouderen geschikte (gelijkvloerse) woning verhuizen (Akkermans, 2020). Het grote woonwensenonderzoek onder 55-plussers met eigen huis toont aan dat van de 82.590 respondenten, 88% wel nadenkt over hun toekomstige woonsituatie, maar geen stappen onderneemt. Zij ervaren het woonaanbod als te beperkt (Valk, 2022).

**FIGUUR 1** ► BELANGRIJKSTE REDEN DAT ACTIEF ZOEKENDE WONINGVRAGERS NOG GEEN WONING HEBBEN GEVONDEN, NAAR LEEFTIJD, 2021



Bron: Wonen langs de meetlat, WoonOnderzoek 2021

### **Beweegredenen verhuizen**

Er wordt nog te weinig gekeken wat aantrekkelijke woonproducten zijn voor senioren op de woningmarkt. Wat zijn woonwensen van senioren en welke woonproducten sluiten daarop aan? De algemene beeldvorming over senioren wordt gekenmerkt door uitspraken als: 'senioren zijn honkvast', 'willen niet naar een appartement' of 'zijn gehecht aan hun eigen buurt'. Deze beeldvorming is niet alleen eenzijdig, maar vertraagt de realisatie van passende woningen voor ouderen bij overheden en marktpartijen. Ten onrechte. Het onderzoek naar woonprofielen toont aan dat er een grote variëteit aan woonwensen onder senioren is. Het borrelt en het gist als het gaat om woonidealen bij deze huishoudens. Er zijn senioren die, beland in een empty nestfase, graag de wooncarrière voortzetten in bijvoorbeeld een vrijstaand huis(je) in een landschappelijke setting of een goed gelegen stadsappartement. En senioren die, in het zicht van een veranderende welzijnsvraag, een geclusterde woonvorm zoeken waar meer verbinding kan ontstaan tussen de bewoners. En senioren die hun koopwoning graag vervuilen voor een huurwoning.

Maar tussen droom en daad staan wetten en praktische bezwaren in de weg. De woningen zijn er niet, de woningen zijn (gevoelsmatig) te duur, het inkomen is te hoog, de woningen worden betrokken door andere groepen op de markt, de woningen liggen te ver weg. Dit alles vindt plaats in een tijdsgewricht waarin de groep senioren sterk aan het toenemen is en vaak woningen bewoont die aantrekkelijk zijn voor andere groepen in de markt als startende gezinnen die moeilijk aan een geschikte woning kunnen komen. Er is dus alle reden om de mogelijkheden sterk te vergroten voor senioren om hun woonbehoeften beter te vervullen.

### **OPBOUW VAN DE ANALYSE EN HET ONDERZOEK**

Het onderzoek Woonprofielen van senioren is gericht op meer inzicht in de woningbehoeften van senioren. De basis van het onderzoek is een uitgebreide dataset over de woonsituatie en woonambities van huishoudens in de provincie Zuid-Holland. Deze data zijn verzameld in het onderzoek De Grote Omgevingstest Zuid-Holland (DGOT)<sup>1</sup> uit 2018 en bevatten antwoorden op open en gesloten vragen van 22.500 huishoudens boven 55 jaar, waarvan 2.500 boven 75 jaar. Het gaat om vragen over de ideale woonbeleving, de leefstijl, de woonambitie, de zorgvraag en de woonmilieuvoorkeur. Het grote aantal respondenten maakt het mogelijk om de verscheidenheid in de vraag naar woningen en woonmilieus scherp in beeld te brengen.

Op basis van de respons is inzicht verkregen in de onderliggende behoeften van mensen ten aanzien van hun woonsituatie. De woonbehoeften zijn uitgedrukt in tien dimensies als zorg, community en comfort. De tien dimensies zijn de pijlers waaruit de woonprofielen en woonconcepten zijn opgebouwd. Uit de analyse zijn vervolgens tien woonprofielen gedefinieerd. Deze geven een rijk geschakeerd beeld van de variëteit aan woonwensen die onder senioren kunnen worden onderscheiden en geven richting aan een verdere concretisering in de praktijk.

### **Opzet van het onderzoek**

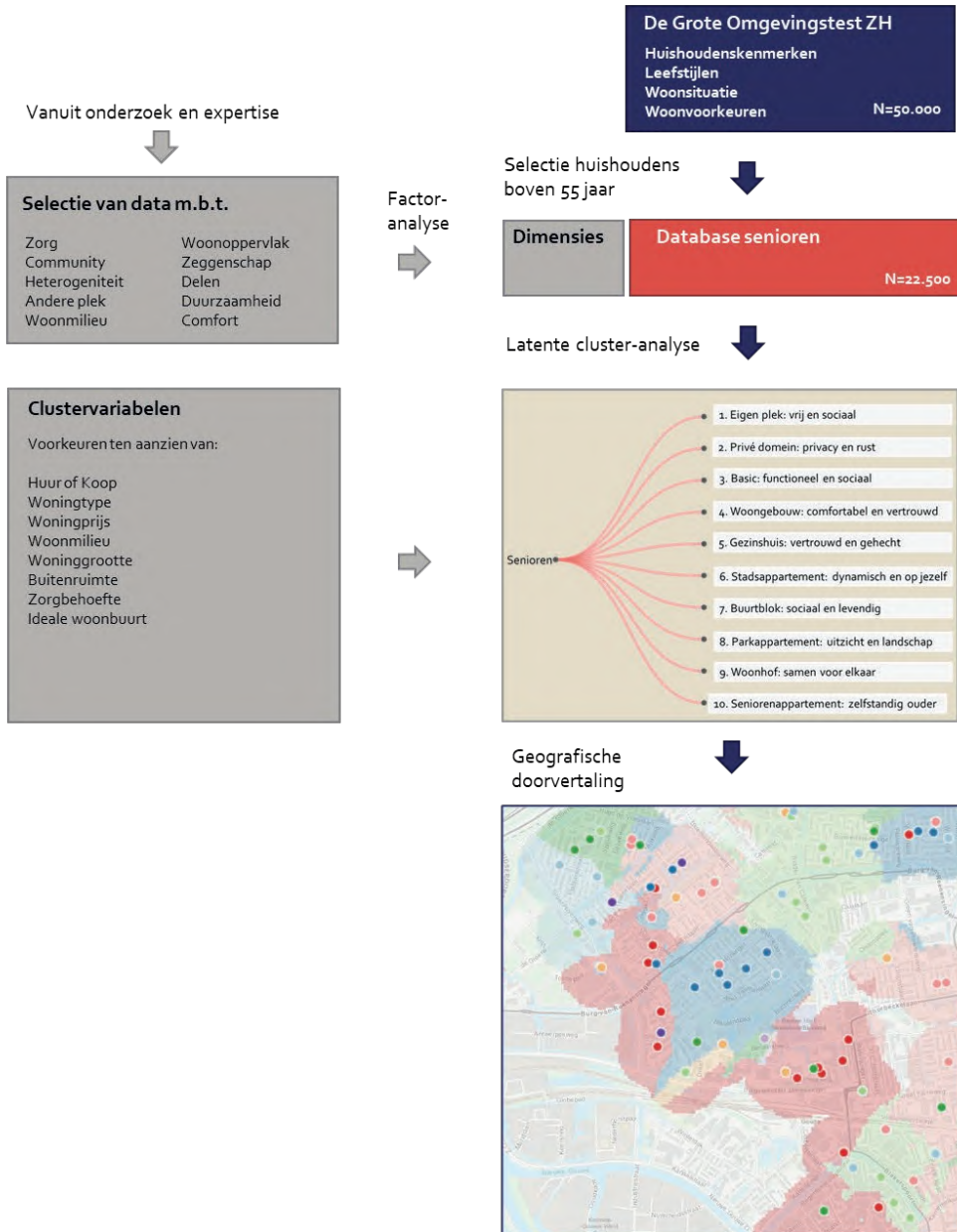
De opzet van het onderzoek is weergegeven en samengevat in figuur 2.

### **De dataset**

Het databestand uit De Grote Omgevings-test (DGOT) uit 2018 is niet specifiek voor dit onderzoek naar woonprofielen van senioren ontwikkeld en is in die zin een 'gelegenheids-databestand'. Ten behoeve van dit onderzoek is alleen gebruik gemaakt van data van 55-plussers. Onderdeel van de vragenstructuur zijn vragen over de leefstijl van de huishoudens op basis van de DISC-methodiek.<sup>2</sup>

**FIGUUR 2** ▶ STAPPEN ONDERZOEK WOONPROFIELEN ONDER HUISHOUDENS 55+

- Welke woonbehoefte leeft er onder senioren (>55 jaar)?
- Welke doelgroepen (leeftijd, inkomen, leefstijl) kunnen worden onderscheiden?
- Welke woonprofielen kunnen aan de verschillende behoeften worden gekoppeld?
- Hoe kunnen de resultaten geografisch worden doorvertaald?



### Keuze van dimensies

Er zijn verschillende dimensies geanalyseerd, waarin de voorkeuren van senioren verschillen. Daaraan liggen verschillen in leefstijl, inkomen en sociaal-culturele verschillen ten grondslag. Op basis van expert judgement en eerder onderzoek is gekozen voor de onderstaande dimensies als bouwsteen van de woonprofielen te kiezen. Het gaat om:

FIGUUR 3 ► DE TIEN DIMENSIES

Wonen zonder zorg	—————	Wonen met zorg
Individueel	—————	Gemeenschap
Heterogeen	—————	Homogeen
Binnen huidige buurt	—————	Buiten huidige buurt
Stedelijk	—————	Landelijk
Kleinere woning	—————	Grotere woning
Weinig zeggenschap	—————	Veel zeggenschap
Eigen voorzieningen	—————	Voorzieningen delen
Duurzame woning niet interessant	—————	Duurzame woning wel interessant
Basic	—————	Comfort

Door middel van een factoranalyse zijn de variabelen in de dataset omgezet naar dimensies, een tussenstap die nodig is om deze vervolgens aan de woonambities van iedere respondent toe te kennen. Deze dimensies zijn de pijlers waarop de verschillende woonprofielen worden gebaseerd.

### Clustervariabelen

Om met de clusteranalyse tot homogene groepen te komen zijn de uitgesproken voorkeuren van de respondenten over de woning, de woonomgeving, de voorzieningen en de sociale structuur benut. Het gaat om de voorkeuren ten aanzien van: huur of koop, woningtype, woningprijs, woonmilieu, woninggrootte, zorgbehoefte en de ideale woonbuurt.

### Latente clusteranalyse

De latente clusteranalyse is een statistische techniek om de respondenten te classificeren op basis van overeenkomstige kenmerken. Op basis van latente clusteranalyse met de clustervariabelen zijn tien clusters gemaakt. In deze groepen lijken de leden meer op elkaar dan op de leden van andere clusters. Aan iedere respondent in het onderzoek is een woonprofiel toegekend dat het dichtst aanligt tegen de voorkeuren van die respondent. Dit gebeurt automatisch op basis van rekenregels. Enkele clusters zijn gesplitst door ze te voorzien van een harde toekenning.

### Onderscheid in leeftijd laten vervallen

In de basisanalyse is eerst een onderscheid gemaakt tussen huishoudens tussen 55 en 75 jaar en huishoudens boven 75 jaar, vanwege verschillende woonmotieven die bij hen aan de orde zouden kunnen zijn. Onder de *huishoudens in de leeftijd 55-75 jaar* zijn negen woonprofielen onderscheiden en onder senioren boven de 75 jaar vijf woonprofielen. Van deze vijf profielen was het mogelijk om er vier ook onder te brengen in de clusters van de huishoudens tussen 55-75 jaar. Hoewel er sprake kan zijn van verschillende verhuismotieven tussen deze twee groepen, is de overlap zodanig dat is besloten om het onderscheid tussen de twee leeftijdsgroepen in de woonprofielen te laten vervallen. In de rapportage spreken we daarom verder over 'senioren'.

### Omschrijving profielen

Om de groepen die zijn gevormd te beschrijven zijn de variabelen benut over huishoudenskenmerken (leeftijd, huishoudensamenstelling, inkomen, opleiding, leefstijl), de huidige woon situatie (woonmilieu, woning), verhuisintentie en verhuismotieven. Ook zijn omschrijvingen gemaakt met kernwoorden en foto's die de respondenten zelf hebben gegeven.

## UITKOMSTEN: WOONPROFIELEN EN PRAKTIJKVOORBEELDEN

Het onderzoek heeft geleid tot tien woonprofielen met dertig recent gerealiseerde voorbeelden uit de praktijk.

### 1. Eigen plek: vrij en sociaal

De woonvorm Eigen plek kenmerkt zich door vrijheid en binding binnen een gemengde samenleving. Het woonprogramma sluit bij deze levensfase aan met werkruimte, leefkeuken, bezoek ontvangen en leeftijdsbestendigheid. De bewoner die hier woont is onafhankelijk, maar maakt graag deel uit van een overzichtelijke, harmonieuze samenleving, waarin men zich gekend weet en waar er sprake is van omkijken naar elkaar, wanneer dat nodig is. Men hecht aan goede burens in een open community.

- *Erfdelen Oost-Nederland*, initiatief: collectief particulier initiatief, 5 tot 8 woningen, koop.
- *Binnentuin Hof-Lindebeek, Stevensbeek*, initiatief: projectontwikkelaar en woongroep, 24 woningen, koop en huur, ontmoetingshuis en gezamenlijke (moes)tuin.
- *De Oosterburen, Den Bosch*, initiatiefnemer: collectief particulier initiatief (woongroep), 14 woningen, koop en huur, ontmoetingsruimte, binnentuin, oppervlak appartementen van 75 tot 165 m<sup>2</sup>. Langer zelfstandig en actief wonen, een sterke binding met elkaar en met de buurt en gezelligheid.

### 2. Privédomein: privacy en rust

De woonvorm Privédomein kenmerkt zich door autonomie en sociale homogeniteit. Het woonprogramma is meer dan 'Eigen plek' gericht op comfort, uitzicht en privacy en minder op een community. In dit concept leef je meer op jezelf. De ideale buurt bestaat uit mensen zoals jij, want dat zorgt voor rust en een goede onderlinge verstandhouding. Het concept biedt bescherming en veiligheid. De patiowoning is een gewild woonconcept in dit cluster.

- *Willem Dreeshof, Waalwijk*, particulier initiatief, ontwikkelaar, financiering als coöperatieve

vereniging Collectief wonen, 16 patiowoningen van ongeveer 124 m<sup>2</sup>.

### 3. Basic: functioneel en sociaal

De woonvorm Basic kenmerkt zich door functie (traploos, voorbereid op zorg), betaalbaarheid en sociale binding. Men let een beetje op elkaar. De woning ligt in de directe omgeving van waar de doelgroep nu al woont of heeft gewoond. Er zijn voorzieningen in het complex aanwezig, die het gevoel van community ondersteunen, zoals een ontmoetingsruimte en hobbyruimten. De toewijzing houdt rekening met de sociale structuur van de bewonersgroep. Ook gemaksdiensten als een klusjesdienst kunnen worden geleverd. Voorzieningen voor senioren, openbaar vervoer en een supermarkt zijn in de directe omgeving aanwezig. Veel aandacht wordt geschonken aan het beheer van de woonomgeving (netheid, veiligheid). Ook onder senioren op leeftijd is er interesse in deze woonvorm.

- *Brinkpark, Blokker*, initiatief: corporatie, 30 appartementen, huur (en daarnaast zijn er 38 aanleunwoningen), ontmoetingsfunctie, ook voor het dorp.

### 4. Woongebouw: comfortabel en vertrouwd

Het Woongebouw kenmerkt zich door een goede ligging nabij voorzieningen, een hoog wooncomfort, gemak (huur) en een populatie met veel gelijkgestemden. Men trekt zich graag terug in de eigen, veilige, vertrouwde omgeving. Belangrijk bij dit concept is de homogeniteit van de bewonersgroep naar leeftijd en leefstijl. Men voelt zich thuis onder leeftijdsgenoten, al moet er zeker ruimte zijn voor verschillen. Het woonconcept biedt gelijkheid en structuur. Gewoon is goed genoeg.

- *Erasmusplein, Vlaardingen*, initiatief: corporatie, 46 appartementen, huur, Gemeenschappelijke tuin, ligging nabij winkels, apotheek, openbaar vervoer.
- *Elderburen, Arnhem*, initiatief: ontwikkelaar, architect en corporatie, 69 appartementen, huur, ontmoetingsruimte en tuin.
- *Liv inn, Hilversum*, initiatief: corporatie, 88 ap-

partementen, huur, ontmoetingsruimten en tuin

### 5. Gezinshuis: vertrouwd en gehecht

Het Gezinshuis kenmerkt zich door een eigen huis in een hechte buurt met veel ruimte voor ontmoeting. Er is sprake van een sterke sociale binding en men zorgt voor elkaar wanneer dat nodig is. Het concept biedt ruimte voor variatie. Men hecht eraan deel te zijn van een gemeenschap waarin alle levensfasen zijn vertegenwoordigd. Senioren willen ook kinderen op straat zien spelen. Aparte voorzieningen voor senioren zijn in dit concept minder belangrijk, winkels en OV wel. De woningen in dit concept zijn betaalbaar en hebben beperkt comfort. De kracht zit in het woningtype (grondgebonden) en de sociale structuur.

- *Hart van Austerlitz*, initiatief: Austerlitz zorgt, Meergeneratiegebouw, dorps huis, basisschool, peuterspeelzaal, vijfentwintig corporatiewoningen (waarvan zeventien zorgwoningen) en 7 koopwoningen en 8 zorgwoningen voor stichting Nu voor straks.
- *De Borgstee, Vledder*, Initiatief: Vereniging Dorpsbelang Vledder, 32 woningen, 16 koopappartementen, 16 huurappartementen (Wlz-indicatie) en drie logeerkamers voor herstelzorg (37m<sup>2</sup>).

### 6. Stadsappartement: dynamisch en op jezelf

Het Stadsappartement kenmerkt zich door de nabijheid van stedelijke voorzieningen, veel verschillende mensen en veel privacy. Gemeenschappelijke voorzieningen, die naar behoefte door de bewoners en hun gasten kunnen worden gebruikt, kunnen waarde toevoegen aan het concept. Denk aan fitness, een grote keuken of een bibliotheek. Er is sprake van een variatie aan architectonische uitwerkingen, waaronder een woontoren, een verbouwde fabriek of een etage in een stadswoning. Een dakterras maakt de woning helemaal af. Bij een deel van de doelgroep is er belangstelling voor gezamenlijk wonen, maar over het geheel genomen woont men hier behoorlijk op zichzelf. Zorg is in dit concept beperkt aanwezig.

- *Friends Wonen – De Stadsveteraan, Amsterdam*, initiatief: ontwikkelaar, corporatie, ontmoetingsruimten, tuin.
- *Minidorp in de stad, stadswerven, Dordrecht*, initiatief: CPO, 11 appartementen, koop, daktuin en atelierruimte.
- *Stadshart Delfzijl - Wonen met een plus*, initiatief: corporatie, ontwikkelaar, 78 appartementen, 70 huur, 8 koop, ontmoetingsruimte, binnentuin.

### 7. Buurtblok: sociaal en levendig

Het Buurtblok kenmerkt zich door onderdeel te zijn van de levendige, diverse buurt. Er is een grote diversiteit in bewoners en gebouwen. De woningen zijn duurzaam en comfortabel. Er zijn gemeenschappelijke voorzieningen en ook bij dit concept is er bij een deel van de doelgroep belangstelling voor gemeenschappelijk wonen en het gezamenlijk realiseren van een project. Het hof is als woonvorm aantrekkelijk. Zorg en gemakdiensten worden naar behoefte aangeboden. Men kan hier tot op hoge leeftijd blijven wonen. Winkels, een huisarts en OV zijn op korte afstand aanwezig.

- *Aahof, Zwolle en De Hof van Zutphen*, initiatief: collectief particulier initiatief en conceptontwikkelaar Knarrenhof, Aahof: 48 woningen, koop- en huurwoningen, Hof van Zutphen: 51 woningen, koop, ontmoetingsruimte en tuin.
- *Park Entree, Schiedam*, initiatief: projectontwikkelaar, 25 bungalows en 64 appartementen (79 koop, 10 huur), ontmoetingsruimte en gemeenschappelijke binnentuin.
- *Loosduinse Hof*, initiatief: corporatie, 101 appartementen, huur, 800 m<sup>2</sup> ruimte met functie voor de wijk.
- *Hof van Leijh, Haarlem*, initiatief: corporatie, 150 appartementen, huur, ontmoetingsruimte, buurtwinkel, ruimten voor welzijn en zorg en tuin.
- *De Kastanjetuin, Zwolle*, initiatief: conceptontwikkelaar, burgerinitiatief, corporatie, projectontwikkelaar, 29 woningen, koop en huur, 21 zorgappartementen, park en stadstuin. Het is een meergeneratie- en zorginclusief woonconcept, gelegen nabij wijkwinkelcentrum.



### 8. Parkappartement: uitzicht en landschap

Het Parkappartement kenmerkt zich door een goede ligging, een hoog wooncomfort en een homogeen publiek. Verder weg van het drukke stadscentrum op plekken met uitzicht over water of groen past deze woonvorm. Hier is sprake van een optimalisatie tussen stedelijke voorzieningen en het landschap. Iedere bewoner wil hier afzonderlijk van kunnen genieten. Er is weinig behoefte aan gezamenlijkheid, al is een beperkte ontmoetingsmogelijkheid voor veel bewoners wel wenselijk en dan vooral in de vorm van toevallige ontmoetingen (serendipiteit): bij de post, bij de lift, bij de fitness. Er is sprake van een grote homogeniteit in de bewonersgroep. Bij dit woonconcept kunnen gezamenlijke recreatieve activiteiten waarde toevoegen. Wandelingen, fietstochten, een fitness en wonen bij een golfpark. Zorg is bij deze woonvorm bijna niet aanwezig.

- *Teresia, Apeldoorn*, initiatief: ontwikkelaar, 31 appartementen, koop.
- *Fit en Vitaal in de Vroon, Den Haag*, initiatief: conceptontwikkelaar in samenwerking met groepswonen, 36 appartementen, huur, collectieve buitenruimte, woonkamer, atelier-ruimte.

### 9. Woonhof: samen voor elkaar

Het Woonhof kenmerkt zich door community, zorg voor elkaar en minder nadruk op comfort. Dit is aantrekkelijk voor huishoudens die – doordat ze in een zelfde levensfase zitten – elkaar goed begrijpen en kunnen helpen. Er is sprake van een sterke gemeenschap. Ontmoeting is een expliciet onderdeel van dit concept. Het hof is het archetype van dit woonconcept en kan de vorm hebben van kleine laagbouwoningen, maar ook van gestapelde, kleine woningen. Voorzieningen als een huisarts, supermarkt en voorzieningen specifiek gericht op senioren zijn in de omgeving aanwezig. Onder de belangstellenden voor dit profiel is een gemiddeld grotere zorgvraag. Zorg zou vanuit een nabijgelegen zorginstelling kunnen worden geleverd.

- *Het Ouden Huis, Bodegraven*, initiatief: zorgondernemer en corporatie, 24 appartementen,

huur, ontmoetingsruimte

- *De Eijk, Hoofddorp*, initiatief: corporatie met multiculturele woongroep, 20 appartementen, huur, ontmoetingsruimte.
- *Het Polderhofje, Anna Paulowna*, initiatief: projectontwikkelaar met zorgteam, 20 woningen, koop, ontmoetingsruimte, tuin, zorgteam.
- *De Eendrachtshof, Coevorden*, initiatief: corporatie met zorgaanbieder, 51 hofjeswoningen, huur (en 40 inleunwoningen), Binnentuin en welzijns- en zorgsteunpunt.
- *Woongemeenschap voor migrantenouderen*, initiatief: woongemeenschap Attifa (initiatieffase), 30 appartementen, ontmoetingsruimte.

### 10. Seniorenappartement: zelfstandig ouder

Het Seniorenappartement kenmerkt zich qua woning en woonomgeving door een hoge levensloopbestendigheid. De woningen liggen daar waar de doelgroep nu ook woont: stedelijk, sub-urbaan en dorps. De toenemende zorgbehoefte vormt een belangrijk motief om te kiezen voor deze woonvorm. Duurzaamheid spreekt deze groep zeker aan. Het gaat veelal om een huurwoning om het gemak en het vrijspelen van vermogen. De bewoners hechten aan het wonen met gelijksoortige mensen, maar vinden privacy wel erg belangrijk.

- *Zorgbutler en Dienstbode, Rotterdam*, initiatieven van zorgondernemers, beide hebben senioren met een lichte tot zware zorgvraag als doelgroep, 43 en 45 huurappartementen.
- *Prinsenkwartier, Brielle*, initiatief: zorgaanbieder, 45 huurappartementen, 28 intramurale plekken, ontmoetingsruimte voor het dorp.
- *De Aaron, Nijmegen*, initiatief: corporatie, 45 huurappartementen, 36 appartementen voor wonen met zorg en 10 appartementen voor jongeren met een beperking, ontmoetingsruimte, binnentuin.



## DERTIG GEKOPPELDE WOONCONCEPTEN

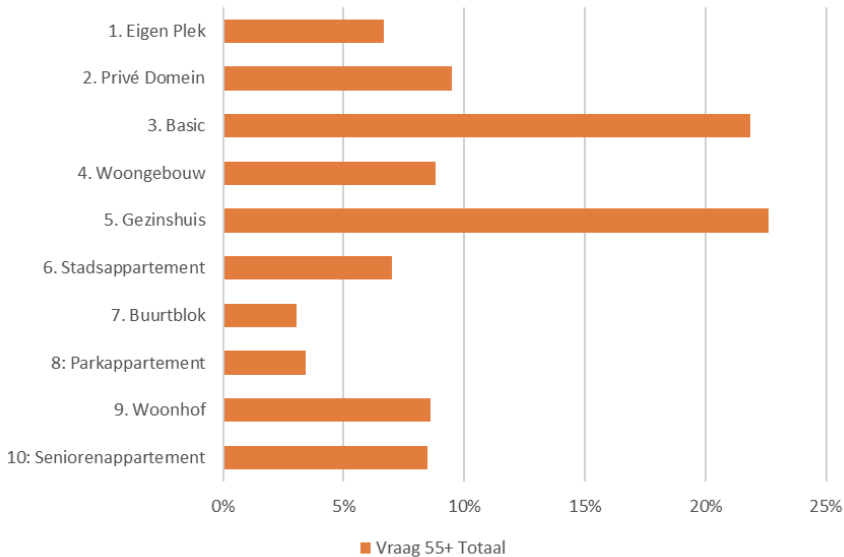
In aanvulling op de analyse Woonprofielen voor senioren zijn dertig gerealiseerde wooninitiatieven aan de tien woonprofielen gekoppeld. Platform31 interviewde de initiatiefnemers hiervan in de periode 2019-2022. De nieuwe woonconcepten in verschillende prijssegmenten komen van burgerinitiatieven, zorg- en sociaal ondernemers, corporaties en ontwikkelaars. Het zijn de praktijkvoorbeelden die aan het overzicht van de tien woonprofielen zijn toegevoegd. Deze slag is gemaakt om de op data gebaseerde woonprofielen te toetsen aan de gebouwde praktijk. Sommige van de voorbeelden zijn duidelijk in een van de profielen met de achterliggende leefstijl te plaatsen, maar andere zijn meer hybride te interpreteren.

ren. Het woonconcept heeft dan elementen van een of twee andere woonprofielen. Het maakt concreet wat in beleidsnota's als geclusterde woonvormen, seniorwoningen, levensloopgeschikt of 'het wonen met een plus' kan worden verstaan. In de figuur zijn de gerealiseerde voorbeelden per type profiel ook te herkennen aan de kleur. De kleur per voorbeeld hangt samen met de kleuren die aan de leefstijlen, gebaseerd op het DISC-model, wordt gegeven. In de figuur wordt gesproken over trendy oranje, eigentijds geel, gezellig lime, rustig groen, weloverwogen aqua, stijlvol blauw, ondernemend paars, dynamisch rood. Het is een eigen interpretatie van de auteurs van de studie en niet getoetst.

**FIGUUR 4** ► OVERZICHT VAN DE 30 WOON(ZORG)PROJECTEN VOOR SENIOREN TOEBEDEELD AAN TIEN WOONPROFIELEN, INDELING IS EEN KWALITATIEVE INSCHATTING OP BASIS VAN ERVARINGSKENNIS VAN ONDERZOEKER EN PROJECTLEIDER.



**FIGUUR 5 ► VERDELING VAN WOONPROFIELEN SENIOREN (TOTAAL TELT OP TOT 100%) IN PROVINCIE ZUID-HOLLAND.**



### IMPLICATIES:

#### WAT MOET ER WORDEN GEBOUWD?

Hoe groot is de vraag naar de verschillende woonprofielen? Op basis van de studie Woonprofielen voor senioren is een vraagverdeling gemaakt voor de senioren inwoners van de provincie Zuid-Holland. Het geeft de relatieve omvang weer van deze (gewenste) woonprofielen.

In de clusteranalyse is iedere senior uit het onderzoek in Zuid-Holland op basis van woonwensen toebedeeld aan een van de profielen. In figuur 5 is de verdeling weergegeven. Het gaat om de relatieve omvang van deze gewenste woonprofielen in de provincie Zuid-Holland.

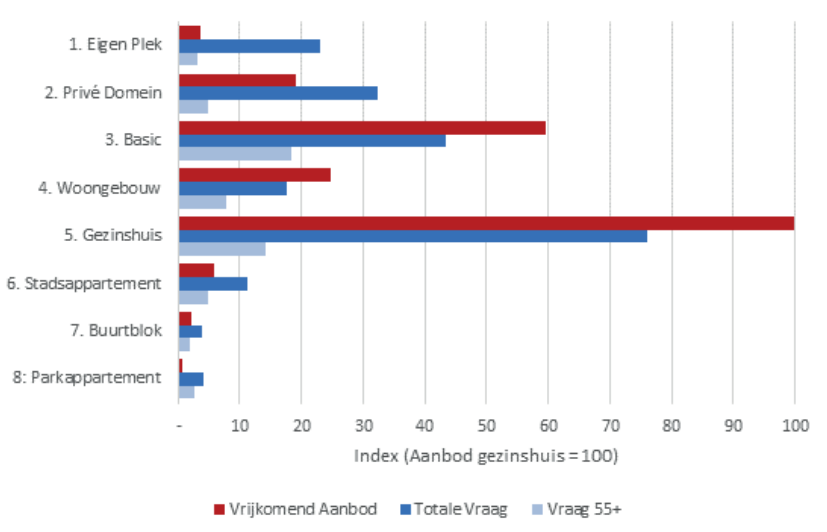
De vraag naar de woonprofielen **3 Basic** en **5 Gezinshuis** is groot in vergelijking tot de andere woonprofielen. Deze concepten zijn ook veel in de bestaande voorraad aanwezig. Profiel 5 is het eengezinshuis, waarin men vaak al lange tijd woont en het gezin heeft grootgebracht. Voor een deel van de huishoudens is dat de woning waarin ze graag blijven wonen. Sommige woonprofielen liggen dicht bij elkaar, zoals **7 Buurtblok** en **4 Woongebouw**. Samen zijn ze goed voor 15% van de vraag.

Hoewel in alle clusters zorg kan worden geleverd, zijn de profielen **3 Basic**, **9 Woonhof** en **10 Seniorenappartement** daar het meest op gericht. Bij de andere profielen domineert de woonfunctie. Buiten de dominantie van de twee profielen **3 Basic** en **5 Gezinshuis**, zijn de voorkeuren verder vrij gelijkmatig verdeeld over alle andere profielen. Dit geeft aan dat de populatie senioren gevarieerde woonwensen heeft.

#### Huidige en gewenste woonsituatie in Zuid-Holland

Na het bepalen van de woonprofielen is een analyse gemaakt aan de hand van gegevens over de verhuisgeneigdheid. Deze analyse is gebaseerd op de data van alle verhuisgeneigden met een vergelijkbare vraag en niet alleen de populatie senioren. Daarnaast is ook afzonderlijk gekeken naar de vraag van de populatie 55-plussers. Het gaat om de verhouding tussen vraag en aanbod. Profiel **5 Gezinshuis** is het grootst (aanbod = 100). De resultaten zijn weergegeven in figuur 6. De woonprofielen met een zorgcomponent (woonprofielen **9 Woonhof** en **10 Seniorenappartementen**) zijn hier niet meegenomen omdat er geen data in de dataset over de aanbodzijde beschikbaar was.

**FIGUUR 6 ► HUIDIGE EN GEWENSTE WOONSITUATIE NAAR PROFIEL (ALLE LEEFTIJDEN) IN ZUID-HOLLAND - EXCLUSIEF PROFIELEN 9 EN 10 VANWEGE ONVOLDOENDE DATA - IN ZUID-HOLLAND .**



Het verschil tussen vraag en aanbod geeft aan of er sprake is van een tekort of een overschot, waarbij te zien is dat voor de vraagprofielen 3 Basic, 4 Woongebouw en 5 Gezinshuis sprake is van een potentieel overschot. De overige profielen 1 Eigen plek, 2 Privédomein, 6 Stadsappartement, 7 Buurtblok en 8 Parkappartement tonen een tekort. De figuur bevestigt het actuele beeld van de woningmarkt, waarin veel senioren blijven zitten in hun woning (vaak profiel 5 Gezinshuis), omdat een gewenste woning (bijvoorbeeld in profiel 1 Eigen plek) niet beschikbaar is.

## CONCLUSIES

De studie Woonprofielen voor senioren brengt met een latente clusteranalyse de 'verborgen' woonwensen in beeld. Het geeft een fijnmazig beeld van de wensen en behoeften van senioren en het biedt aanknopingspunten voor gewenste woonproducten op de seniorenmarkt. Ouderen moeten in feite worden verleid te verhuizen. Ze hebben weinig verhuiscriteria en het is al lang geleden dat ze een keer zijn verhuisd. Ze kunnen eisen stellen aan de nieuwe woning, willen niet graag meer gaan betalen voor een kleiner huis en kunnen lastig van een koop- naar een huurhuis.

De woonprofielenanalyse maakt duidelijk dat senioren woonwensen hebben waar nu nog niet voldoende op wordt ingespeeld. Het helpt om meer aandacht te hebben voor de doelgroep senioren, die een grote vraag op de markt gaan uitoefenen. Daar wordt nu vaak vanuit een zorggestuurde blik naar gekeken, maar dit is voor het bouwbeleid te beperkt. Het gaat namelijk om aandacht voor de persoon en zijn woonbehoeften. Het bouwbeleid zou meer vraaggericht moeten zijn, bijvoorbeeld door geen eengezinswoningen meer te bouwen, maar wel kleinschalige appartementengebouwen, patiobungalows, buurtblokconcepten met deelgebruik en hofjes of ruimte te bieden aan zelfbouw door ouderen. Ook kunnen bestaande woongebouwen worden aangepast (zoals basic, en woongebouw) naar een hedendaags, aantrekkelijker product voor ouderen.

De praktijkvoorbeelden Stadsveteraan, Erfdelen en andere hedendaagse vormen van het hofje met gemeenschappelijke tuin en ontmoetingsruimte laten zien dat er een veel groter te ontginnen terrein ligt voor nieuwe woonvarianten voor onze ouder wordende samenleving. Het ontwikkelen van woonprofielen is een eerste vraag-

verkenning geweest en biedt stof tot nadenken en vervolgonderzoek. Het onderzoek is mogelijk geweest door de grote omgevingstest. Er liggen zodoende volop kansen om bij nieuw onderzoek

senioren hier explicieter naar te vragen en de woonprofielen te laten laden door de respondenten.

## OVER DE AUTEURS

**Annette Duivenvoorden** is senior projectleider bij Platform31.

**Gert Jan Hagen** is founder van Springco Urban Analytics.

## VOETNOTEN

- 1 De Grote Omgevingstest (DGOT) is het bronbestand van het woonprofielenonderzoek. Het onderzoek uit 2018 is opgezet vanuit een samenwerking tussen overheden, corporaties en marktpartijen in Zuid-Holland en uitgevoerd door Springco Urban Analytics in Rotterdam.
- 2 DISC is een sociaalpsychologisch segmentatiemodel waarin mensen op basis van een psychologische test een leefstijlscore krijgen toegekend. De sociologische dimensie gaat over hoe iemand zich verhoudt tot de ander (individuegericht versus groepsgericht) en in welke mate men zich openstelt naar de ander (introvert versus extravert). De leefstijl wordt gekoppeld aan woonvoorkeuren en woonmilieus.

## LITERATUUR

- Akkermans, M., R. Kloosterman, C. Reep (2020). 55-plussers over hun (toekomstige) woning, Den Haag: CBS.
- Bluemink, B., S. van Klaveren, G. de Ruiter (2021). Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt, Den Haag: Platform31.
- De Jong, P. (2021). No place like home? Residential mobility and housing preferences of older adults in the Netherlands, Groningen: RUG.
- Duivenvoorden, A. en G ten Hagen (2022). Woonvarianten voor senioren; 30 praktijkvoorbeelden, Den Haag: Platform31.
- Hagen, G. ten en R. Niemeijer (2020). Woonprofielen voor senioren, Den Haag: Platform31.
- Hagen, G. ten en R. Niemeijer (2021). Woonprofielen voor senioren, Woonprofielen senioren - verdieping op gebiedsniveau, Den Haag: Platform31.
- Groot, C. de, M. van der Staak, F. Daalhuizen en George de Kam (2019). Aanpassen of verkassen? Langer zelfstandig in een geschikte woning. Den Haag: PBL Planbureau voor de Leefomgeving
- Klaveren, S. van, N. van Triest, P. Senior (2018). Langer thuis: Vernieuwende woonzorg voor kwetsbare senioren, Den Haag: Platform31.
- Regt, S. de, T. Fokkema, M. Das (2022), Migrantenouderen in Nederland, Een beschrijvende analyse van de leefsituatie van ouderen uit de 20 grootste herkomstgroepen, Den Haag: CBS.
- Staaij, C. van et al (2021). Tekort woningen voor ouderen ook probleem voor de zorg, Amsterdam: ABN Amro.
- Straaten, B. van, N. van Triest en L. van Eeden (2020), Woonvarianten voor senioren: hoe krijg je ze van de grond? Den Haag: Platform31.
- Stuart-Fox, M., T. Kleinepier, D. Ligthart en B. Blijje (2022). Wonen langs de meetlat, Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2021, Delft: ABF Reserach.
- Valk, N., K. Compier, F. van Lieshout (2022). Het grote 55-plus woonwensenonderzoek, Een kwantitatief onderzoek onder Nederlandse huiseigenaren van 55 jaar en ouder in opdracht van Vereniging Eigen Huis, Amsterdam: Ruijgrok Netpanel.
- WoningBouwersNL (2022), Woonwensen senioren, Naar welke woning willen 55-plussers wél verhuizen? Voorburg.