

Een advies voor doorstroming onder
ouderen in de sociale huursector

Ouderen in Beweging,



Amsterdam School of Real Estate, 21 oktober 2024

Studiejaar

Auteur

1^e beoordelaar

2^e beoordelaar

ir.

drs.

drs.

MRE 2022 - 2024

Praveen Kartaram

Philip Koppels

Arthur Marquard

Voorwoord

Met deze scriptie komt er een einde aan een intensieve maar bovenal leerzame tweejarige studie aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE). Het was een periode van groei, zowel persoonlijk als professioneel, waarin ik mijn kennis en inzichten over de vastgoedwereld aanzienlijk heb kunnen verdiepen. De combinatie van werk en studie was bij tijden uitdagend, maar heeft uiteindelijk geleid tot dit onderzoek waar ik met trots op terugkijk.

Dit onderzoek naar de doorstroming van ouderen in de sociale huursector was niet mogelijk geweest zonder de steun en medewerking van vele betrokkenen. Graag wil ik een aantal mensen in het bijzonder bedanken voor hun bijdrage.

Mijn dank gaat uit naar mijn collega's bij Lieven de Key die hieraan hebben bijgedragen. Allereerst Ron Huisman die als regisseur Wonen het meeste met de doelgroep van dit onderzoek deed en ook de focusgroep heeft begeleid. Daarnaast Nienke da Silva, Denise van der Geest en Patrick van Veen van de afdeling Portefeuille en Beleid voor hun hulp op meerdere manieren.

Maar ook de andere collega's met wie ik samenwerk wil ik bedanken voor het begrip en de flexibiliteit die ze de afgelopen twee jaar hebben getoond. Zonder hun medewerking was het niet mogelijk geweest om deze studie naast mijn werkzaamheden te voltooien.

Voor de uitvoering van de enquête ben ik het onderzoeksbureau Direct Research en in het bijzonder Thijs Meekes erkentelijk met wie ik meerdere malen kon overleggen voor zo duidelijk mogelijke vragen, wat geleid heeft tot de hoge respons.

Mijn oprechte dank gaat uit naar de geïnterviewde experts Hester Booi, Steven Kromhout, Perry Hoetjes en Dorien Frinking, die bereid waren hun waardevolle tijd en kennis te delen. Ditzelfde geldt voor de Tobias Dobbe die ik meerdere malen heb geraadpleegd. Ook wil ik de deelnemers aan de focusgroep hier bedanken voor hun bijdrage.

De begeleiding vanuit de Amsterdam School of Real Estate was onmisbaar. Ik wil Jantine Schrader-Van Meel bedanken voor haar hulp tijdens de scriptiesprekuren en Philip Koppels voor zijn begeleiding gedurende het hele traject.

Dit onderzoek markeert het einde van een drukke periode, maar ik kijk ernaar uit om de opgedane kennis in de praktijk toe te passen en bij te dragen aan oplossingen voor de uitdagingen in de sociale huursector.

ir. Praveen Kartaram

Amsterdam, oktober 2024

Samenvatting

De Nederlandse woningmarkt staat onder druk. Vooral in de sociale huursector is er sprake van schaarste en beperkte doorstroming. Tegelijkertijd vergrijsd de bevolking in rap tempo, met een toenemend aantal oudere huurders als gevolg. Veel van deze ouderen wonen in woningen die niet optimaal aansluiten bij hun huidige of toekomstige behoeften. Toch zijn ze vaak weinig geneigd te verhuizen, ondanks diverse stimuleringsmaatregelen. Dit onderzoek richt zich op de vraag hoe de doorstroming onder ouderen in de sociale huursector effectief kan worden bevorderd.

Om deze vraag te beantwoorden is gekozen voor een 'mixed methods' benadering. Het onderzoek combineert een literatuurstudie met empirisch onderzoek, bestaande uit een enquête onder oudere huurders van Woonstichting Lieven de Key, een focusgroep met een selectie van deze huurders, en interviews met experts op het gebied van woningmarktonderzoek en doorstroming. Deze aanpak zorgt voor een rijke combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve inzichten.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen standaardoplossing is voor het bevorderen van doorstroming onder ouderen. De woonwensen en behoeften van deze groep zijn divers en vaak complex. Toch komen er enkele duidelijke lijnen naar voren. Zo blijkt de behoefte aan gelijkvloerse, toegankelijke woningen groot, maar is er ook vraag naar flexibiliteit in woningindeling en voldoende ruimte. Veel ouderen hechten waarde aan gemeenschappelijke voorzieningen en de mogelijkheid tot sociale interactie, maar niet per se in een traditioneel seniorencomplex.

De belangrijkste conclusies van het onderzoek zijn:

- Er is een grote diversiteit in woonwensen onder ouderen.
- Flexibiliteit in woningindelingen wordt gewaardeerd.
- De binding met de huidige woonomgeving is een belangrijke factor in de lage verhuiscijfer.
- Er is behoefte aan persoonlijke begeleiding en goede informatievoorziening tijdens het verhuisproces.
- Een combinatie van stimuleringsmaatregelen lijkt het meest effectief.
- Nieuwbouw speelt een cruciale rol in het op gang brengen van verhuisketens.
- Er is behoefte aan een integrale aanpak die niet alleen focust op de woning zelf, maar ook op de woonomgeving en beschikbare voorzieningen.

Op basis van deze bevindingen worden de volgende concrete aanbevelingen gedaan:

- Ontwikkel flexibel en passend woningaanbod.
- Implementeer een seniorenmakelaars-functie voor persoonlijke begeleiding.
- Verbeter de communicatie over beschikbare regelingen en mogelijkheden.
- Optimaliseer financiële prikkels.
- Investeer in levensloopbestendige buurten.
- Stimuleer samenwerking tussen verschillende partijen in de sector.
- Monitor en evalueer maatregelen.

Door deze aanbevelingen te implementeren, kunnen woningcorporaties en beleidsmakers een gerichte en effectieve strategie ontwikkelen om de doorstroming onder ouderen te stimuleren. Hierbij is het cruciaal om een flexibele aanpak te hanteren die rekening houdt met de diverse behoeften en voorkeuren van ouderen in de sociale huursector.

Inhoudsopgave

Voorwoord	1
Samenvatting	2
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Probleemstelling	7
1.3 Doelstelling	7
1.4 Onderzoeksvraag	7
1.5 Aanpak van het onderzoek	7
1.6 Afbakening	8
1.7 Relevantie	8
1.8 Leeswijzer	8
2. Theorie	10
2.1 Ouderen in de sociale huursector	10
2.2 Verhuisgedrag van ouderen	10
2.3 Verhuisketens	11
2.4 Doorstroming	12
2.5 Passend aanbod	12
2.6 Voorrang	15
2.7 Op weg helpen en ontzorgen	16
2.8 Prijsprikkel	17
2.9 Conceptueel model	17
2.10 Conclusies	18
3. Data en Methodologie	20
3.1 Onderzoeksmethode	20
3.2 Enquête	20
3.3 Focusgroep	21
3.4 Expertinterviews	22
3.5 Conclusies	22
4. Resultaten en Analyse	24
4.1 Enquête	24
4.2 Focusgroep	26
4.3 Expertinterviews	27
4.4 Analyse	28
4.5 Conclusies	29

5. Conclusies en Aanbevelingen	32
5.1 Conclusies	32
5.2 Aanbevelingen aan de sector	33
5.3 Reflectie	34
 Literatuur	 36
 Bijlagen	 40
Bijlage 1: Enquête	41
Bijlage 2: Focusgroep en interviews	48

1

Inleiding

Inleiding

Dit is een advies voor doorstroming onder ouderen in de sociale huursector. Dit inleidende hoofdstuk begint met de **Aanleiding** waarin wordt uitgelegd dat er sprake is van een dubbele vergrijzing, maar alsnog weinig verhuisc Bewegingen zijn ondanks dat veel ouderen hun woning niet geschikt vinden om oud te worden. Ook de situatie bij Lieven de Key zal worden behandeld. De **Probleemstelling** vat het probleem bondig samen, waarna de **Doelstelling** wordt uitgelegd. Dit leidt tot de **Onderzoeksvraag** inclusief vier deelvragen. De *'mixed methods'* onderzoeksmethode wordt daarna toegelicht in de **Aanpak van het onderzoek** met een conceptueel model. De **Afbakening** betreft ouderen en de sociale huursector wordt vervolgens behandeld net als de **Relevantie** die zowel maatschappelijk als wetenschappelijk is. De **Leeswijzer** geeft een voorblik op de hoofdstukken hierna.

1.1 Aanleiding

De Amsterdamse bevolking vergrijsst. Er is hierbij sprake van een dubbele vergrijzing wat inhoudt dat het aandeel ouderen toeneemt en deze groep gemiddeld ook ouder wordt. De groep 75-plussers groeit de komende decennia aanzienlijk. Het grootste deel van de ouderen woont zelfstandig thuis en de helft van deze groep woont alleen (Gemeente Amsterdam, 2024a).

Dit is ook te zien in de sociale huur. Nu al zijn ouderen oververtegenwoordigd in en dat gaat alleen maar toenemen. Dat komt enerzijds door de vergrijzing, maar ook doordat de laatste jaren relatief veel jongeren- en studentenwoningen zijn gebouwd in Amsterdam.

Van de 55-plussers vindt 31% hun woning niet geschikt om oud in te worden en nog eens 19% denkt dat dit wel mogelijk is met aanpassingen. Een aanzienlijk deel van de ouderen in de sociale huur woont hiermee niet passend (De Graaf, Smits, Pij, & Booi, 2022).

Dit is echter niet te zien in de verhuizingen van ouderen. Slechts een klein deel heeft plannen om binnen twee jaar te verhuizen en hoe ouder men wordt, des te minder de animo wordt. Deze lage verhuisc geneigdheid komt onder andere door de gehechtheid aan de woning en buurt.

Ook zijn ouderen vaak meer tevreden over hun woning omdat ze in de loop van hun wooncarrière een goede woonkwaliteit hebben behaald. Bij de ouderen die wel willen verhuizen komt dit grotendeels door ouderdomsgebreken (Dignum, Woonsituatie en woningmarktpositie van Amsterdamse senioren, 2022).

Ouderen verhuizen relatief vaak 'onvoorzen' door noodzaak, door bijvoorbeeld een snel verslechterde gezondheid of door het overlijden van de partner (De Groot C. , 2013).

Doordat ouderen zo weinig verhuizen, komen andere groepen minder makkelijk aan een woning. Vooral jongere huishoudens hebben het daardoor moeilijk en met name in gebieden met een sterke vergrijzing en schaarste op de woningmarkt (Clark & Deurloo, 2006).

Dit is ook herkenbaar bij Lieven de Key dat als woonstichting in Amsterdam 32.513 woningen exploiteert. De gemiddelde leeftijd van de huurders is 65 jaar en komt overeen met de overige woningcorporaties in dit marktgebied. Ondanks dat er een grote groep oudere huurders is, was slechts 5% van de verhuizingen de afgelopen jaar van een hoofdhuurder boven de 55 jaar.

In 2016 heeft Lieven de Key gekozen om zich te richten op woonstarters (Lieven de Key, 2015). Sindsdien is bijna alle nieuwbouw met ongeveer 500 eenheden per jaar gericht op jongeren- en studentenhuisc vesting. Deze focus is ook in de rest van de interne organisatie te merken met veel aandacht voor deze jongere doelgroep met innovatieve woonconcepten en dergelijke.

Acht jaar later is er een vernieuwde koers met nog steeds een focus op woonstarters als het gaat om nieuwbouw, maar is er ook (weer) aandacht voor beschikbaarheid en het stimuleren van doorstroming.

Bij sloop-nieuwbouw projecten wordt bijvoorbeeld gekeken naar de behoefte van wat de wijk nodig heeft en dat kan dan ook iets anders zijn dan starterswoningen.

Ook is er aandacht voor voorrangregelingen als en maatwerkoplossingen (Lieven de Key, 2024a). Bovendien wordt er gewerkt aan een nieuw Woonbeleid met aandacht voor ouderen en doorstroming waar dit onderzoek iets aan kan bijdragen.

1.6 Afbakening

De afbakening van dit onderzoek is in de eerder omschreven doelstelling te herkennen.

Allereerst richt dit onderzoek zich op ouderen. Zoals ook in de aanleiding en probleemstelling is uitgelegd ligt er een sleutelrol bij deze groep om de doorstroming op gang te helpen. Qua leeftijdsgrens voor deze doelgroep wordt in beleidsstukken van zowel gemeente als corporaties vaak met 55 jaar of ouder gerekend. Deze groep is bovendien significant en iets onder de helft van het totaal met 47% van alle huishoudens in Nederland (Hoetjes, Naar welke woning willen 55-plussers wél verhuizen?, 2022). Als over ouderen wordt gesproken in dit onderzoek wordt in principe deze groep bedoeld tenzij anders benoemd. Deze leeftijdsgrens is ook aangehouden bij de enquête en daaruit volgende focusgroep.

Daarnaast staat de sociale huursector centraal. Voor de evaluatie worden regelingen behandeld die specifiek voor dit marktsegment gelden. De sociale huursector in Amsterdam was in 2021 met 166.000 woningen maar liefst 37% van de woningvoorraad. Daarvan is meer dan de helft met 54% ouder dan 55 jaar (De Graaf, Smits, Pijpe, & Booi, 2022, p. 10).

Hoewel er een focus is op de Amsterdamse woningmarkt beperkt zich onderzoek niet alleen tot daar. Op deze manier zijn de conclusies en aanbevelingen voor de totale sociale huursector te gebruiken als het gaat om ouderen op een krappe woningmarkt waarover meer in de relevantie.



1.7 Relevantie

Dit onderzoek is zowel maatschappelijk als wetenschappelijk relevant.

Doorstroming biedt allereerst de mogelijkheid voor ouderen zelf om tot een passende woning te komen. Niet voor niets geeft bijna een derde van 55-plussers aan dat hun woning niet geschikt is om oud in te worden (De Graaf, Smits, Pijpe, & Booi, 2022). Daarnaast is doorstroming op zichzelf een belangrijk middel om de woningvoorraad beter te benutten en staat dit hoog op de agenda bij woningcorporaties (Aedes, 2023). Tenslotte zal met de dubbele vergrijzing de huisvesting van ouderen onder de aandacht moeten komen (De Groot C., 2013).

Maar ook wetenschappelijk draagt dit onderzoek bij en is daarmee relevant. Het vult namelijk ontbrekend inzicht in als het gaat om de verhuiscriteria van ouderen. Door daar aandacht aan te besteden, kan de doorstroming nog meer worden bevorderd en maatregelen efficiënter worden ingezet.

1.8 Leeswijzer

Het eerder getoonde conceptueel model leidt ook tot de indeling van dit onderzoek. In [hoofdstuk 2](#) zal nader worden ingegaan op de theorie. Daarna wordt de data en methodologie in [hoofdstuk 3](#). In [hoofdstuk 4](#) worden de resultaten en analyse behandeld naar aanleiding van de enquête, focusgroep en interviews. Tenslotte zijn de conclusies, aanbevelingen en reflectie te vinden in [hoofdstuk 5](#).

Figuur 1.2: huurders van Lieve de Key bij het renovatieproject De Punt in Amsterdam-Noord waar geen liften aanwezig zijn. Sommige ouderen kozen met de renovatie ervoor om naar meer passende woningen te verhuizen in plaats van terug te keren (Foto: © 2024 Joke Schut)

2

Theorie

2. Theorie

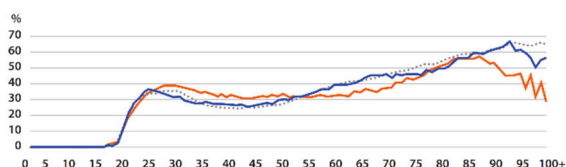
Dit hoofdstuk biedt een theoretisch kader voor het onderzoek. Het behandelt achtereenvolgens de demografische context van **Ouderen in de sociale huursector**, het **Verhuisgedrag van ouderen** en de begrippen **Verhuisketens** en **Doorstroming**. Vervolgens worden verschillende interventies besproken die gericht zijn op het bevorderen van doorstroming, namelijk **Passend aanbod**, **Voorrang**, **Op weg helpen en ontzorgen** en **Prijsprikkel**. Deze interventies zijn verwerkt in het **Conceptueel model**. Tenslotte worden de **Conclusies** hiervan behandeld met voorlopige beantwoording van de onderzoeksvragen.

2.1 Ouderen in de sociale huursector

De eerder genoemde vergrijzing is al zichtbaar op de totale woningmarkt. In de meest recente cijfers van de Metropoolregio Amsterdam (MRA)¹ is te zien dat het aantal 55-plus huishoudens weer toeneemt. Het aandeel alleenwonende ouderen is het hoogst in Amsterdam (De Graaff, De Grip, Sleutjes, & Booi, 2022).

De dubbele vergrijzing is ook zichtbaar in Amsterdam. In 2011 werden de eerste baby-boomers 65 jaar; daar waar in 2019 deze groep van 65-plussers nog met 108.000 was, is de verwachting dat dit in 2025 is toegenomen met 20% en de prognose voor 2039 is dat dit maar liefst 181.000 zullen zijn (een toename van 65% t.o.v. 2019). In 2021 werden de eerste babyboomers 75 jaar en voor de 75-plussers is zelfs een verdubbeling in 2039 geprognosticeerd (Bicknese & Lindeman, 2020)! De ouderen worden dus steeds ouder.

Ongeveer de helft van alle 65-plussers woont alleen en hun aandeel stijgt. De babyboom-generatie krijgt ook meer te maken met verweeduwing. Het aantal alleenwonenden vanaf 55 jaar is geprognosticeerd meer te worden ten opzichte van 2019 zoals hieronder is weergegeven:



Figuur 2.1: Percentage alleenwonenden naar leeftijd: 1999 in oranje, 2019 in donkerblauw en 2039 gestippeld (Bicknese & Lindeman, 2020)

Dat ouderen vaker zelfstandig wonen heeft niet alleen te maken met de (dubbele) vergrijzing. Het al jaren ingestoken beleid met betrekking tot wonen, zorg en welzijn voor ouderen bevordert dit

actief. Door de hervorming van de langdurige zorg van ruim tien jaar geleden, kunnen ouderen alleen nog naar een zorginstelling verhuizen wanneer zij een intensieve zorgbehoefte hebben. (Mol, 2020).

In het vorige hoofdstuk is reeds behandeld dat meer dan de helft van de sociale huursector in Amsterdam al door 55-plussers wordt bewoond (waarvan het grootste deel alleen) en daarvan geeft 31% aan dat hun huidige woning niet geschikt is om oud in te worden en 19% denkt dat dit nog wel mogelijk is mits er aanpassingen worden gedaan. Van deze eerste groep wil 48% graag verhuizen naar een geschikte woning, 35% wil hier voorlopig niets aan doen en 17% wil dan alsnog de woning laten aanpassen. Dat komt neer op 13.000 ouderen die niet passend wonen in de sociale huursector in Amsterdam en graag willen verhuizen naar passende woning. Dit is een aanzienlijk deel en de grootste groep die niet passend woont als je dit vergelijkt met de andere groepen zoals gezinnen die groter willen wonen (12.000) of jongeren met een tijdelijk contact (5.000) (De Graaf, Smits, Pije, & Booi, 2022, pp. 15-18).

2.2 Verhuisgedrag van ouderen

Ondanks dat zo een aanzienlijk deel van de ouderen in de sociale huursector niet passend woont, is dit niet zichtbaar in het aantal verhuizingen door deze groep.

De grootste reden waarom ouderen niet graag verhuizen is omdat de meesten tevreden zijn met hun huidige woning (VROM, 2010). Bovendien wonen ze vaak al lang in dezelfde woning en buurt en hoe langer dat het geval is, des te groter de weerstand om te verhuizen (Huff & Clark, 1978). Er spelen dan ook vaker emotionele aspecten omdat men gehecht is aan de woning en de buurt (Van der Meer, 2006).

In zijn algemeenheid geldt dat ouderen over de gehele woningmarkt vaak aan de top van hun wooncarrière zitten en geen noodzaak zien te

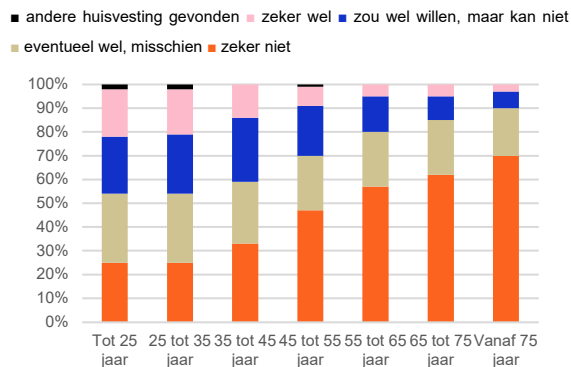
¹ De Metropoolregio Amsterdam is een samenwerkingsverband van 31 gemeenten, twee provincies (Noord-Holland en Flevoland) en de Vervoerregio Amsterdam.

verhuizen omdat ze immers goed zitten (Van Iersel, Leidelmeijer, & Buys, 2009). Het is zelfs zo dat verhuizen vaak wordt gezien als een achteruitgang van hun woonpositie en zo een stap doet niemand graag (Hooimeijer, Clark, & Dieleman, 1986).

Dit heeft als gevolg dat de meeste ouderen oud (willen) worden in de eigen vertrouwde woonomgeving en woning. Dit staat ook wel bekend als *'ageing of place'* (Hooimeijer P., 2007). Dit wordt ook actief door de overheid aangemoedigd door de extramuralisering en sluiten van verzorgingshuizen (De Groot C., 2013).

Dit is ook in de hoofdstad zichtbaar waar blijkt dat de leeftijd het sterkst de verhuishwens bepaalt. Jonge huishoudens zijn sowieso sterk geneigd te verhuizen en te zien is dat naar mate men ouder wordt de verhuishwensgeneigdheid daalt. Dit is te verklaren doordat jonge huishoudens vaak te maken hebben met groei in gezinsvorming en inkomen waardoor hun woning al snel niet meer passend is, waar dat bij oudere huishoudens veel minder speelt (Dignum, 2020).

Binnen de sociale huursector in Amsterdam is dit ook te zien waarbij vanaf 55 jaar meer dan de helft van de huurders aangeeft zeker niet te willen verhuizen. Dit percentage stijgt mee met de leeftijd zoals hieronder is te zien.



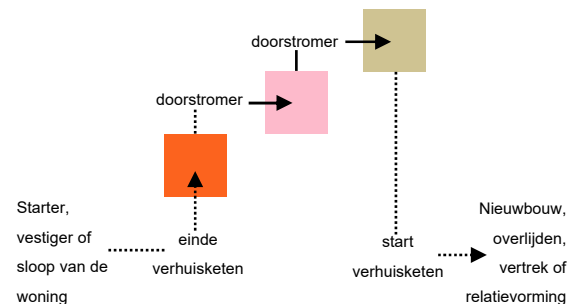
Figuur 2.2: verhuishwens naar leeftijd (AFWC, 2021)

2.3 Verhuisketens

Verhuizingen staan niet op zichzelf en zorgen voor een effect op de gehele woningmarkt. Er komt namelijk een andere woning vrij waar een ander huishouden in kan doorstromen. Dat huishouden kan op diens beurt ook weer een woning achterlaten waar een andere doorstromer naar toe kan.

Dit effect van een reeks aaneengeschaalde verhuizingen, waarbij elke doorstromer een

woning achterlaat voor een volgende woningzoekende, wordt een verhuisketen genoemd en wordt weergegeven in onderstaand model:



Figuur 2.3: schematisch model verhuisketen (Buys, Kromhout, Bakker, & Berkhout, 2014)

Start verhuisketen

Een verhuisketen begint met een vrijkomende woning. Dat kan door middel van nieuwbouw, overlijden, vertrek of relatievorming (Buys, Kromhout, Bakker, & Berkhout, 2014). Dit noemt met het initieel aanbod en vooral de nieuwbouw en overlijden zijn interessant voor dit onderzoek.

Nieuwbouw

Nieuwbouw (inclusief transformatie) is doorgaans de meest gebruikelijke manier waarop verhuisketens worden gestart. In 2021 zorgde dit voor 34% van de verhuisketens in Nederland (CBS, 2023).

Amsterdam heeft als doel gesteld om jaarlijks 7.500 woningen te bouwen, waarvan 40% in de sociale huursector. Dit is een uitdaging gezien de stijgende rentes, inflatie en stichtingskosten (Gemeente Amsterdam, 2023b). Lieven de Key (Lieven de Key, 2024b) heeft als doel gesteld 350 woningen per jaar toe voegen en loopt logischerwijs tegen dezelfde uitdagingen aan.

Met een woningvoorraad van 482.335 woningen, waarvan 205.000 in de sociale huursector wat neerkomt op 42% van de woningvoorraad (CBS, 2024) is de toevoeging van sociale huurwoningen in verhouding bescheiden, maar door de verhuisketens die worden veroorzaakt is de invloed aanmerkelijk.

Overlijden

Maar ook als er geen nieuwbouw plaatsvindt, worden nieuwe verhuisketens opgestart door natuurlijke momenten als overlijden, vertrek of relatievorming.

De impact van overlijden is zelfs groter dan die van de nieuwbouw. Maar liefst 45% van de verhuisketens in Nederland werden in 2021 gestart door sterfte (CBS, 2023).

Dit speelt vooral in de sociale huursector en dat is te verklaren door de relatief grote groep oudere huurders in dit segment en die dus ook steeds ouder worden. Aanbod door overlijden neemt steeds meer de plaats in van aanbod door doorstroming (Buys & Hoetjes, 2022, pp. 22,29).

Einde verhuisketen

Een verhuisketen eindigt als een woning wordt betrokken door iemand die geen woning meer achterlaat en dat is de meeste gevallen een starter, maar soms ook een vestiger vanuit een andere woningmarkt. Daarnaast kan de woning ook gesloopt worden (Buys, Kromhout, Bakker, & Berkhout, 2014).

Lengte van de verhuisketen

De verhuisketenlengte geeft weer hoeveel doorstromingen met het initieel aanbod vrijkomt. Niet elke toevoeging heeft namelijk dezelfde lengte en zorgt dus voor een ander effect op de doorstroming.

Volgens de gangbare theorie zorgen grotere woningen voor langere verhuisketens. Grotere woningen trekken vaak gezinnen aan die op hun beurt weer kleinere woningen achterlaten waardoor ook starters een woning kunnen bemachtigen (Priemus, 1984).

Deze theorie is terug te zien in recent onderzoek in Amsterdam. Grotere nieuwbouwwoningen hebben vaker langere verhuisketens tot gevolg. Hoe langer de verhuisketen, des te meer kleiner en vaak goedkoper aanbod vrijkomt aan het einde van de keten. Dit wordt veelal door jonge huishoudens worden betrokken (Booi, 2022).

Uit recent onderzoek blijkt echter ook dat ouderen niet altijd een grote woning achterlaten. In iets meer dan de helft van de gevallen wordt een woning groter dan 60 m² achtergelaten (De Graaf, Smits, Pije, & Booi, 2022).

Verhuisdynamiek

De totale dynamiek op de woningmarkt wordt bepaald door zowel het aantal verhuisketens als de lengte daarvan (dynamiek = aantal ketens * lengte ketens). Een hogere verhuisdynamiek leidt tot meer verhuizingen en dus meer doorstromingen.

Voor starters (en vestigers) is alleen het aantal verhuisketens van belang, omdat aan het einde van elke keten een woning vrijkomt. Voor doorstromers is echter ook de lengte van de keten belangrijk, omdat dit bepaalt hoeveel woningen er in totaal vrijkomen per specifiek segment (Buys, Kromhout, Bakker, & Berkhout, 2014).

2.4 Doorstroming

Verhuisketens en doorstroming zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Doorstroming is namelijk het verhuizen van de ene woning naar de andere, waardoor de verlaten woning beschikbaar komt voor anderen (Gemeente Amsterdam, 2023a). Dit wordt in beleid op elk niveau nagestreefd.

In het Hoofdlijnenakkoord 2024-2028 van PVV, VVD, NSC en BBB (Bureau woordvoering kabinetsformatie, 2024, p. 8) staat dat doorstromen wordt bevorderd door rekening te houden met voldoende woningen voor ouderen.

In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting zet de gemeente in op meer passende nieuwbouw voor gezinnen en ouderen én stimulering van ouderen om te verhuizen. Dit wordt gedaan door middel van verhuisregelingen, voorlichting en ondersteuning (Gemeente Amsterdam, 2023a).

Dit staat ook in de prestatieafspraken tussen de woningcorporaties, de huurderskoepels en de gemeente (AFWC, 2024). Ook in de vernieuwde koers van Lieven de Key wordt doorstroming benoemd (Lieven de Key, 2024a).

In Nederland en in het bijzonder Amsterdam is er een schaarste aan alle type woningen en in alle segmenten, maar de grootste verstoring is in de sociale huursector (Gemeente Amsterdam, 2023a).

Doorstroming kan deze schaarste niet oplossen, maar is wel de belangrijkste middel om te zorgen dat huishoudens gedurende hun leven zo passend mogelijk wonen op gebied van wooncomfort, woonomgeving en betaalbaarheid. Ook zorgt het ervoor dat optimaal wordt omgegaan met de beschikbare woonruimte, zodat huishoudens niet te groot of te klein wonen, maar ook past hij hun fysieke mogelijkheden (Aedes, 2023).

Om meer doorstroming onder ouderen aan te moedigen heeft Platform31² enkele interventies voorgesteld (Platform31, 2021). Deze worden in paragraaf 2.5 tot en met 2.9 behandeld.

2.5 Passend aanbod

Om doorstroming te realiseren is passend aanbod van woningen cruciaal. Dit betekent woningen waarin ouderen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen, die goed toegankelijk zijn en de juiste grootte. Daarnaast moeten het woongebouw, eventuele woonconcepten en de

² Platform31 is een kennisorganisatie en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling.

omgeving aansluiten bij de behoeften van ouderen. De gemeente Amsterdam sluit hier bij aan en doet dat met de volgende drie maatregelen (Gemeente Amsterdam, 2024c):

I. Woningaanpassing in bestaande voorraad
Zoals eerder gesteld woont het grootste deel van de ouderen naar tevredenheid en willen die niet weg. Via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is budget beschikbaar om die groep te helpen hun bestaande woning te laten aanpassen. Jaarlijks worden ongeveer 3.200 ouderen hiermee geholpen. De gemeente wil daarnaast investeren in zogenaamde Lang Leven Thuisflats waarbij met aanpassingen woongebouwen geschikt worden gemaakt. Onlangs ontving de gemeente hier ook rijkssubsidie voor (Gemeente Amsterdam, 2024b)

II. (her)Labelen geschikte ouderenwoningen van corporaties in de bestaande voorraad
Er zijn labels voor ouderenwoningen op Woningnet³. Deze zijn echter vaak niet volledig toegankelijk of gelijkvloers. Bovendien kunnen ook andere groepen dan ouderen op deze woningen reageren. Er wordt daarom onderzocht of meer gelijkvloerse woningen gelabeld kunnen worden en of clustering met nabijgelegen zorgvoorzieningen mogelijk is. Door deze administratieve handeling komen uiteindelijk meer geschikte woningen voor (alleen) ouderen beschikbaar.

III. Nieuwbouw
De nieuwbouw in Amsterdam wordt gebiedsgericht gepland, waarbij ouderenhuisvesting een belangrijk aandachtspunt is. Er wordt ingezet op aanpasbaar bouwen en zorggeschikte woningen. De bouwproductie is echter afhankelijk van investeringsbereidheid en op dit moment zijn er grote uitdagingen bij het realiseren van deze woningen en dan met name in het sociale huursegment.

Het is van belang dat het aantal intramurale verpleegzorgplekken en verpleeghuizen gelijk blijft. Dit is in veel gevallen mogelijk door renovatie, maar in sommige gevallen is vernieuwing en transformatie nodig. Bij dit laatste wordt meteen voor extra woningen gekeken. Ook worden nieuwe woon(zorg)concepten verkend inclusief de financiering daarvan.

Daarnaast heeft de gemeente Amsterdam de verkoop van sociale huurwoningen beperkt. Zo mogen woningen op de begane grond net als woningen die geschikt zijn voor rolstoelgebruik niet meer verkocht worden door corporaties (Gemeente Amsterdam, 2023a).

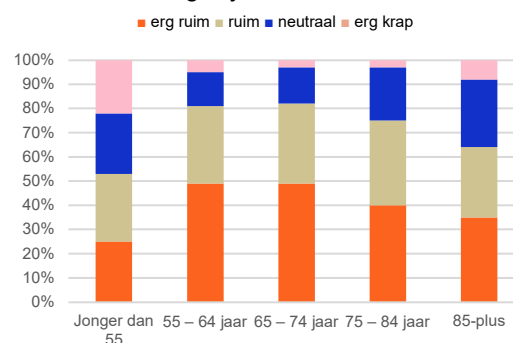
Toegankelijkheid

Ouderen in alle marktsegmenten geven vaak bij verhuizing aan dat dit te wijten is aan gezondheidsklachten (De Groot C. , 2013). Boven de 75 jaar is dit zelfs in de helft van de gevallen de reden (Van Iersel, Leidelmeijer, & Buys, 2009). Dit vertaalt zich in de logische wens bij ouderen om gelijkvloers te willen wonen en de woning zonder trappen te kunnen bereiken (AFWC, 2021).

Voor de nieuwbouw hebben corporaties, huurderskoepels en de gemeente Amsterdam afgesproken om minimaal 90% aanpasbaar te bouwen. Dat houdt in dat in de ontwerpfase al rekening wordt gehouden met het levensloopbestendig maken van deze woningen in de toekomst met kleine aanpassingen (AFWC, 2024).

Grootte

Er is geen eenduidig antwoord wanneer iemand (te) groot woont en ook best een oordeel. Als men dit zou uitdrukken in het aantal kamers minus in het aantal personen in het huishouden is te zien dat van de 55-64 jarigen 81% ruim tot zeer ruim woont in heel Nederland. Dit is te verklaren doordat ouderen na het vertrek van hun kinderen vaak in de woning blijven wonen.



Figuur 2.4: Woningbezetting naar leeftijdsklasse (De Groot C. , 2013)

Voor corporatiewoningen in Amsterdam zijn er wel passendheidsnormen op basis van het aantal kinderen in een huishouden en de grootte van de woning.

	0 kinderen			1-2 kinderen			>3 kinderen		
	zeer ruim	ruim	passend	krap	zeer krap		zeer ruim	ruim	passend
< 60 m2			37%		4%				1%
< 70 m2		20%		7%					1%
> 70 m2	16%						11%		3%

Figuur 2.5: Aantal huishoudens per categorie volgens passendheidsnormen van corporaties (De Grip, Bicknese, & Booi, 2023)

³ Woningnet is een samenwerking sinds 2001 tussen een groot aantal woningcorporaties in verschillende regio's om het woningaanbod aan te bieden. Sinds december 2023 heet de Amsterdamse omgeving **MijnDak**. Gezien de bekendheid van de oude naam en dat daar ook vaak nog naar wordt verwezen, wordt tijdens dit onderzoek de naam Woningnet aangehouden.

Daaruit blijkt dat met 47% bijna de helft van de huishoudens ruim tot zeer ruim zou wonen. Dit betreft vooral oudere huishoudens. Van de huishoudens zonder kinderen met een hoofdbewoner van 55 tot 75 jaar woont 30% in een zeer ruime woning. In de leeftijdsgroep vanaf 75 jaar is dit zelfs 36%.

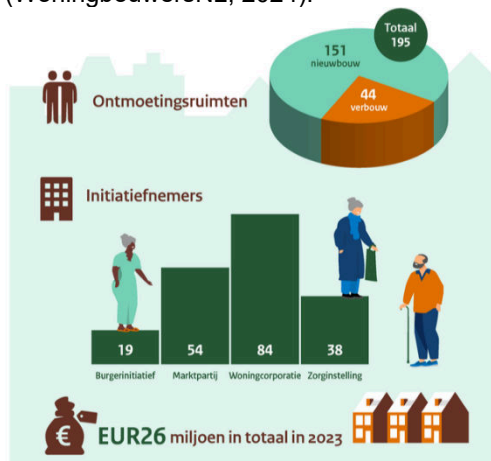
Dit is echter niet terug te zien in de beleving. Slechts 6% van de groep die ruim of zeer ruim woont ervaart dit namelijk zelf zo (De Grip, Bicknese, & Booi, 2023). Toch is er een omslagpunt te zien waarbij de wens om kleiner te gaan wonen groter is dan groter te wonen. In 2019 was die zichtbaar vanaf de 65-plussers, waar het omslagpunt in 2017 nog bij de 75-plussers lag (Dignum, 2020). Het lijkt er op dat de jongere ouderen dus meer open staan om kleiner te gaan wonen.

Ouderen geven aan een extra slaapkamer te willen voor bijvoorbeeld logees (voornamelijk de kleinkinderen), opslag van spullen en hobby's, maar ook eventuele mantelzorg in de toekomst (Gemeente Amsterdam, 2017). Over de gehele woningmarkt is met 45% een voorkeur te zien voor de populaire driekamerwoning in de categorie 60-80 m². Bij ouderen is deze voorkeur zelfs 60% (Dignum, 2022).

Woongebouw en woonconcepten

Het woongebouw moet uiteraard goed toegankelijk zijn en ruimte bieden voor bijvoorbeeld scootmobielen en het opladen daarvan, maar er zijn ook wensen op sociaal vlak.

Door het langer zelfstandig alleen wonen, oftewel het 'ageing in place' is er ook een grotere kans op vereenzaming en sociale isolatie (Sixsmith & Sixsmith, 2008). Steeds meer ouderen vinden het fijn om elkaar te kunnen ontmoeten en indien nodig te ondersteunen. Gemiddeld waarderen ouderen een gemeenschappelijke ruimte met maar liefst een halve punt extra (WoningbouwersNL, 2024).



Figuur 2.6: Infoshet SOO (VRM, 2024)

De overheid subsidieert dit actief met de Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimten in Ouderenhuisvesting (SOO) sinds 2022.

Sindsdien is daar 195 keer gebruik van gemaakt voor circa 19.000 woningen in zowel de nieuw- als verbouw. Woningcorporaties maakte hier het meeste gebruik van, maar er waren ook initiatieven van marktpartijen, zorginstellingen en burgers zoals in figuur 2.6 weergegeven.

Ook in de uitvoeringsagenda van de gemeente Amsterdam is er extra aandacht voor geclusterd wonen en het realiseren van ontmoetingsruimten. (Gemeente Amsterdam, 2024c).

In de praktijk zijn steeds meer vernieuwende vormen te zien ouderenhuysvesting die verder gaan dan alleen een ontmoetingsruimte. Steeds meer marktpartijen zijn hier mee bezig zoals ook bleek uit het gebruikmaken van de SOO. Deze vormen variëren van hofjes specifiek voor ouderen, onzelfstandig wonen tot gemengd wonen van doelgroepen en leeftijden (Platform31, 2018). Voor dit laatste is zelfs de subsidieregeling Intergenerationeel wonen beschikbaar om jongeren te stimuleren te wonen in geclusterde woonvormen waar overwegend ouderen wonen (VWS, 2024).

Omgeving

Ongeveer driekwart van de verhuizingen vinden plaats op korte afstand. Dit geldt in het bijzonder voor ouderen die vaak kiezen voor een verhuizing binnen hun dagelijkse leefomgeving vanwege de nabijheid van familie en bekende voorzieningen (Lennartz, Troost, & Schilder, 2023). Zestigers verhuizen vaker binnen hun eigen buurt dan jongere leeftijdsgroepen door de gehechtheid aan de woonomgeving (CBS, 2020).

Als ouderen toch verhuizen, blijkt dat de voorzieningen in de buurt belangrijk zijn. Dat gaat over dagelijkse voorzieningen zoals boodschappen. Maar ook voorzieningen om bij te dragen aan de maatschappij, zorgvoorzieningen en voorzieningen om elkaar te ontmoeten. Ook de aanwezigheid van openbaar vervoer of alternatieve vervoersvormen is hierbij van belang (Gemeente Amsterdam, 2017).

Vanuit de gemeente is er voor ouderen steeds meer aandacht voor levensloopbestendige buurten (Gemeente Amsterdam, 2016). Dat gaat niet alleen over bekende zaken zoals toegankelijkheid, verkeerveiligheid, inrichting etc. etc. van de openbare ruimte. Maar er is ook steeds meer aandacht voor thema's als dementie (denk aan herkenningpunten), eenzaamheid (onder andere ontmoeting en sociale veiligheid)

en warmtegevoeligheid ook wel bekend als hittestress (bijvoorbeeld schaduw, groen, water).

Daarnaast zet de gemeente in op zogenaamde woonzorgcirkels die zijn ontworpen om ouderen te ondersteunen bij zelfstandig wonen met toegang tot zorg en sociale interactie (Gemeente Amsterdam, 2024c).

2.6 Voorrang

Als er vervolgens passend aanbod wordt gevonden is de concurrentie de groot. Er is namelijk een tekort aan geschikte, betaalbare woningen voor ouderen (Mol, 2020). In de sociale huursector is de concurrentie het grootst en een veel gebruikt middel om de kansen voor ouderen te vergroten, is het inzetten van zogenaamde voorrangsregelingen in het woonruimteverdeelsysteem van sociale huurwoningen. Dit is dan ook de tweede interventie die Platform31 adviseert.

Deze regelingen verschillen per gemeente en woningmarkt, maar in veel grote steden zijn varianten op onderstaande twee regelingen bekend. De gemeente Amsterdam heeft aangegeven voorlopig geen nieuwe regelingen meer te willen introduceren tot de effectiviteit van de huidige regelingen is geëvalueerd (Gemeente Amsterdam, 2023a).

Van Hoog naar Laag (VHNL)

Deze regeling is bedoeld voor huurders van 65 jaar of ouder die op de tweede verdieping of hoger wonen zonder lift. Ouderen krijgen voorrang bij het verhuizen naar benedenwoningen, woningen op de eerste verdieping of woningen met een lift binnen hun eigen stadsdeel. Een belangrijk voordeel is dat de huurprijs van de oude woning behouden blijft bij de verhuizing naar de nieuwe woning.

Van Groot naar Beter (VGNB)

Deze regeling is gericht op huurders die in een grote woning wonen (meer dan 70 vierkante meter of vier kamers) en willen verhuizen naar een kleinere woning. Dit kan bijvoorbeeld nuttig zijn voor ouderen waarvan de kinderen het huis uit zijn. Ook bij deze regeling kunnen huurders hun oude huurprijs meenemen naar de nieuwe woning. Bovendien kunnen huurders een verhuiskostenvergoeding aanvragen en geldt deze regeling ook voor buiten het stadsdeel.

Vorige evaluatie voorrangsregelingen

Bij de vorige evaluatie van deze regelingen in Amsterdam bleek dat de VHNL-regeling haar doelen heeft bereikt, terwijl de VGNB-regeling daarentegen achterblijft (De Groot, Koopman, & Bes, 2019). Een belangrijk knelpunt is de

aanzienlijke onbekendheid met de regelingen, vooral bij VGNB, waardoor te weinig hiervan gebruik wordt gemaakt. Er zijn potentieel veel meer verhuisbewegingen mogelijk, mits er meer bekendheid komt en de communicatie verbeterd wordt.

Er wordt aanbevolen om de regelingen voort te zetten, maar met betere gezamenlijke sturing en heldere afspraken over de te behalen doelen. Daarnaast is het cruciaal om de regelingen beter te integreren in de klantprocessen van corporaties en persoonlijke begeleiding als strategie te intensiveren. Dit is met name van belang bij mensen die moeite hebben met digitale processen. Verder wordt geadviseerd om de betrokkenheid van professionals te vergroten, aangezien zij goed inzicht hebben in de doelgroepen. Het rapport benadrukt ook het belang van gerichte en opvallende communicatiecampagnes om meer mensen te bereiken en hen bewust te maken van de regelingen. Tot slot wordt aanbevolen om de reikwijdte van de regelingen te vergroten door samenwerking met randgemeenten en mogelijk ook de particuliere huursector erbij te betrekken.

Recente evaluaties in andere gebieden

Adviesbureau RIGO evalueert en adviseert diverse gemeentes over verhuisregelingen en heeft dit onder andere gedaan voor Utrecht (Broxterman & Wever, 2019), Amersfoort (Hoetjes, Hoeve, & Dol, 2022), Eemnes (Hoetjes & Hoeve, 2023) en Zaanstreek-Waterland (Hoetjes, 2023) met varianten op VHNL en VGNB.

Net als in Amsterdam wordt in de andere regio's benadrukt dat onbekendheid met de regelingen een groot obstakel vormt voor het succes ervan. Daarom wordt in alle evaluaties aangeraden om de communicatie te verbeteren en meer bekendheid te geven aan de regelingen via verschillende kanalen. Ook wordt persoonlijke begeleiding door professionals benoemd als effectief middel en de aanbeveling dit te intensiveren. Betreft het vergroten van de reikwijdte wordt in sommige gebieden aanbevolen de leeftijdsgrens te verlagen naar vanaf 55 jaar of ouder.

Belangrijkste lessen evaluaties

Uit de evaluaties van Amsterdam en de overige regio's is de volgende rode draad te ontdekken:

Combinatie van maatregelen:

Over het algemeen blijkt dat een combinatie van maatregelen, zoals voorrang, financiële ondersteuning en begeleiding, effectiever is dan een enkele maatregel. Er wordt geadviseerd de huidige bestaande maatregelen zoveel mogelijk in stand te houden.

Kwaliteit en kwantiteit aanbod:

De kwaliteit van het woningaanbod is cruciaal. Ouderen zijn eerder geneigd te verhuizen naar aantrekkelijke woningen van goede kwaliteit. Een groter aanbod van geschikte woningen leidt tot betere resultaten. Het verruimen van de doelgroep kan de doorstroming bevorderen.

Communicatie en begeleiding:

Persoonlijke begeleiding en ondersteuning tijdens het verhuisproces zijn essentieel, vooral voor ouderen die het proces complex vinden. Duidelijke communicatie over de regelingen is belangrijk om de bekendheid te vergroten. Benader de doelgroep actief.

Monitoring en evaluatie:

Tenslotte wordt aanbevolen bovenstaande continue te monitoren en evalueren. Op die manier kan de effectiviteit worden gewaarborgd en kan waar nodig worden bijgestuurd.

2.7 Op weg helpen en ontzorgen

De interventies op weg helpen en ontzorgen vanuit Platform31 worden samen behandeld, omdat dit beiden over persoonlijke begeleiding gaat. Steeds meer corporaties zetten seniorenmakelaars⁴ in om de krapte op de woningmarkt tegen te gaan en ouderen te helpen met verhuizen (NOS, 2024).

In bovenstaand artikel schat Aedes in dat inmiddels 70% van de woningcorporaties een seniorenmakelaar heeft. Ook komt woningcorporatie Vidomes uit Zoetermeer aan het woord die het doorstromingsucces groot noemt en inschat dat daardoor 25 tot 50 procent meer aanbod is.

Vidomes en in het bijzonder Maud Brugman wordt vaak als pionier beschouwd als het gaat om de rol van seniorenmakelaar. In 2011 begon zij met dit werk nadat uit een enquête onder ouderen in grote woningen bleek dat die bereid waren tot een vrijblijvend gesprek. Ouderen bleken vaak niet goed geïnformeerd en de drempel om te verhuizen is groot. Tegelijkertijd is de verhuiscijfering best groot en waarderen de ouderen het persoonlijk contact enorm (ZorgSaamWonen, 2019).



Figuur 2.7: de gezamenlijke seniorenmakelaars in Haaglanden met in het midden Maud Brugman (YouTube, 2023)

Daarna heeft Vidomes het team van seniorenmakelaars uitgebreid en na een geslaagde proef met andere woningcorporaties en gemeentes werken er nu zelfs gezamenlijke makelaars in de regio Haaglanden (Vidomes, 2022).

Het succes van de seniorenmakelaar bij Vidomes wordt vaak benoemd en is ook geëvalueerd (Zeelenberg, Sleurink, & Buitendijk, 2014). De belangrijkste lessen waren als volgt:

De seniorenmakelaar is succesvol

De seniorenmakelaar heeft in ruim twee jaar tijd bijgedragen aan 96 verhuizingen, waarvan 58 vanuit schaarse woningen. Dit overtrof de doelstelling van 25 tot 30 extra woningen per jaar.

Belang van persoonlijke benadering:

Ouderen blijken behoefte te hebben aan een persoonlijke benadering en maatwerkoplossingen bij het zoeken naar een woning. De seniorenmakelaar voorziet in deze behoefte.

Positieve volkshuisvestelijke effecten:

De inzet van de seniorenmakelaar leidt tot meer doorstroming in de woningvoorraad, met name in schaarse woningen. Een reguliere seniorenwoning had een verhuisketenlengte van 1,6 maar met de inzet van de makelaar werd die maar liefst 2,5! Dit verschil in ketenlengte wordt veroorzaakt doordat de seniorenmakelaar ervoor zorgt dat ouderen eerder verhuizen, waardoor er meer schaarse woningen beschikbaar komen.

In de regio Amsterdam hebben verschillende corporaties een functie die vergelijkbaar is met de seniorenmakelaar. Op dit moment is er geen samenwerking tussen deze verschillende functies.

⁴ Deze functie heeft in verschillende gebieden en bij verschillende corporaties iets andere namen als doorstroommakelaar, woon-, verhuis- en levensloopcoach etc. etc. maar komt op hetzelfde neer.

2.8 Prijsprikkel

Het aanbieden van een (positieve) prijsprikkel zoals huurkorting of een verhuisvergoeding om de doorstroming onder ouderen te bevorderen lijkt logisch en is de laatste interventie vanuit Platform31.

Woningcorporaties mogen volgens de Woningwet echter geen verhuisvergoeding aanbieden bij een vrijwillige verhuizing. Verhuizen ten behoeve van doorstroming valt hieronder en dus zo een vergoeding vanuit gemeenten of provincies moeten komen (Aedes, 2024).

Bij de evaluatie in Amsterdam werden de doelstellingen van VHNL zonder verhuisvergoeding door de gemeente wel gehaald in tegenstelling tot VGNB met verhuisvergoeding. Ouderen gaven overigens aan dit verschil als oneerlijk te ervaren (De Groot, Koopman, & Bes, 2019).

De huurkorting is een maatregel die juist de corporatie kan treffen. Dit kan door het behoud van de lagere huurprijs, maar ook huurgewinning is een mogelijkheid waarbij de huur geleidelijk verhoogd wordt. In de recente evaluatie van Zaanstreek-Waterland blijkt uit de reacties van ouderen die gebruik hebben gemaakt van een verhuisregeling dat het behoud van de huurprijs de aantrekkelijkheid vergrootte. Maar het is niet uit te drukken bij hoeveel dit de doorslag gaf (Hoetjes, 2023).

Ouderen zijn bereid naar een kleinere woning te verhuizen, maar dan moet het verschil in huurprijs niet te groot zijn en moeten ze worden begeleid (Zeelenberg & Van der Schaar, Langere verhuisketens? Het kan!, 2013). Zoals ook bij de evaluatie van de voorrangsregels uit de vorige paragraaf naar voren kwam, lijkt het vaak om de combinatie van maatregelen te gaan waarvan de prijsprikkel een onderdeel van is.

2.9 Conceptueel model

Het is zinvol om een conceptueel model op te stellen voor dit onderzoek. In basis is er momenteel te weinig doorstroming onder ouderen, omdat die drempels ervaren om dit te doen. Dit kan worden verholpen door iets aan het aanbodkant te doen (pull) of de vraagkant (push).



Figuur 2.8: conceptueel model (versimpeld)

Push

Ouderen wonen vaak al fijn waar ze nu wonen, maar de passendheid van hun huidige woning (of het nadenken over de toekomst) maakt dat ze al een natuurlijke 'push' ervaren om te verhuizen. Dit wordt vooral ingegeven door de toegankelijkheid van de woning, maar soms ook de grootte. Positieve financiële prikkels zoals de verhuisvergoeding bij VGNB worden ook als pushfactor gezien.

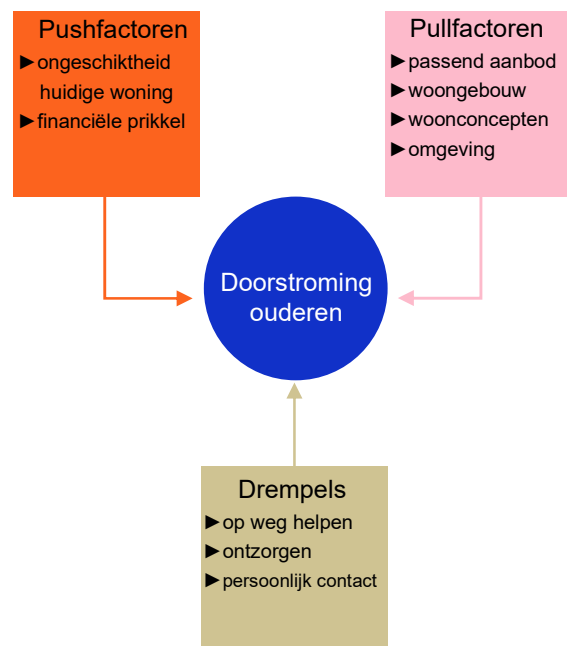
Pull

Vanaf de aanbodzijde is er zogenaamde 'pull' die ontstaat door passend aanbod van woningen. Dat kan via nieuwbouw, woningaanpassing of zelfs herlabelen kan. Maar behalve de passendheid van de nieuwe woning zelf, is er steeds meer aandacht voor de passendheid en kwaliteit van het woongebouw en eventuele woonconcepten, net als de woonomgeving.

Drempels

De ondersteuning, bestaande uit 'op weg helpen' en 'ontzorgen', is belangrijk om praktische en emotionele obstakels weg te nemen. Het gaat om hulp bij het vinden van een geschikte woning, maar ook om praktische verhuishulp en emotionele steun tijdens het hele proces. Daarnaast helpen ook voorrangsregelingen als VHNL en VGNB hierbij.

Zowel de push- en pullfactoren als de drempels hebben invloed op de doorstroming onder ouderen. Op basis van de theorie wordt het conceptueel model als volgt:



Figuur 2.9: conceptueel model (op basis van theorie)

2.10 Conclusies

Terugkijkend naar de centrale vraag op welke manier doorstroming onder ouderen in de sociale huursector bevorderd kan worden, kunnen op basis van de theorie enkele voorlopige conclusies worden getrokken:

Passend aanbod is cruciaal. Ouderen zijn eerder geneigd te verhuizen als er geschikte, aantrekkelijke woningen beschikbaar zijn die voldoen aan hun wensen qua toegankelijkheid, grootte, en voorzieningen. Dit passend aanbod is mogelijk door aanpassing bestaande bouw, (her)labeling en nieuwbouw.

Vorrangsregelingen kunnen effectief zijn, mits goed gecommuniceerd en gecombineerd met andere maatregelen.

Persoonlijke begeleiding, bijvoorbeeld door seniorenmakelaars, blijkt zeer effectief in het ondersteunen en stimuleren van ouderen om te verhuizen.

Financiële prikkels, zoals behoud van huurprijs of verhuisvergoedingen, kunnen bijdragen aan de verhuisbereidheid, maar zijn op zichzelf vaak niet doorslaggevend.

Wat betreft de deelvragen kunnen de volgende voorlopige conclusies worden getrokken:

Doorstroming zorgt voor een efficiënter gebruik van de woningvoorraad en creëert verhuisketens die meerdere huishoudens ten goede komen. Het is noodzakelijk vanwege de vergrijzing en de mismatch tussen woningbehoefte en -aanbod.

Factoren als gehechtheid aan de huidige woning en buurt, gezondheid, beschikbaarheid van geschikte alternatieven, en de moeite van het verhuisproces beïnvloeden de verhuisgeneigdheid van ouderen.

Doorstroming wordt aangemoedigd door voorrangsregelingen, financiële prikkels, en persoonlijke begeleiding. De effectiviteit varieert, maar een combinatie van maatregelen lijkt het meest succesvol.

Gezondheid, behoefte aan een meer geschikte woning, en de wens om dichterbij voorzieningen te wonen zijn belangrijke verhuismotieven. Woonwensen omvatten vaak gelijkvloerse, toegankelijke woningen met voldoende ruimte en nabijheid van voorzieningen.

Deze inzichten vormen een basis voor verder onderzoek naar effectieve strategieën om doorstroming onder ouderen in de sociale huursector te bevorderen. In de volgende hoofdstukken zullen deze theoretische inzichten worden getoetst aan de praktijk en verder uitgediept.



Figuur 2.10: een huurder van Lieve de Key op de Sarphatistraat met een begane grond woning. Lieve de Key is terughoudend dit type woningen te verkopen om zo doorstroming onder ouderen te bevorderen. (Foto: © 2024 Joke Schut)

3

Data en Methodologie

3. Data en Methodologie

Dit hoofdstuk beschrijft de methodologische aanpak van het onderzoek en geeft een overzicht van de gebruikte onderzoeksmethoden, databronnen en analysetechnieken. In **Onderzoeksmethode** wordt de 'mixed methods' benadering toegelicht, waarbij zowel kwantitatieve als kwalitatieve onderzoeksmethoden worden gecombineerd. Vervolgens wordt de **Enquête** onder de huurders van Lieven de Key behandeld en de daaruit volgende **Focusgroep**. Tenslotte komende **Expertinterviews** aan bod waarna het hoofdstuk wordt afgesloten met de **Conclusies**.

3.1 Onderzoeksmethode

Bij de **Aanpak van het onderzoek** is al toegelicht hoe dit onderzoek gebruik maakt van zowel kwantitatieve als kwalitatieve onderzoeksgegevens. Dit staat bekend als 'mixed methods' oftewel een gemengde onderzoeksmethode. Het voordeel hiervan is dat een vollediger en genuanceerder beeld te krijgen is dan als er slechts gebruik wordt gemaakt van één methode. De sterke punten van beide methoden worden hiermee benut: de generaliseerbaarheid en hoge externe validiteit van kwantitatieve data en de gedetailleerde en rijke inzichten van kwalitatieve data (Clark, Foster, Sloan, & Bryman, 2021).

Het gebruik maken van meerdere bronnen of middelen met als doel de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek te verhogen staat ook wel bekend als triangulatie. Dit is een belangrijk hulpmiddel voor de geldigheid en algehele kwaliteit van het onderzoek (Baarda, et al., 2013).

Het kwantitatief onderzoek heeft betrekking op de resultaten van een eigen enquête onder huurders van 55 jaar of ouder van Lieven de Key.

Het kwalitatief onderzoek heeft betrekking op de focusgroep die onder de respondenten van de eigen enquête wordt georganiseerd. Tenslotte zullen een aantal expertinterviews worden afgenomen om de opgehaalde resultaten te bespreken.

3.2 Enquête

Een gestructureerde enquête met een groot aantal respondenten wordt vaak beschouwd als kwantitatief onderzoek.

Bij de **Relevantie** is eerder aangegeven dat het nu ontbreekt aan inzicht over de verhuishwensen van ouderen. Daarom wordt naast de analyse van bestaande literatuur ook een eigen enquête georganiseerd.

Samenstelling en benadering

Lieven de Key kent sinds 2020 een huurderspanel met ongeveer 800 huurders die willen werken aan bewonersonderzoeken. Daarvan zijn 429 huurders 55 jaar of ouder en die zijn allen benaderd voor deze enquête.

Voor het veldwerk maakt Lieven de Key gebruik van het marktonderzoeksbureau Direct Research. Op woensdag 26 juni 2024 is de enquête verstuurd via een e-mail. In deze email stond een korte toelichting met een link naar een online vragenomgeving. Het veldwerk is een week later gestopt op woensdag 3 juli 2024 na een hoge respons. Direct Research heeft de resultaten in xls- en sav-format beschikbaar gesteld.

Methodologie & structuur

De vragenlijst is opgebouwd uit vragen over achtergrondgegevens, de geschiktheid van de huidige woning, de wensen voor de nieuwe woning & buurt en de rol van Lieven de Key. Aan het einde is ook gevraagd of er interesse is om mee te doen aan de focusgroep.

Achtergrondgegevens (vraag 1–4)

Van het huurderspanel van Lieven de Key zijn alleen de naam, adres, leeftijd, emailadres en telefoonnummer beschikbaar. Het is dus noodzakelijk om achtergrondgegevens op te halen.

Vraag 1 controleert of de deelnemer 55 jaar of ouder is. Vooral bij huishoudens bij meer dan één persoon (en een gemeenschappelijk emailadres) is dat van belang, zodat niet een ander gezinslid de vragen invult. De vraagsoort is numeriek om fouten te minimaliseren en als voorwaarde is meegegeven dat deze 55 of hoger moet zijn. Als een lagere waarde wordt ingevoerd komt er een tekst dat voor dit onderzoek een deelnemer van 55 jaar of ouder nodig is.

Vraag 2 om het aantal kamers te controleren, is gesteld om eventuele analyses mee te kunnen doen. Om fouten te minimaliseren kan de deelnemer kiezen uit waarden van 1 tot en met 9.

Vraag 3 over de huishoudgrootte is cruciaal, omdat deze gegevens vaak niet bekend zijn bij Lieven de Key. Er is hooguit registratie van een officiële medehuurder in sommige gevallen. Om fouten te minimaliseren kan de deelnemer kiezen uit waarden van 1 tot en met 10+.

Vraag 4 over de huishoudsamenstelling komt ook voort uit het gebrek aan informatie hierover. Om fouten te minimaliseren kan de deelnemer kiezen uit vijf waarden.

Geschiktheid huidige woning (vraag 5–9)

Deze meerkeuzevragen gaan over de huidige woning en de geschiktheid daarvan. Vraag 6 wordt voorwaardelijk gebruikt voor vervolgvragen 7, 8 of 9.

Vraag 5 vraagt naar hoe de grootte wordt ervaren en deelnemers kunnen hier kiezen uit vijf waarden variërend van te klein tot te groot.

Vraag 6 over de geschiktheid van de woning om oud in te worden, kan alleen met ja of nee worden beantwoord.

Vraag 7 wordt alleen gesteld als is aangegeven dat de woning niet geschikt is om oud in te worden en vraagt met drie keuzes wat de deelnemer de komende vijf jaar hieraan wil doen: (nog) niets, aanpassen of verhuizen.

Vraag 8 wordt alleen gesteld als is aangegeven dat de woning niet geschikt is om oud in te worden, maar de deelnemer voorlopig toch niet wil verhuizen. Hier zijn meerdere antwoorden mogelijk en worden zeven keuzes gegeven op basis van de theorie. Daarnaast is er ook de mogelijkheid een eigen antwoord in te vullen.

Vraag 9 wordt alleen gesteld als is aangegeven dat de woning niet geschikt is om oud in te worden en de deelnemer wil verhuizen. Hier zijn meerdere antwoorden mogelijk en worden 13 keuzes gegeven op basis van de theorie. Daarnaast is er ook de mogelijkheid een eigen antwoord in te vullen.

Wensen nieuwe woning en buurt (vraag 10–11)

Hier worden de wensen van de nieuwe woning en buurt opgehaald en is gekozen voor een Likert-schaal. Het voordeel hiervan is dat deze eenvoudig te begrijpen is, voor veel onderwerpen bruikbaar en alsnog kwantificeerbare gegevens oplevert. Het nadeel is toch enige vorm van subjectiviteit bij het invullen en de beperktheid van de antwoordopties (Clark, Foster, Sloan, & Bryman, 2021). Voor dit laatste is daarom ook steeds een open antwoordveld toegevoegd.

Vraag 10 gaat vooral over de woning en het woongebouw. Vraag 11 gaat over de omgeving.

Rol Lieven de Key (vraag 12)

Deze vraag is om op te halen welke hulp bij het zoeken van een woning belangrijk wordt gevonden

door ouderen. Ook hier is gekozen voor een Likert-schaal met de mogelijkheid voor een open antwoordveld.

Focusgroep (vraag 13–14)

De laatste twee vragen worden gebruikt voor het organiseren van de focusgroep.

Voor het verwerken van de resultaten is zowel Stata als Excel gebruikt in het volgende hoofdstuk. De instructiebrief en de vragenlijst zijn te vinden in **Bijlage 1: Enquête**.

Responsanalyse

In 48 uur hadden al 121 deelnemers gereageerd op de enquête en na een week werd het totale aantal van 172 deelnemers bereikt en is gekozen het veldonderzoek te stoppen. De responspercentage was 40% en het hoogste tot nu toe bij een huurdersonderzoek van Lieven de Key.

3.3 Focusgroep

Om dieper op de woonwensen van ouderen in te gaan is gekozen om een focusgroep te organiseren onder de respondenten van de enquête onder het huurderspanel.

Samenstelling

Met de enquête zijn vijf data voorgesteld voor een focusgroep en 73 deelnemers hebben aangegeven mee te willen doen op één of meerdere data.

Een focusgroep moet groot genoeg zijn om diverse perspectieven te verzamelen, maar klein genoeg om effectieve interactie en discussie te bevorderen. Een groep van zes tot tien deelnemers wordt als ideaal gezien (Morgan, 1997).

Om zoveel mogelijk voorbereidingstijd te hebben is gekozen voor de laatste optie op maandag 22 juli 2024. Voor die avond hadden 30 respondenten zich opgegeven. Er is vervolgens geselecteerd op wie de huidige woning niet geschikt vindt om oud in te worden en of wil verhuizen of de woning wil laten aanpassen. Hierna bleef een groep van twaalf respondenten over met wie is gebeld of die nog steeds konden en/of interesse hadden, waarbij één afmelding kwam. Met de kans op deelnemers die op het laatste moment niet meer kunnen, is besloten de resterende elf deelnemers uit te nodigen en uiteindelijk is de focusgroep met tien deelnemers gehouden.

Methodologie & structuur

Voor de focusgroep is de enquête als basis gebruikt voor het gesprek. Achtereenvolgens werd doorgenomen wat ouderen belangrijk vinden bij het verhuizen betreft de woning, de buurt en het proces.

Tijdens de focusgroep was de auteur de gespreksleider, maar werd deze ondersteund door collega Ron Huisman die binnen Lieven de Key betrokken is bij het beleid rondom ouderen.

Het gesprek is digitaal opgenomen en getranscribeerd. Het analytisch softwarepakket Atlas is gebruikt om de antwoorden te analyseren. De gebruikte itemlijst en coderingen zijn opgenomen in [Bijlage 2: Focusgroep en interviews](#).

3.4 Expertinterviews

Om de resultaten van de enquête en de focusgroep onder ouderen te analyseren worden ook interviews gehouden met experts.

Samenstelling

De interviews zijn gehouden met professionals die ook als bronnen worden aangehaald in dit rapport.

De afdeling Onderzoek en Statistiek doet voor de gemeente Amsterdam. Hester Booi heeft als onderzoeker aan vijf publicaties gewerkt die worden aangehaald in dit onderzoek.

Het adviesbureau RIGO werkt als onafhankelijk advies- en onderzoeksbureau voor o.a. gemeenten en corporaties en wordt zevenmaal als bron opgevoerd. Perry Hoetjes was hier vijf keer bij betrokken en was hiervoor betrokken bij het beleid van de Amsterdamse corporatie Stadgenoot.

De AFWC doet namens de Amsterdamse corporaties ook zelf onderzoek. Steven Kromhout is hierbij betrokken en was voorheen partner bij het RIGO en ook bekend met die publicaties.

Methodologie & structuur

Er is gekozen voor semigestructureerde interviews waarbij dezelfde opbouw is gekozen als de enquête onder huurders. De gebruikte itemlijsten en coderingen zijn in de bijlagen te vinden.

Het gesprek is digitaal opgenomen en getranscribeerd. Het analytisch softwarepakket Atlas is gebruikt om de antwoorden te analyseren. De gebruikte itemlijsten en coderingen zijn opgenomen in [Bijlage 2: Focusgroep en interviews](#).

3.5 Conclusies

Dit onderzoek maakt gebruik van een gemengde methode oftewel '*mixed methods*', waarbij zowel kwantitatieve als kwalitatieve gegevens worden verzameld en geanalyseerd. Deze aanpak zorgt triangulatie, wat de validiteit en betrouwbaarheid van het onderzoek verhoogt.

Het kwantitatieve deel betreft een analyse van de eigen enquête afgenomen onder huurders van 55 jaar en ouder bij Lieven de Key.

Het kwalitatieve deel bestaat uit een focusgroep georganiseerd met respondenten van de eerder genoemde eigen enquête. Vervolgens worden er expertinterviews gehouden om de verkregen resultaten te bespreken en te duiden.

Voor de dataverwerking wordt gebruik gemaakt van statistische software (Stata en Excel) voor de kwantitatieve gegevens en analysesoftware (Atlas) voor de kwalitatieve data.

Door deze gemengde aanpak kunnen zowel brede algemene inzichten worden verkregen als diepgaande gedetailleerde informatie over de woonwensen en -behoeften van oudere huurders.



Figuur 3.1: de focusgroep georganiseerd op maandag 22 juli 2024 met oudere huurders van Lieven de Key (Foto: auteur)

4

Resultaten en Analyse

4. Resultaten en Analyse

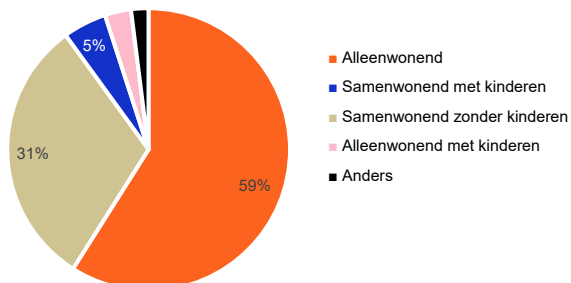
Dit hoofdstuk presenteert de resultaten van het onderzoek en analyseert de verzamelde gegevens. Eerst worden de bevindingen uit de **Enquête** onder oudere huurders van Lieven de Key besproken, waarbij inzicht wordt gegeven in hun woonwensen en verhuiskbereidheid. Vervolgens worden de uitkomsten van de **Focusgroep** gepresenteerd, die een dieper begrip bieden van de motivaties en overwegingen van ouderen bij hun woonkeuzes. Daarna volgt een samenvatting van de **Expertinterviews**, waarin de opgehaalde informatie in een bredere context wordt geplaatst. De resultaten van de empirische methoden worden samengevat in de **Analyse**. Het hoofdstuk sluit met de **Conclusies** waarin de belangrijkste bevindingen worden samengevat.

4.1 Enquête

De enquête onder oudere huurders van Lieven de Key leverde uitgebreide informatie op over hun woonwensen en verhuiskbereidheid. Met een respons van 40% (172 respondenten), de hoogste tot nu toe bij een huurdersonderzoek van Lieven de Key, blijkt het onderwerp relevant voor de doelgroep. De belangrijkste bevindingen worden hieronder gepresenteerd.

Demografische kenmerken

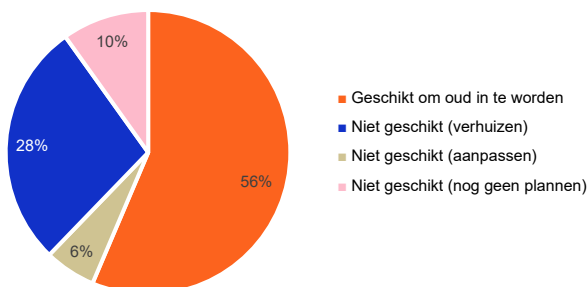
De gemiddelde leeftijd van de respondenten was 68 jaar, met een spreiding van 55 tot 91 jaar. Het gemiddelde aantal personen in een huishouden was 1,42 persoon en een meerderheid van 59% woont hiermee alleen, wat past bij de trend van vergrijzing en het toenemende aantal alleenstaande ouderen in de sociale huursector.



Figuur 4.1: enquête huishoudensamenstelling (n=172)

Geschiktheid woning en verhuismotieven

Het grootste deel van de respondenten vindt de huidige woning geschikt om oud in te worden. Van het deel dat dit niet geschikt vindt, wil het grootste deel verhuizen binnen 5 jaar maar een aanzienlijk deel heeft nog geen plannen.



Figuur 4.2: enquête woning geschikt oud in te worden (n=172)

Dit komt overeen met de theorie dat ouderen vaak prima op hun plek zitten, maar zelfs als ze vinden dat de woning niet geschikt is geen plannen maken.

Bij de groep die de woning niet geschikt vindt en daarom wil verhuizen is toegankelijkheid bij verre de belangrijkste reden. Maar ook voorzieningen voor ontmoeten en de grootte komen weer voor. Hieronder de resultaten bij meer dan 9 stemmen.



Figuur 4.3: enquête woning ongeschikt en wil verhuizen (n=49)

De relatief kleine groep die ondanks de ongeschiktheid van de woning toch niet wil verhuizen, wil vooral in de buurt blijven wonen (25%) en is bang dat de nieuwe woning duurder wordt (21%) en de kosten van de verhuizing tegenvallen (17%).

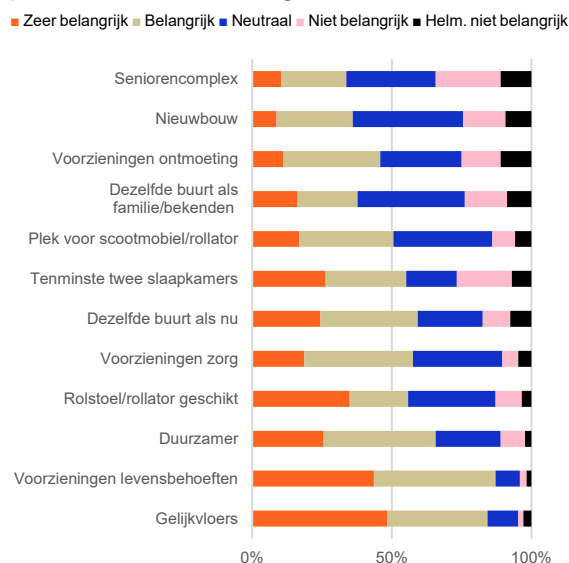
Wensen respondenten

De volledige groep respondenten is ongeacht van de geschiktheid van de woning en verhuiskbereidheid gevraagd naar de wensen als het gaat om de woning en het woongebouw, de voorzieningen en de hulp van Lieven de Key. Ook al zijn er geen concrete plannen, vaak weten mensen wel wat ze graag willen.

De resultaten zijn hieronder gepresenteerd in Likertschaal en zo geordend dat wat het meest belangrijk wordt gevonden onderaan staat. Dat is verkregen door punten te geven aan de scores: zeer belangrijk (+2), belangrijk (+1), neutraal (0), niet belangrijk (-1) en helemaal niet belangrijk (-2).

Wensen woning en woongebouw

De antwoorden op deze vraag geven een duidelijk beeld van wat senioren belangrijk vinden in een potentiële nieuwe woning.



Figuur 4.4: enquête wensen woning en woongebouw (n=172)

Veruit het belangrijkste kenmerk is de gelijkvloerse indeling, met 89% van de respondenten die dit als belangrijk of zeer belangrijk beschouwt. Dit onderstreept de wens van ouderen om in een woning te leven die ook op de lange termijn toegankelijk blijft, zonder de obstakels die trappen kunnen vormen bij afnemende mobiliteit.

De nabijheid van zorg blijkt eveneens een cruciale factor, met 78% die aangeeft het belangrijk te vinden dat zorg binnen 20 minuten beschikbaar is. Dit wijst op een groeiend bewustzijn onder ouderen van mogelijke toekomstige zorgbehoeften en de wens om deze zorg snel binnen bereik te hebben wanneer nodig.

Interessant is dat de aanwezigheid van minimaal twee slaapkamers door 72% als belangrijk wordt gezien. Dit sluit aan bij de eerder genoemde behoefte aan extra ruimte voor hobby's, logés of potentiële zorg. Het toont aan dat ouderen niet per se kleiner willen wonen, maar wel doelmatiger. Ook gedeelde voorzieningen voor ontmoeting worden gewaardeerd, met 68% die dit belangrijk of zeer belangrijk vindt. Dit duidt op een behoefte aan sociale interactie en gemeenschapsgevoel binnen de woonomgeving.

Minder belang wordt gehecht aan het wonen in een specifiek seniorencomplex (58% vindt dit belangrijk of zeer belangrijk) of aan nieuwbouw (slechts 36% vindt dit belangrijk). Dit suggereert dat ouderen meer waarde hechten aan de functionaliteit en locatie van een woning dan aan

het feit of deze speciaal voor ouderen is gebouwd of nieuw is. Het impliceert dat ook aangepaste bestaande woningen aantrekkelijk kunnen zijn voor deze doelgroep, mits ze aan de belangrijkste criteria voldoen.

Wensen woonomgeving

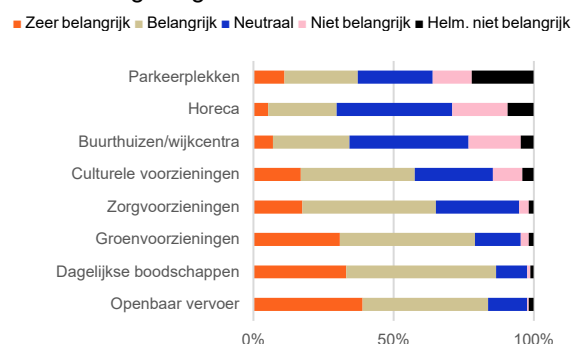
Als het gaat om de omgeving van de woning, blijkt de nabijheid van voorzieningen cruciaal. Maar liefst 86% van de respondenten vindt de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse boodschappen in de buurt belangrijk of zeer belangrijk. Dit onderstreept het belang van een leefbare en toegankelijke woonomgeving voor ouderen.

Ook groenvoorzieningen scoren hoog, met 77% die dit belangrijk of zeer belangrijk vindt. Dit wijst op de waarde die ouderen hechten aan een groene, aangename leefomgeving.

De beschikbaarheid van openbaar vervoer wordt door 75% als belangrijk of zeer belangrijk beschouwd, wat het belang van mobiliteit en onafhankelijkheid voor deze groep benadrukt.

Zorgvoorzieningen in de buurt worden door 74% als belangrijk of zeer belangrijk gezien, wat aansluit bij de eerder genoemde wens om zorg binnen handbereik te hebben.

Culturele voorzieningen en horeca worden relatief minder belangrijk gevonden, met respectievelijk 51% en 43% die dit belangrijk of zeer belangrijk vinden. Dit suggereert dat praktische overwegingen en dagelijkse behoeften zwaarder wegen dan recreatieve mogelijkheden in de directe omgeving.



Figuur 4.5: enquête wensen woonomgeving (n=172)

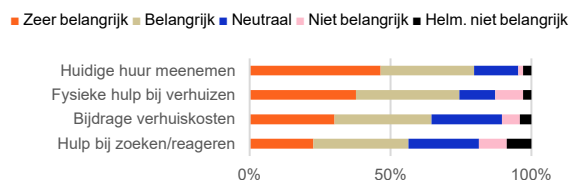
Wensen Lieven de Key

De antwoorden op deze vraag laten zien dat een aanzienlijk deel van de respondenten behoefte heeft aan ondersteuning bij het vinden van een geschikte woning. Zo geeft 64% aan behoefte of heel veel behoefte te hebben aan hulp bij het zoeken en reageren op een nieuwe woning. Dit onderstreept de complexiteit van het

verhuisproces voor veel ouderen en de potentiële rol die Lieven de Key hierin kan spelen. Het suggereert dat veel ouderen het woningzoekproces als uitdagend ervaren en waarderen wanneer ze hierbij professionele ondersteuning kunnen krijgen.

Financiële ondersteuning wordt ook gewaardeerd, met 58% die aangeeft behoefte te hebben aan de mogelijkheid om de huidige huur mee te nemen naar een volgende woning. Dit sluit aan bij de eerder geuite zorgen over hogere woonlasten bij verhuizing en toont aan dat financiële zekerheid een belangrijke factor is in de verhuisbeslissing van ouderen.

Interessant is dat de behoefte aan een verhuiskostenvergoeding (50% heeft hier behoefte aan) en fysieke hulp bij het verhuizen (49%) iets lager liggen, maar nog steeds door ongeveer de helft van de respondenten wordt gewenst.



Figuur 4.6: enquête wensen Lieven de Key (n=172)

Deze gedetailleerde inzichten in de woonwensen en ondersteuningsbehoeften van senioren bieden Lieven de Key concrete aanknopingspunten voor het ontwikkelen van een effectief ouderenbeleid. Ze onderstrepen het belang van een integrale aanpak, waarbij niet alleen wordt gekeken naar de woning zelf, maar ook naar de woonomgeving en de begeleiding bij het verhuisproces.

Door in te spelen op deze specifieke behoeften kan Lieven de Key de drempel voor verhuizing verlagen en zo de doorstroming onder ouderen bevorderen.

Statistische analyse

Statistische analyses tonen aan dat er geen significant verband bestaat tussen de huishoudsamenstelling en de verhuisplannen ($\chi^2(8) = 4.5111$, $p = 0.808$). Daarnaast blijkt het aantal kamers in de huidige woning geen statistisch significante factor in de beslissing om te verhuizen of de woning aan te passen.

Deze resultaten suggereren dat de verhuigeneigdheid onder oudere huurders een complex fenomeen is, dat niet eenvoudig te verklaren valt door demografische of woningkenmerken alleen. Persoonlijke voorkeur, sociale verbanden en individuele omstandigheden lijken een substantiële rol te spelen.

4.2 Focusgroep

De focusgroep met tien huurders van 55 jaar en ouder bood een rijk beeld aan meningen en ervaringen. Het gesprek bracht zowel overeenkomsten als opvallende verschillen tussen de deelnemers aan het licht en voegde diepte en nuance toe aan de enquêteresultaten.

Woninggrootte en flexibiliteit

Net als in de enquête, waar 72% minimaal twee slaapkamers belangrijk vond, kwam in de focusgroep de wens voor een extra kamer sterk naar voren. De redenen hiervoor liepen uiteen van ruimte voor hobby's tot logerende kleinkinderen. Een verrassend element was de suggestie voor flexibele ruimtes, mogelijk gemaakt door schuifwanden. Deze innovatieve ideeën laten zien dat ouderen creatief nadenken over hun woonruimte en oplossingen zoeken die meegroeien met hun behoeften. Dit aspect kwam niet naar voren in de enquête en biedt een interessant perspectief voor toekomstige woningontwerpen.

Toegankelijkheid

Hoewel de enquête liet zien dat 89% gelijkvloers wonen belangrijk vond, bracht de focusgroep meer nuance aan het licht. Er was geen eensgezindheid over de noodzaak van volledige rolstoeltoegankelijkheid. Sommige deelnemers zagen een traplift als een prima alternatief voor een lift, waardoor ze in hun huidige woning konden blijven. De emotionele band met een buurt bleek voor velen zwaarder te wegen dan optimale toegankelijkheid. Dit suggereert dat Lieven de Key zou kunnen overwegen om ook oplossingen aan te bieden die het mogelijk maken om in de huidige woning of buurt te blijven wonen.

Gemeenschappelijke voorzieningen

Een verrassende uitkomst was de sterke voorkeur voor gemengde woonvormen onder de meeste deelnemers. Dit contrasteerde met de enquêteresultaten, waar 58% aangaf een seniorencomplex belangrijk te vinden. In de focusgroep werd duidelijk dat veel deelnemers juist niet met 'bejaarden' wilden worden geassocieerd. Ze zochten naar een levendige omgeving met verschillende leeftijdsgroepen. De discussie over innovatieve woonconcepten die verschillende generaties kunnen huisvesten, laat zien dat er behoefte is aan meer dan alleen traditionele seniorenwoningen.

Buurt en sociale binding

De gehechtheid aan de huidige buurt, die ook in de enquête naar voren kwam, werd in de focusgroep bevestigd. Maar de redenen en de mate van gehechtheid verschilden sterk.

Sommige deelnemers gaven aan bereid te zijn concessies te doen qua woninggrootte of toegankelijkheid om in hun vertrouwde omgeving te kunnen blijven. Een deelnemer vertelde bijvoorbeeld al 38 jaar in dezelfde kleine woning te wonen, maar dit geen probleem te vinden vanwege de gehechtheid aan de buurt. Het onderstreept het belang van oplossingen die het mogelijk maken om in de eigen buurt te blijven wonen.

Persoonlijke begeleiding

Er was grote overeenstemming over de behoefte aan betere informatie en persoonlijke begeleiding bij het zoeken naar een nieuwe woning. Dit sloot aan bij de enquête, waar 64% aangaf hier behoefte aan te hebben. In de focusgroep werd duidelijk hoe urgent deze behoefte voor sommigen is. Meerdere deelnemers uitten hun frustratie over het gebrek aan duidelijke informatie en ondersteuning bij het vinden van een geschikte woning. Dit suggereert dat Lieven de Key zou kunnen overwegen om een soort 'seniorenmakelaar' in te zetten die persoonlijke begeleiding kan bieden in het zoek- en verhuisproces.

Financiële overwegingen

De focusgroep bracht interessante nuances aan het licht wat betreft financiële overwegingen. Waar in de enquête 52% zich zorgen maakte over hogere woonlasten, bleek in de focusgroep dat de bereidheid om meer te betalen voor een passende woning verschilde per persoon. Sommigen waren bereid iets meer te betalen voor de juiste woning, terwijl anderen elke extra euro als problematisch zagen. Opvallend was dat financiële prikkels, zoals verhuisvergoedingen, niet voor iedereen even belangrijk of doorslaggevend bleken te zijn.

Verrassende inzichten

Een aantal verrassende elementen kwam naar voren in de focusgroep:

1. De creatieve ideeën voor flexibele woonruimtes, zoals schuifwanden.
2. De sterke voorkeur voor gemengde woonvormen boven traditionele seniorencomplexen.
3. De bereidheid van sommige deelnemers om concessies te doen qua toegankelijkheid om in hun buurt te kunnen blijven.
4. De grote verschillen in financiële mogelijkheden en bereidheid om meer te betalen voor een passende woning.

Deze inzichten bieden waardevolle aanknopingspunten voor Lieven de Key om hun beleid en aanbod verder te ontwikkelen en aan te scherpen.

4.3 Expertinterviews

Om de bevindingen uit de enquête en focusgroep in een bredere context te plaatsen en te valideren, zijn interviews gehouden met drie experts op het gebied van woningmarktonderzoek en doorstroming: Hester Booi van de afdeling Onderzoek & Statistiek van de gemeente Amsterdam, Perry Hoetjes van RIGO Research en Advies, en Steven Kromhout van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Bij het interview met Hoetjes schoof collega en woningmarktonderzoeker Dorien Frinking aan.

Hun inzichten bieden een waardevolle aanvulling op de eerder verzamelde data en plaatsen deze in een breder perspectief.

Passend wonen

De experts bevestigen dat er een mismatch bestaat tussen de woonbehoeften van ouderen en hun huidige woonsituatie. Hoetjes benadrukt dat het begrip 'passend wonen' subjectief is en per individu kan verschillen. Hij wijst erop dat wat volkshuisvestelijk als passend wordt gezien, niet altijd overeenkomt met hoe bewoners zelf hun woonsituatie ervaren. Booi voegt toe dat in Amsterdam de woningen over het algemeen klein zijn, waardoor het concept van 'te ruim wonen' minder van toepassing is dan in andere delen van Nederland.

Rol van nieuwbouw en bestaande bouw

Alle experts onderstrepen het belang van nieuwbouw in het stimuleren van doorstroming. Kromhout legt uit dat nieuwbouw vaak het startpunt is van verhuisketens. Hoetjes benadrukt dat nieuwbouw essentieel is voor doorstroming, vergelijkend met een schuifpuzzel waar een leeg vakje nodig is om beweging mogelijk te maken. Hij merkt op dat grotere nieuwbouwwoningen vaak langere verhuisketens opleveren, maar voegt daaraan toe dat grote woningen ook langer passend blijven voor diverse huishoudtypes, waardoor er op termijn minder verhuizingen plaatsvinden.

In de Amsterdamse context, waar grote woningen schaars zijn, suggereert Kromhout dat de focus wellicht meer zou moeten liggen op het creëren van kwalitatief goede, middelgrote woningen. Hij noemt specifiek drikamerwoningen als een veelzijdig product dat voor verschillende doelgroepen, waaronder ouderen, aantrekkelijk kan zijn.

Verhuisgeneigdheid van ouderen

De lage verhuisgeneigdheid onder ouderen wordt door alle experts herkend. Booi wijst op de sterke gehechtheid aan de huidige woning en buurt. Kromhout benadrukt de stress en kosten van verhuizen als belangrijke factoren. Hoetjes voegt toe dat ouderen vaak al goed wonen en dus minder prikkels ervaren om te verhuizen. Hij merkt op dat voor ouderen verhuizen vaak geen urgentie heeft en gemakkelijk wordt uitgesteld.

Effectiviteit van stimuleringsmaatregelen

Over de effectiviteit van maatregelen zoals seniorenmakelaars en financiële prikkels zijn de meningen genuanceerd. Kromhout benadrukt het belang van persoonlijk contact en maatwerk. Hij wijst erop dat de seniorenmakelaar vaak het startpunt is voor een heel traject en enorm veel kan betekenen in communicatie en informatievoorziening. Hoetjes stelt dat financiële prikkels niet per se doorslaggevend zijn, maar wel kunnen helpen bij het wegnemen van barrières. Hij benadrukt het belang van een totaalpakket aan maatregelen, waaronder persoonlijke begeleiding en goede communicatie.

Alle experts benadrukken dat een combinatie van maatregelen het meest effectief lijkt te zijn. Ze wijzen op het belang van voorrangsregelingen, maar merken ook op dat de bekendheid en het gebruik van deze regelingen vaak te wensen overlaat.

Woonwensen en verhuismotieven

De experts herkennen de wens voor een extra kamer die uit de enquête en focusgroep naar voren kwam. Kromhout merkt op dat dit deels voortkomt uit de wens om ruimte te hebben voor logés of mogelijke toekomstige zorg. Het belang van gemeenschappelijke voorzieningen wordt door alle experts onderschreven, waarbij Hoetjes opmerkt dat dit een soort vervanging lijkt te zijn voor het vroegere verzorgingshuis.

Booi wijst erop dat ouderen vaak kritisch zijn in hun woonwensen en specifieke eisen stellen aan een nieuwe woning. Dit sluit aan bij de bevindingen uit de focusgroep, waar deelnemers aangaven dat hun volgende verhuizing waarschijnlijk hun laatste zou zijn en daarom alles moest kloppen.

Toekomstperspectief

Voor de toekomst zien de experts kansen in het ontwikkelen van flexibele woonconcepten. Hoetjes en Booi benadrukken het belang van een integrale aanpak, waarbij niet alleen naar de woning zelf wordt gekeken, maar ook naar de woonomgeving en beschikbare voorzieningen. Kromhout wijst op het belang van het behoud van inschrijfduur bij verhuizing als een mogelijke maatregel om verhuizen aantrekkelijker te maken voor ouderen. Hij suggereert dat dit ouderen een gevoel van zekerheid kan geven.

4.4 Analyse

Thema	Enquête	Focusgroep	Expertinterviews
Passend wonen	- 89% vindt gelijkvloerse indeling belangrijk - 72% wil minimaal twee slaapkamers - 36% slechts vindt nieuwbouw belangrijk	- Behoeft aan flexibele woningindeling - Extra kamer voor hobby's, loges of mantelzorg - Traplift als alternatief voor lift	- Driekamerwoningen als veelzijdig product - Ouderen zoeken vaak nog steeds ruime woningen (>80m²) - Belang van kwalitatief goede woningen
Woonwensen ouderen	- 86% vindt nabijheid van dagelijkse voorzieningen belangrijk - 77% hecht waarde aan groenvoorzieningen - 68% vindt gedeelde voorziening voor ontmoeting belangrijk	- Voorkeur voor gemengde woonvormen - Behoeft aan ontmoetingsruimtes - Interesse in gemeenschappelijke binnentuinen - Sterke gehechtheid aan huidige buurt	- Groeiende interesse in gemeenschappelijke voorzieningen - Diversiteit in voorkeuren voor leeftijdsspecifieke vs gemengde woonvormen - Belang van lokale voorzieningen en sociale netwerken
Verhuis-Geneigdheid	- 48% wil verhuizen binnen 5 jaar - 31% vindt huidige woning niet geschikt om oud in te worden	- Veiligheidsoverwegingen - Anticiperen op toekomstige zorgbehoeften - Gehechtheid aan woning/buurt als reden om te blijven	- Lage verhuisgeneigdheid door tevredenheid met huidige woning - Verhuizing vaak pas bij acute noodzaak (bijv. gezondheid) - Emotionele gehechtheid
Stimulerings-maatregel	- 64% heeft behoefte aan hulp bij zoeken/reageren op woning - 58% wil huidige huur meenemen naar nieuwe woning - 50% wil vergoeding verhuizing	- Behoeft aan betere informatievoorziening - Interesse in persoonlijke begeleiding	- Combinatie van maatregelen meest effectief - Belang van persoonlijke benadering (seniorenmakelaar) - Financiële prikkels helpen, maar zijn niet doorslaggevend
Doorstroming	- 75% vindt OV belangrijk - 74% vindt zorg belangrijk	- Voorkeur voor wonen in bekende omgeving	- Meeste verhuizingen vinden plaats over korte afstand - Nieuwbouw als start verhuisketen
Beleidsaspecten	- 78% vindt zorg binnen 20 minuten belangrijk	- Aandacht voor toekomstige zorgbehoeften (bijv. 24-uurszorg)	- Extramuralisering zorg beïnvloedt woonwensen - Belang van integrale aanpak - Noodzaak monitoring en evaluatie maatregelen

Figuur 4.7: analysetabel empirische maatregelen

De analysetabel op de vorige pagina biedt een overzicht van de resultaten uit de enquête, focusgroep en expertinterviews. De triangulatie van de verschillende methoden versterkt de betrouwbaarheid van de bevindingen zoals eerder in de **Onderzoeksmethode** omschreven. De weergegeven thema's zijn ook codegroepen die voor de kwalitatieve analyse in Atlas is gebruikt.

Passend wonen

De behoefte aan gelijkvloerse en toegankelijke woningen komt duidelijk naar voren in alle onderzoeksmethoden. Uit de enquête blijkt dat 89% van de respondenten een gelijkvloerse indeling belangrijk vindt. De focusgroep bevestigt dit, maar voegt nuance toe door te wijzen op de behoefte aan flexibele woningindelingen. De experts onderstrepen het belang van kwalitatief goede, middelgrote woningen, met specifieke aandacht voor driekamerwoningen als veelzijdig product.

Er is een verschil tussen de wens voor een compactere woning en de daadwerkelijke ruimtebehoefte. De enquête toont dat 72% van de respondenten minimaal twee slaapkamers wenst. De focusgroep bevestigt de behoefte aan een extra kamer voor diverse doeleinden. De experts merken op dat ouderen vaak nog steeds ruime woningen (>80m²) zoeken.

Woonwensen ouderen

Er is een duidelijke vraag naar gemeenschappelijke voorzieningen. De enquête laat zien dat 68% van de respondenten gedeelde voorzieningen voor ontmoeting belangrijk vindt. De focusgroep bevestigt dit en toont interesse in gemeenschappelijke binnentuinen. De experts signaleren een groeiende interesse in gemeenschappelijke voorzieningen.

Er is een interessant verschil tussen de resultaten van de enquêteresultaten en de focusgroep wat betreft woonvormen. Waar 58% van de enquête respondenten wonen in een seniorencomplex belangrijk vindt, toonde de focusgroep een sterke voorkeur voor gemengde woonvormen. De experts bevestigen deze diversiteit in voorkeuren.

Verhuiscapaciteit

De lage verhuiscapaciteit onder ouderen wordt bevestigd door alle onderzoeksmethoden. De enquête laat zien dat slechts een klein deel van de ouderen concrete verhuisplannen heeft. De focusgroep bracht nuances aan het licht, zoals de sterke gehechtheid aan de huidige buurt. De experts bevestigen deze trends en wijzen op de complexiteit van verhuisbeslissingen bij ouderen.

Stimuleringsmaatregelen

Er is een duidelijke behoefte aan ondersteuning bij het verhuisproces. De enquête toont dat 64% behoefte heeft aan hulp bij het zoeken van een woning. De focusgroep benadrukte de behoefte aan betere informatievoorziening en persoonlijke begeleiding. De experts benadrukken dat een combinatie van maatregelen het meest effectief is, met speciale aandacht voor persoonlijke benadering (seniorenmakelaar) en financiële prikkels als ondersteunende factor.

Doorstroming en nieuwbouw

Alle methoden bevestigen het belang van doorstroming voor een efficiënte woningmarkt. De experts wijzen op de rol van nieuwbouw als startpunt voor verhuisketens en het belang van 'lege vakjes' in de woningmarkt.

Deze analyse toont aan dat er een complex samenspel is van factoren die de doorstroming van ouderen beïnvloeden. Het onderstreept het belang van een gedifferentieerde aanpak die rekening houdt met de diverse wensen en behoeften van ouderen.

4.5 Conclusies

Op basis van de resultaten en analyse van de enquête, focusgroep en expertinterviews kunnen de volgende hoofdconclusies worden getrokken:

Diversiteit in woonwensen

Er is een grote variatie in de woonwensen van ouderen. Hoewel er een algemene voorkeur is voor gelijkvloerse woningen, zijn er ook duidelijke verschillen in voorkeuren voor woninggrootte, type wooncomplex en woonomgeving.

Belang van flexibiliteit

Ouderen hechten waarde aan flexibele woningindelingen die kunnen worden aangepast aan veranderende behoeften. Dit komt naar voren in zowel de focusgroep als de expertinterviews.

Gehechtheid aan buurt

De sterke binding met de huidige woonomgeving is een belangrijke factor in de lage verhuiscapaciteit. Dit wordt bevestigd door alle onderzoeksmethoden.

Behoefte aan ondersteuning

Er is een duidelijke vraag naar persoonlijke begeleiding en informatievoorziening tijdens het verhuisproces. Dit komt sterk naar voren in zowel de enquête als de focusgroep.

Effectiviteit van stimuleringsmaatregelen

Een combinatie van maatregelen, waaronder financiële prikkels en voorrangsregelingen, lijkt het meest effectief. De experts benadrukken echter dat de impact van individuele maatregelen moeilijk te isoleren is.

Rol van nieuwbouw

Nieuwbouw speelt een cruciale rol in het op gang brengen van verhuisketens. De experts wijzen op het belang van kwalitatief goede, middelgrote woningen in dit proces.

Integrale aanpak

Er is behoefte aan een benadering die niet alleen focust op de woning zelf, maar ook op de woonomgeving en beschikbare voorzieningen. Dit komt naar voren in alle onderzoeksmethoden.

Belang van communicatie

Betere communicatie over bestaande regelingen en mogelijkheden is essentieel. Dit wordt benadrukt in zowel de focusgroep als de expertinterviews.

Deze conclusies bieden een solide basis voor het formuleren van gerichte aanbevelingen om de doorstroming onder ouderen in de sociale huursector te bevorderen. Ze onderstrepen de noodzaak van een genuanceerde en flexibele aanpak die rekening houdt met de diverse behoeften en voorkeuren van ouderen.



Figuur 4.8: huurders van Lieven de Key op de Bloemgracht in de gemeenschappelijke binnentuin. Dit complex heeft een gemengde bestemming en is gelabeld voor zowel 55+/65+ bewoners als jongeren met een tijdelijk contract. (Foto: © 2024 Joke Schut)

5

Conclusies en
Aanbevelingen

5. Conclusies en Aanbevelingen

In dit afsluitende hoofdstuk worden de belangrijkste bevindingen van het onderzoek samengevat en vertaald naar praktische aanbevelingen. Eerst worden in de **Conclusies** de onderzoeksvragen beantwoord. Vervolgens bieden de **Aanbevelingen aan de sector** concrete suggesties voor het bevorderen van doorstroming onder ouderen. Tot slot biedt de **Reflectie** een kritische terugblik op het onderzoeksproces en de resultaten.

5.1 Conclusies

Dit onderzoek had als doel een advies te geven over hoe de doorstroming onder ouderen in de sociale huursector bevorderd kan worden.

Eerder is een **Conceptueel model** gebruikt dat de complexe dynamiek van doorstroming visualiseert. Dit model onderscheidt push- en pullfactoren, evenals drempels die de doorstroming beïnvloeden. Hieronder worden eerst de bevindingen per onderdeel van het conceptuele model besproken, gevolgd door de beantwoording van de deelvragen en de centrale onderzoeksvraag.

Pushfactoren

Het onderzoek heeft aangetoond dat de belangrijkste pushfactoren voor ouderen om te verhuizen zijn:

- De ongeschiktheid van de huidige woning voor de toekomst, vooral qua toegankelijkheid.
- De behoefte aan een kleinere, beter onderhoudbare woning.
- De wens om dichterbij voorzieningen of familie te wonen.

Pullfactoren

De meest effectieve pullfactoren blijken te zijn:

- Het aanbod van gelijkvloerse, toegankelijke woningen.
- De beschikbaarheid van woningen met minimaal twee slaapkamers.
- De aanwezigheid van gemeenschappelijke voorzieningen en ontmoetingsruimten.
- De nabijheid van dagelijkse voorzieningen en zorg.

Drempels

Het onderzoek identificeerde verschillende drempels die de doorstroming belemmeren:

- Sterke gehechtheid aan de huidige woning en buurt.
- Angst voor hogere woonlasten.
- Gebrek aan kennis over beschikbare opties en regelingen.
- De fysieke en emotionele belasting van een verhuizing.

Voor de hoofdvraag wordt beantwoord, wordt eerst ingegaan op de vier geformuleerde deelvragen.

Deelvraag 1: Hoe werkt doorstroming en waarom zou dat bevorderd moeten worden?

Doorstroming is het proces waarbij huishoudens verhuizen naar een woning die beter past bij hun huidige levensfase, waardoor de verlaten woning beschikbaar komt voor anderen. Dit creëert verhuisketens die meerdere huishoudens ten goede komen. Het bevorderen van doorstroming is cruciaal vanwege de toenemende vergrijzing en de mismatch tussen woningbehoefte en -aanbod. Uit zowel de theorie als de expertinterviews blijkt dat doorstroming essentieel is voor een efficiënte benutting van de woningvoorraad en het verminderen van de druk op de sociale huursector.

Deelvraag 2: Wat zijn de verhuismotieven en woonwensen van ouderen?

De enquête en focusgroep brachten duidelijke verhuismotieven en woonwensen aan het licht. De belangrijkste verhuismotieven zijn de behoefte aan een gelijkvloerse woning, de wens om in een seniorencomplex te wonen, en de behoefte aan een rolstoel- of rollatorgeschikte woning. Qua woonwensen geven ouderen de voorkeur aan een woning met minimaal twee slaapkamers, nabijheid van dagelijkse voorzieningen, beschikbaarheid van zorg binnen 20 minuten, en gedeelde voorzieningen voor ontmoeting. De focusgroep benadrukte ook de behoefte aan flexibiliteit in de woningindeling en de voorkeur voor gemengde woonvormen.

Deelvraag 3: Op welke manier wordt doorstroming nu aangemoedigd en hoe effectief is dat?

Doorstroming wordt momenteel aangemoedigd door een combinatie van maatregelen, waaronder voorrangsregelingen, financiële prikkels, en persoonlijke begeleiding. Uit de evaluatie van bestaande regelingen en de expertinterviews blijkt dat de effectiviteit van deze maatregelen varieert. Voorrangsregelingen zoals VHNL en VGNB hebben potentie, maar worden gehinderd door

onbekendheid onder de doelgroep. Financiële prikkels, zoals het behoud van de huidige huurprijs, blijken op zichzelf niet doorslaggevend, maar kunnen wel barrières wegnemen. De inzet van seniorenmakelaars voor persoonlijke begeleiding wordt als zeer effectief ervaren, zoals blijkt uit zowel de literatuur als de expertinterviews.

Deelvraag 4: Wat bepaalt de verhuiscapaciteit onder ouderen?

De verhuiscapaciteit onder ouderen wordt beïnvloed door een complex samenspel van factoren. Uit de enquête en focusgroep bleek dat gehechtheid aan de huidige woning en buurt, zorgen over hogere woonlasten, en de nabijheid van familie of bekenden belangrijke redenen zijn om niet te verhuizen. Anderzijds zijn de behoefte aan een gelijkvloerse woning, de wens om in een seniorencomplex te wonen, en de behoefte aan een woning geschikt voor rolstoel of rollator belangrijke motieven om wel te verhuizen. De expertinterviews bevestigden deze bevindingen en voegden toe dat de stress en kosten van verhuizen ook een rol spelen in de lage verhuiscapaciteit.

Centrale onderzoeksvraag: Op welke manier kan doorstroming onder ouderen in de sociale huursector bevorderd worden?

Op basis van de bevindingen uit dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat het bevorderen van doorstroming onder ouderen in de sociale huursector een veelzijdige aanpak vraagt. Er is geen standaardoplossing, maar een combinatie van maatregelen die aansluiten bij de verschillende behoeften en zorgen van ouderen is noodzakelijk:

1. Passend woningaanbod

Ontwikkel meer gelijkvloerse woningen met minimaal twee slaapkamers en gemeenschappelijke voorzieningen. Experimenteer met flexibele woningindelingen die kunnen meegroeien met veranderende behoeften.

2. Financiële prikkels

Bied garanties voor behoud van de huidige huurprijs of huurgewinning om de angst voor hogere woonlasten weg te nemen.

3. Persoonlijke begeleiding

Implementeer een seniorenmakelaarsfunctie die ouderen gedurende het hele verhuisproces kan ondersteunen, van oriëntatie tot en met de daadwerkelijke verhuizing.

4. Verbeterde communicatie

Zet in op gerichte communicatiecampagnes om de bekendheid van voorrangregelingen en andere ondersteunende maatregelen te vergroten.

5. Buurtgerichte aanpak

Investeer in levensloopbestendige buurten met een goede mix van voorzieningen, zodat ouderen binnen hun vertrouwde omgeving kunnen verhuizen.

6. Vroegtijdige bewustwording

Ontwikkel programma's die ouderen aanmoedigen om vroeg na te denken over hun toekomstige woonbehoeften.

Door deze elementen te combineren in een coherente strategie, kan de doorstroming onder ouderen in de sociale huursector effectief worden bevorderd. Het is belangrijk om te benadrukken dat er geen one-size-fits-all oplossing is; de aanpak moet flexibel zijn en inspelen op de diverse behoeften en voorkeuren van ouderen.

Concluderend kan gesteld worden dat het bevorderen van doorstroming onder ouderen in de sociale huursector een veelzijdige aanpak vraagt.

Er is geen standaardoplossing, maar een combinatie van maatregelen die aansluiten bij de verschillende behoeften en zorgen van ouderen is noodzakelijk. Het creëren van passend aanbod, het wegnemen van financiële barrières, het bieden van persoonlijke begeleiding, en het verbeteren van communicatie over bestaande regelingen zijn sleutelementen in een effectieve doorstromingsstrategie.

5.2 Aanbevelingen aan de sector

Op basis van de onderzoeksresultaten worden de volgende aanbevelingen gedaan aan de gehele sector inclusief Lieven de Key om de doorstroming onder ouderen in de sociale huursector te bevorderen:

1. Ontwikkel flexibel en passend woningaanbod

- Creëer meer gelijkvloerse woningen met minimaal twee slaapkamers.
- Experimenteer met flexibele en aanpasbare woningindelingen.
- Zorg voor een mix van traditionele seniorencomplexen en gemengde woonvormen om tegemoet te komen aan diverse voorkeuren.

2. Implementeer een seniorenmakelaars-functie

- Stel seniorenmakelaars aan die persoonlijke begeleiding kunnen bieden tijdens het hele verhuisproces.
- Train deze makelaars in de specifieke behoeften en zorgen van ouderen.

3. Verbeter de communicatie

- Lanceer gerichte communicatiecampagnes om de bekendheid van voorrangsregelingen te vergroten.
- Maak gebruik van diverse communicatiekanalen, inclusief persoonlijke benadering, om ouderen te bereiken.
- Ontwikkel programma's die ouderen aanmoedigen om vroeg na te denken over hun toekomstige woonbehoeften.

4. Optimaliseer financiële prikkels

- Bied garanties voor behoud van de huidige huurprijs of huurgewenning om de angst voor hogere woonlasten weg te nemen.
- Overweeg verhuiskostenvergoedingen, maar zie deze als ondersteunende maatregel en niet als hoofdprikkel.

5. Investeer in levensloopbestendige buurten

- Zorg voor een goede mix van voorzieningen in de buurt, inclusief zorg, dagelijkse boodschappen, en ontmoetingsplekken.
- Verbeter de toegankelijkheid van de openbare ruimte voor ouderen.

6. Stimuleer samenwerking

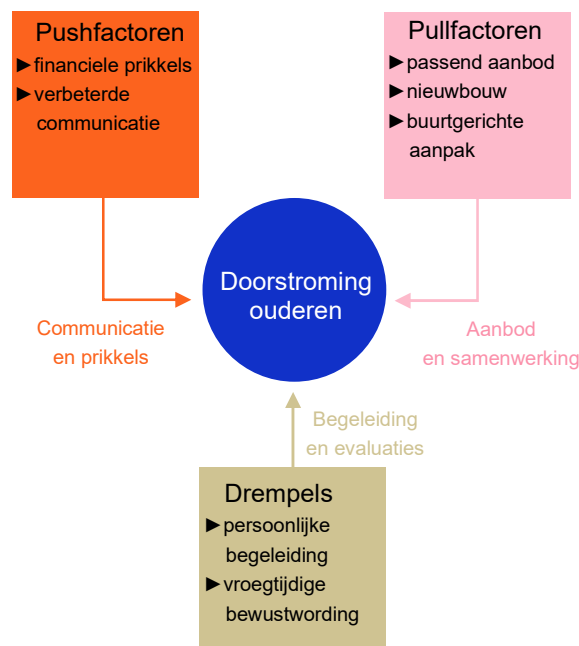
- Bevorder samenwerking tussen woningcorporaties, gemeenten, en zorgorganisaties om een integraal aanbod te creëren.
- Verken mogelijkheden voor regionale samenwerking om het aanbod van geschikte woningen te vergroten.

7. Monitor en evalueer maatregelen

- Implementeer een systeem voor continue monitoring van de effectiviteit van maatregelen.
- Voer regelmatig evaluaties uit en pas aan waar nodig.

Door deze aanbevelingen te implementeren, kunnen woningcorporaties en beleidsmakers een meer gerichte en effectieve strategie ontwikkelen om de doorstroming onder ouderen te stimuleren. Het is belangrijk om te benadrukken dat een flexibele en op maat gemaakte aanpak nodig is, die rekening houdt met de diverse behoeften en voorkeuren van ouderen in de sociale huursector.

Als de conclusies en aanbevelingen in een bijgewerkt conceptueel model worden verwerkt, zien die er als volgt uit.



Figuur 5.1: conceptueel model (op basis van conclusies en aanbevelingen)

5.3 Reflectie

Dit onderzoek had als doel inzicht te verschaffen in de factoren die doorstroming onder ouderen in de sociale huursector beïnvloeden en effectieve strategieën te ontwikkelen om deze te bevorderen. Terugkijkend op het onderzoeksproces en de resultaten kunnen enkele kritische reflecties worden gemaakt.

Methodologische overwegingen

De gekozen '*mixed methods*' benadering, met een combinatie van kwantitatieve en kwalitatieve onderzoeksmethoden, heeft bijgedragen aan een rijk en genuanceerd beeld van de problematiek. De triangulatie van data uit de enquête, focusgroep en expertinterviews versterkte de betrouwbaarheid van de bevindingen. Toch zijn er enkele kanttekeningen te plaatsen:

Representativiteit

Hoewel de respons op de enquête hoog was (40%), betrof het alleen huurders van Lieve de Key. Dit kan de generaliseerbaarheid van de resultaten naar de bredere Amsterdamse of Nederlandse context beperken. De groepsgrootte en type vragen waren niet geschikt voor ingewikkelde statistische analyses.

Selectiebias

De deelnemers aan de focusgroep waren geselecteerd uit de enquêterespondenten die aangaven interesse te hebben en hadden allen aangegeven dat hun woning niet geschikt was om oud in te worden. Dit kan hebben geleid tot een oververtegenwoordiging van meer betrokken huurders met meer informatie over het onderwerp.

Beperkt aantal expertinterviews

Met slechts drie expertinterviews is het mogelijk dat niet alle relevante perspectieven zijn belicht. Een breder scala aan experts, bijvoorbeeld ook uit de zorgsector of stedenbouw, had mogelijk aanvullende inzichten kunnen opleveren.

Inhoudelijke reflecties

Het onderzoek heeft waardevolle inzichten opgeleverd in de complexiteit van doorstroming onder ouderen. Enkele kritische observaties:

Focus op 'doorstroming'

De nadruk op doorstroming als oplossing voor de woningmarktproblematiek kan als te eenzijdig worden beschouwd. Het risico bestaat dat de wensen en behoeften van ouderen ondergeschikt raken aan het doel van efficiënte woningverdeling.

Definitie van 'ouderen'

De keuze om 55+ als definitie voor ouderen te hanteren is discutabel. Deze groep is zeer divers qua levensfase, gezondheid en woonbehoeften. Een meer gedifferentieerde benadering zou mogelijk tot genuanceerdere inzichten hebben geleid.

Lange termijn perspectief

Het onderzoek richt zich voornamelijk op de huidige situatie. Een diepgaandere analyse van lange termijn demografische en maatschappelijke trends zou de aanbevelingen robuuster hebben gemaakt.

Vergelijking met initiële doelstellingen

Terugkijkend naar de eerder geformuleerde doelstellingen, kan geconcludeerd worden dat het onderzoek grotendeels aan deze doelen heeft voldaan. Er is inderdaad een integraal beeld geschetst van de factoren die doorstroming beïnvloeden en er zijn concrete aanbevelingen geformuleerd. Maar de ambitie om 'praktische handvatten' te bieden voor beleidsmakers en professionals is wellicht ambitieus gebleken. De complexiteit van het vraagstuk en de diversiteit in woonwensen maken dat er geen eenvoudige, universele oplossingen zijn.



Figuur 5.2: De heer Van Geene, een trouwe huurder van Lieven de Key met zijn huurbetalingsbewijs uit 1935 (Foto: Lieven de Key archief)

Literatuur

Literatuur

- Aedes. (2023). *Gereedenschapskist doorstroming*. Den Haag: Aedes vereniging van woningcorporaties.
- Aedes. (2024). *Verhuiskostenvergoeding*. Opgeroepen op augustus 11, 2024, van <https://aedes.nl/doorstroming/verhuiskostenvergoeding>
- AFWC. (2021). *Huurders in de regio Amsterdam*. Amsterdam: Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties (AFWC).
- AFWC. (2022). *Onderzoek Huurders in de Regio Amsterdam*. Opgeroepen op augustus 15, 2024, van <https://www.afwc.nl/databank/onderzoeken/onderzoek-huurders-in-de-regio-amsterdam>
- AFWC. (2024). *Samen werken aan de volkshuisvesting. Onderhandelakkoord d.d. 16 januari 2024*. Amsterdam: Amsterdamse Federatie voor Woningcorporaties (AFWC).
- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, T., Peters, V., Van der Velden, T., & Boullart, A. (2013). *Basisboek Kwalitatief onderzoek. Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek*. (Derde druk ed.). Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Bicknese, L., & Lindeman, E. (2020). *Amsterdamse ouderen, nu en in 2039*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Onderzoek en Statistiek.
- Booi, H. (2021). *Verhuiskansen in Amsterdam. Een vergelijking van modeluitkomsten met werkelijk verhuisgedrag*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Onderzoek en Statistiek.
- Booi, H. (2022). *Verhuisketens van de nieuwbouw in 2020*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Grond en Ontwikkeling.
- Broxterman, E., & Wever, T. (2019). *Doorstroming in Utrecht 2018. Evaluatie van drie instrumenten*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Bureau woordvoering kabinetsformatie. (2024). *Hoofdlijnenakkoord 2024-2028*. Opgeroepen op augustus 6, 2024, van <https://www.kabinetsformatie2023.nl/documenten/publicaties/2024/05/16/hoofdlijnenakkoord-tussen-de-fracties-van-pvv-vvd-nsc-en-bbb>
- Buys, A., & Hoetjes, P. (2022). *Komen, gaan en blijven in corporatiewoningen*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Buys, A., Kromhout, S., Bakker, W., & Berkhout, P. (2014). *Meer beweging op de woningmarkt. Hoe, waar, waarom en voor wie?* Amsterdam: RIGO.
- BZK. (2022). *Wonen langs de meetlat. Resultaten van het WoonOnderzoekNederland 2021*. Den Haag: Ministerie van BZK (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties).
- CBS. (2020). *Een analyse van het verhuisgedrag van zestigers*. Opgeroepen op augustus 10, 2024, van Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS): <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2020/een-analyse-van-het-verhuisgedrag-van-zestigers?onepage=true>
- CBS. (2023). *Verhuisketens in Nederland*. Opgeroepen op augustus 7, 2024, van Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS): https://dashboards.cbs.nl/v4/verhuisketens_innovatie/
- CBS. (2024). *Dwellings and non-residential stock; changes, utility functions, regions*. Opgeroepen op augustus 7, 2024, van Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS): <https://www.cbs.nl/en-gb/figures/detail/81955ENG>
- Clark, T., Foster, L., Sloan, L., & Bryman, A. (2021). *Bryman's Social Research Methods (Sixth Edition)*. Oxford: Oxford University Press.
- Clark, W. A., & Deurloo, M. C. (2006). Aging in place and housing over-consumption. *Journal of Housing and the Built Environment*, 2006(21), pp. 257-270.
- De Graaf, L., Smits, A., Pije, W., & Booi, H. (2022). *Huidige en toekomstige bewoners van sociale huur*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Grond en Ontwikkeling.
- De Graaff, L., De Grip, F., Sleutjes, B., & Booi, H. (2022). *Wonen in de Metropoolregio 2021*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Onderzoek en Statistiek.
- De Grip, F., Bicknese, L., & Booi, H. (2023). *Verkenning verdichting bestaande woningvoorraad*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Ruimte en Duurzaamheid en afdeling Grond en Ontwikkeling.
- De Groot, C. (2013). *Vergrijzing en woningmarkt*. Den Haag: PBL (Planbureau voor de Leefomgeving).
- De Groot, Y., Koopman, R., & Bes, S. (2019). *Evaluatie verhuisregelingen Amsterdam*. Amsterdam: Van Nimwegen.
- Dignum, K. (2020). *Dynamiek en verhuishwensen in Amsterdam*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Wonen.
- Dignum, K. (2022). *Woonsituatie en woningmarktpositie van Amsterdamse senioren*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Wonen.

- Gemeente Amsterdam. (2016). *Zorg en Ruimte - voor ouderen. Ruimtelijke strategieën voor levensloopbestendige buurten*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Ruimte en Duurzaamheid.
- Gemeente Amsterdam. (2017). *Ouderen wonen in de stad. Aandachtspunten voor het ontwerp in de ouderenhuisvesting*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Wonen.
- Gemeente Amsterdam. (2023a). *Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Wonen.
- Gemeente Amsterdam. (2023b). *Woningbouwplan 2022-2028. Amsterdamse Aanpak voor de nieuwbouw van woningen*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Grond en Ontwikkeling.
- Gemeente Amsterdam. (2024a). *Amsterdam vergrijst*. Opgeroepen op augustus 2, 2024, van Onderzoek en Statistiek: <https://onderzoek.amsterdam.nl/artikel/amsterdam-vergrijst>
- Gemeente Amsterdam. (2024b). *Amsterdam ontvangt 1,5 miljoen euro extra voor ouderenhuisvesting*. Opgeroepen op augustus 9, 2024, van Gemeente Amsterdam: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/college/wethouder/alexander-scholtes/persberichten-nieuws-alexander-scholtes/amsterdam-ontvangt-1-5-miljoen-euro/>
- Gemeente Amsterdam. (2024c). *Uitvoeringsagenda Ouderenhuisvesting 2024-2027*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam, afdeling Wonen.
- Hoetjes, P. (2022). *Naar welke woning willen 55-plussers wél verhuizen?* Voorburg: WoningbouwersNL.
- Hoetjes, P. (2023). *Verhuisregeling 65+ Evaluatie en Advies. Gemeenten en corporaties Zaanstreek-Waterland*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Hoetjes, P., & Hoeve, R. (2023). *Doorstroommaatregelen Eemnes. Evaluatie pilot 2022*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Hoetjes, P., Hoeve, R., & Dol, K. (2022). *Eindmonitor en evaluatie doorstroommaatregelen. Gemeente Amersfoort*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Hooimeijer, P. (2007). *Dynamiek in de derde leeftijd*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM).
- Hooimeijer, P., Clark, W., & Dieleman, F. (1986). Households in the reduction stage: Implications for the Netherlands housing market. *Housing Studies*(4).
- Huff, J., & Clark, W. (1978). Cumulative Stress and Cumulative Inertia: A Behavioral Model of the Decision to Move. *Environmental and Planning A: Economy and Space*(10).
- Lennartz, C., Troost, S., & Schilder, F. (2023). *Verhuismotieven en ruimtelijke verhuisbewegingen. Een empirische analyse van het verhuisgedrag van huishoudens in Nederland*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).
- Lieven de Key. (2015). *Ruimte voor beweging. De koers van De Key. Kiezen voor mensen die hun eerste stappen zetten op de woningmarkt*.
- Lieven de Key. (2024a). *Koersboek*.
- Lieven de Key. (2024b). *Portefeuillestrategie*.
- Mol, C. (2020). *Ouderen langer zelfstandig thuis! Maar hoe dan?* Amsterdam: Ben Sajat Centrum.
- Morgan, D. (1997). Focus Groups as Qualitative Research. *Qualitative Research Methods Series*, 1997.
- NOS. (2024). *Opmars van seniorenmakelaren om krapte op de woningmarkt tegen te gaan*. Opgeroepen op augustus 11, 2024, van NOS: <https://nos.nl/artikel/2517050-opmars-van-seniorenmakelaren-om-krapte-op-de-woningmarkt-tegen-te-gaan>
- Platform31. (2018). *Langer thuis: in de praktijk. Vernieuwende woonzorg voor kwetsbare senioren*. Den Haag: Platform31.
- Platform31. (2021). *Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt. Quickscan van tien praktijkvoorbeelden*. Den Haag: Platform31.
- Priemus, H. (1984). *Verhuistheorieën en de verdeling van de woningvoorraad*. Delft: Delft University Press.
- Sixsmith, A., & Sixsmith, J. (2008). Ageing in Place in the United Kingdom. *Ageing International*, 2008.
- STEC groep. (2022). *Doorstroming van ouderen op de woningmarkt*. Arnhem: STEC groep.
- Van der Meer, M. (2006). *Older adults and their sociospatial integration in the Netherlands*.
- Van Iersel, J., Leidelmeijer, K., & Buys, A. (2009). *Senioren op de woningmarkt, achtergrondrapportage*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Vidomes. (2022). *Proef geslaagd: seniorenmakelaars blijven in Zoetermeer*. Opgeroepen op augustus 11, 2024, van <https://www.vidomes.nl/over-ons/actueel/nieuws/proef-geslaagd-seniorenmakelaars-blijven-in-zoetermeer/>
- VROM. (2010). *Senioren op de woningmarkt. Nieuwe generaties, andere eisen en wensen*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM).
- VROM. (2024). *195 ontmoetingsruimten voor ouderen door Stimuleringsregeling Ontmoetingsruimte in Ouderenhuisvesting*. Opgeroepen op augustus 10, 2024, van 2024: <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/regeling-ontmoetingsruimten-in->

- ouderenhuisvesting/nieuws/2024/02/16/195-ontmoetingsruimten-voor-ouderen-door-stimuleringsregeling-ontmoetingsruimten-in-ouderenhuisvesting
- VWS. (2024). *Intergenerationeel wonen | Subsidie | Diest Uitvoering Subsidies aan Instellingen*. Opgeroepen op augustus 10, 2014, van <https://www.dus-i.nl/subsidies/intergenerationeel-wonen>
- WoningbouwersNL. (2024). *Woonwensen senioren. Naar welke woning willen 55-plussers wel verhuizen?* Voorburg: WoningbouwersNL.
- YouTube. (2023). *Woonnet Haaglanden + / Wat doet de seniorenmakelaar*. Opgeroepen op augustus 11, 2024, van <https://www.youtube.com/watch?v=uUYoX1u01Lc>
- Zeelenberg, S., & Van der Schaar, M. (2013). Langere verhuisketens? Het kan! *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*, 2013(3).
- Zeelenberg, S., Sleurink, M., & Buitendijk, J. (2014). *Ouderen over de drempel? Evaluatie van de seniorenmakelaar*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- ZorgSaamWonen. (2019). *Seniorenmakelaar helpt ouderen met verhuizen*. Opgeroepen op augustus 11, 2024, van <https://www.zorgsaamwonen.nl/artikel/seniorenmakelaar-helpt-ouderen-met-verhuizen>

De foto's van huurders van Lieven de Key door **Joke Schut** zijn uitsluitend voor deze scriptie beschikbaar gesteld en zijn auteursrechtelijk beschermd. Het gebruik van deze foto's voor andere doeleinden, zoals commerciële publicaties of promoties, is niet toegestaan zonder de uitdrukkelijke toestemming van de fotograaf. Voor vragen over het hergebruik van deze afbeeldingen kan contact worden opgenomen met de fotograaf. ©2024 Joke Schut. Alle rechten voorbehouden.