

Meer vraag naar geschikte ouderenhuisvesting en zorgvastgoed

Tussen 2022 en 2040 neemt het aantal huishoudens van 75+'ers met bijna 900.000 toe. De vergrijzing heeft gevolgen voor de vraag naar voor ouderen geschikte woningen en de zorgvraag. Uitbreiding van het geschikte aanbod kan de doorstroming van ouderen op gang brengen. Met het oog op de zorgvraag zet de overheid in op een toename van het aanbod van geclusterde woonzorgvormen, met een continuüm van care en cure. Voor beleggers in zorgvastgoed voor senioren biedt dit volop kansen. In dit artikel wordt aangegeven hoe de vraag naar geschikte woningen en de vraag naar intramurale zorg door ABF Research modelmatig worden becijferd.

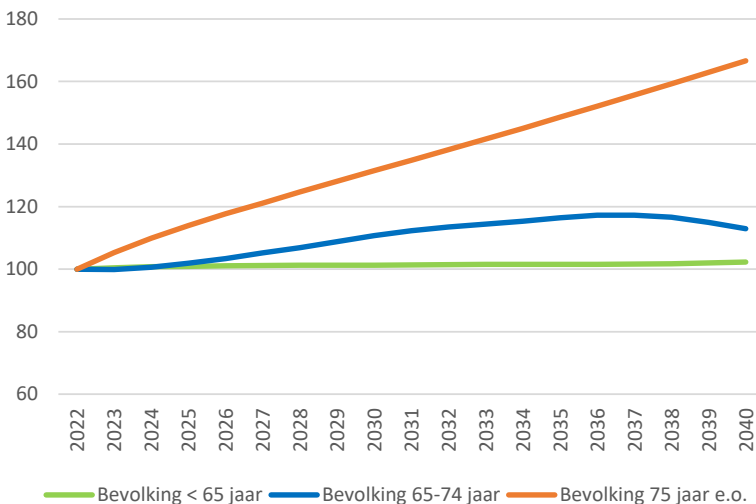
Wim Faessen

VERGRIJZING

In 2022 wonen in Nederland 17,6 miljoen personen. Volgens de Primos-prognose 2022 (ABF Research, 2022) loopt het inwonertal op naar 19,2 miljoen personen in 2040. Het aandeel 65+'ers in de bevolking gaat oplopen van 20 naar 25 procent, het aandeel 75+'ers van 9 naar 14 procent. In 2040 is in meer dan een derde van de huishoudens in Nederland (36 procent) minstens één persoon 65+ en in een vijfde van de huishoudens is er minimaal

één persoon 75+. In 2022 gaat het om 29 respectievelijk 14 procent van de huishoudens. Figuur 1 toont voor de periode 2022-2040 de relatieve ontwikkeling van de omvang van de bevolking in Nederland naar drie leeftijdsklassen. Het is vooral de groep van personen van 75+ die sterk toeneemt. Juist in deze groep manifesteren zich met het stijgen van de leeftijd mobiliteits- en andere beperkingen. Daarmee wordt ook een grote stijging van de vraag naar intramurale zorg verwacht.

FIGUUR 1 ► ONTWIKKELING BEVOLKING NAAR LEEFTIJDKlassen, GROEIJFERS T.O.V. 2022, NEDERLAND, (2022-2040)



Bron: Primos 2022

De Primos-prognose biedt zicht op de regionale en lokale demografische ontwikkelingen, waaronder de vergrijzing. Binnen het thema Zorg en Welzijn (ABF Research, 2022) worden door ABF verschillende onderzoeken uitgevoerd naar oudere huishoudens en hun huisvesting en ook de arbeidsmarkt voor de zorg. Het prognosemodel Primos – Wonen met zorg (Fortuna, ABF Research, 2021) biedt zicht op de toekomstige vraag naar zowel voor ouderen geschikte woningen als intramurale zorg. Primos – Arbeidsmarkt biedt prognoses voor de arbeidsvraag en inzicht in het personeelsaanbod, arbeidsmobiliteit en samenstelling van de beroepsbevolking in onder andere de zorgbranche. En in de Monitor Ouderenhuisvesting (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2021) wordt een breed beeld gegeven van de woonsituatie van ouderenhuishoudens vanaf 55 jaar.

PROGNOSEMODEL VOOR WONEN MET ZORG

Vergrijzing bepaalt voor een groot deel de opgave aan ouderenhuisvesting, zowel extramuraal als intramuraal. De informatie uit het prognosemodel Primos Wonen met zorg biedt enerzijds inzicht in de verwachte (intramurale) zorgvraag van de toekomstige bevolking en anderzijds in de gewenste geschikte woningvoorraad en het benodigde zorgvastgoed in een gemeente. Daarmee levert het model voor gemeenten, corporaties, zorgaanbieders en andere partijen belangrijke informatie voor de woonzorgvisie in een gemeente en de concrete prestatieafspraken die daaruit volgen.

Prognose voor de vraag naar voor ouderen geschikte woningen

In het algemeen geldt dat de doelgroep voor geschikte huisvesting voor wonen met zorg en/of een beperking vooral bestaat uit huishoudens van 65 jaar en ouder. In het prognosemodel Primos – Wonen met zorg (Fortuna) wordt op basis van de relatie tussen mobiliteitsbeperking van huishoudens en de mate van geschiktheid van woningen voor ouderen de toekomstige vraag naar voor ouderen geschikte woningen bepaald aan de hand van de verwachte demografische veranderingen: de vergrijzing als motor voor de groeiende vraag naar ouderenhuisvesting.

Om de woningvoorraad van een gemeente in beeld te brengen wordt gebruik gemaakt van diverse bronbestanden als de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de Waardering onroerende zaken (WOZ), het Woononderzoek Nederland (WoON) en de Verantwoordingsinformatie (dVi) van corporaties. Het aantal woningen per geschiktheidsklasse wordt geschat naar rato van regionale gegevens over dergelijke woningen, gemeten in het WoON, en toegepast op de woningvoorraad van de gemeente. Hierdoor kan de aangegeven geschikte voorraad afwijken van de feitelijke – maar niet volledig bekende - aantallen per gemeente.

De begrippen *mobiliteitsbeperking* van huishoudens en *geschiktheid* van woningen worden in de kaders hierna toegelicht.

De typering **mobiliteitsbeperking** is gebaseerd op het gebruik van hulpmiddelen voor mobiliteit en de door het hoofd en de eventuele partner van het huishouden ervaren mobiliteitsbeperkingen. Er worden daarbij vier gradaties onderscheiden, op grond waarvan huishoudens zijn ingedeeld:

- **Mobiliteitsklasse 0 (Geen)** Huishoudens met geen of slechts lichte mobiliteitsbeperkingen.
- **Mobiliteitsklasse A (Licht)** Huishoudens waarin zowel het hoofd als de eventuele partner een mobiliteitsbeperking heeft, en met moeite kan lopen en/of traplopen.
- **Mobiliteitsklasse B (Matig)** (i) Huishoudens die gebruik maken van een scootmobiel, rollator of rolstoel, maar binnenshuis geen hulpmiddel voor mobiliteit gebruiken of (ii) huishoudens waarin het hoofd of de partner niet zonder hulp kan lopen en/of traplopen.
- **Mobiliteitsklasse C (Zwaar)** Huishoudens die binnenshuis gebruikmaken van een rolstoel of een rollator. Op basis van de omvang van deze groep is het mogelijk een goede inschatting te maken van de vraag naar rollator- en rolstoeltoegankelijke woningen.

Geschikte huisvesting voor wonen met zorg

Het aantal woningen per geschiktheidsklasse wordt per gemeente ingeschat op basis van data van het Woononderzoek Nederland, onderscheiden naar verschillende kenmerken. Omdat het een schatting is, kan de aangegeven geschikte voorraad afwijken van de feitelijke - maar niet volledig bekende - voorraad per gemeente.

De huisvesting voor ouderen en andere zorgbehoevenden wordt omschreven als **geschikte huisvesting voor wonen met zorg**. De – uitsluitende – indeling valt uiteen in drie hoofdgroepen:

- **Geclusterde ouderenwoning** Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren onder andere woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Nabijheid van 24 uurszorg is geen voorwaarde door mogelijke andere leveringsvormen van zorg, maar in de praktijk hebben veel complexen een zorgsteunpunt in de buurt en/of een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering en dergelijke.
- **Aangepaste woning** Een bestaande woning of nieuwbouwwoning waarin voor personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht of die bouwkundig is aangepast. Daarbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
- **Nultredenwoning** Een woning die zowel extern toegankelijk is (de woonkamer is vanaf de straat zonder trap bereikbaar) als intern toegankelijk is (vanuit de woonkamer zijn keuken, wc, badkamer en tenminste één slaapkamer zonder trap bereikbaar).

Onder de **overige woningen** vallen alle woningen die niet tot één van de bovengenoemde categorieën behoren.

Er is een logisch verband zichtbaar in de wijze waarop huishoudens naar mate van beperking gehuisvest zijn: huishoudens met een zwaardere mobiliteitsbeperking wonen vaker in een geschikte woning en geschikte vormen van huisvesting worden vaker bewoond door huishoudens met mobiliteitsbeperkingen. Hoe huishoudens wonen is een vrije keuze, dus wonen ook huishoudens zonder mobiliteitsbeperkingen in een geschikte woning en wonen er huishoudens met mobiliteitsbeperkin-

gen in een gewone woning. In de prognose worden deze verhoudingen meegenomen.

Op basis van de huishoudensprognose per leeftijdsklasse (tot 65 jaar, 65-74 jaar, 75+) uit Primos Bevolking wordt deze verdeling naar de toekomst gebracht, zodat te zien is welk effecten de vergrijzing heeft op het extra benodigd aantal geschikte woningen voor huishoudens van 65+ tot 2040. Omdat het aantal (alleenstaande) huishoudens

TABEL 1 ► HUISHOUDENS NAAR BEPERKING EN GESCHIKTHEID VAN DE WONING, NEDERLAND (2020)

	Nultredenwoning	Aangepaste ouderenwoning	Geclusterde ouderenwoning	Overig	Totaal	Totaal absoluut x1.000
Geen mobiliteitsbeperking	23%	1%	3%	73%	100%	6.932
Lichte mobiliteitsbeperking	20%	13%	12%	56%	100%	563
Matige mobiliteitsbeperking	16%	23%	12%	48%	100%	253
Zware mobiliteitsbeperking	8%	34%	18%	39%	100%	250
Totaal	22%	4%	4%	70%	100%	7.998

Bron: ABF, Primos Wonen met zorg 2021

TABEL 2 ► HUISHOUDENS IN WONING NAAR GESCHIKTHEID, NEDERLAND (2020-2040)

	2022	2040	Mutatie 2020-2040	Mutatie in %
x 1.000				
Alle huishoudens in woning				
Nultredenwoningen	1.826	2.087	261	14%
Aangepaste woningen	297	379	82	28%
Geclusterde ouderenwoningen	330	436	106	32%
Overige woningen	5.656	6.137	481	9%
Totaal	8.109	9.039	930	11%
Huishoudens 65+ in woning				
Nultredenwoningen	564	789	225	40%
Aangepaste woningen	214	298	84	39%
Geclusterde ouderenwoningen	277	386	109	39%
Overige woningen	1.323	1.824	501	38%
Totaal	2.377	3.297	920	39%

Bron: ABF, Primos Wonen met zorg 2021

van 75+ het sterkst gaat toenemen, de groep met meer zwaardere mobiliteitsbeperkingen, drukt deze groep een groot stempel op de vraagtoename van de geschikte voorraad tot 2040 (zie Tabel 2).

Om te kunnen aangeven in welke woningmarktsegmenten de extra vraag naar de drie onderscheiden typen geschikte woningen terechtkomt, sluit de prognose aan op de ontwikkelingen in het woningmarktsimulatiemodel Primos Woningmarkt (Socrates, ABF Research, 2021). Via dit model worden de verwachte ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld gebracht. Het gaat dan om de omvang en samenstelling van de woningvoorraad, naar eigendom, woningtype en prijsklasse en de verdeling van de diverse typen huishoudens over die woningen. In Primos Woningmarkt worden de voorraadmutaties (nieuwbouw, sloop en verkoop van huurwoningen) kwalitatief onderscheiden op basis van de vraag (woonwensen) van huishoudens in combinatie met het beschikbare aanbod. Opgenomen veronderstellingen over de omvang van de woningtoevoeging, de inkomensontwikke-

ling en het huurbeleid bepalen mede de kwalitatieve invulling van de nieuwbouw.

Prognose voor de intramurale zorgvraag

Om de toekomstige intramurale zorgvraag te bepalen wordt allereerst de huidige situatie in kaart gebracht voor zorg gefinancierd vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz) op basis van bronnen als het CAK en de Monitor Langdurige zorg (CBS/CIZ). Dit betreft zowel de zorg met verblijf in een instelling als de zorg thuis via andere leveringsvormen. Cliënten met een indicatie voor Wlz-zorg die niet binnen een zorginstelling willen wonen, kunnen – onder voorwaarden – ervoor kiezen om de zorg thuis te ontvangen met een volledig pakket thuis (VPT), een modulair pakket thuis (MPT) of om de zorg zelf te regelen met een persoonsgebonden budget (pgb). In 2020 ontvingen in Nederland bijna 297.000 personen Wlz-zorg, waarvan 173.000 in de sector Verpleging en verzorging (V&V), 119.000 in de Gehandicaptenzorg en 6.000 in de Geestelijke Gezondheidszorg. In totaal maakte bijna 70 procent van alle cliënten onder de Wlz gebruik van instellingszorg, in de sector V&V gaat het om

driekwart van de cliënten. Voor de intramurale woonvormen zijn bij de berekeningen de huidige wachtlijsten niet meegenomen omdat de informatie hierover onvoldoende betrouwbaar is.

Personen met een indicatie voor verblijf krijgen zorg toegekend in de vorm van een zorgzwaar-
tepakket (ZZP). Voor elke sector zijn diverse ZZP's ontwikkeld. Er is géén overlap tussen de sectoren. Een cliënt kan op een bepaald moment slechts voor één ZZP een indicatie hebben. De leeftijd bij toekenning van deze indicaties per ZZP wordt gebruikt voor koppeling aan de bevolkingsprognose, maar ook wordt rekening gehouden met recente trends in de toekenning van de diverse ZZP's. De basis voor de intramurale raming is de tehuisbevolking naar leeftijd in het prognosemodel Primos Bevolking. Deze komt tot stand door rekening te houden met leeftijdsspecifieke overgangskansen om vanuit een particulier huishouden door te stromen richting de tehuisbevolking. Op die manier wordt in de Primos-prognose jaarlijks per gemeente een potentiële tehuisbevolking bepaald. Daarbij zijn er twee uitwerkingsvarianten: 1) de tehuisbevolking per gemeente wordt gestuurd door het bestaande aanbod aan zorginstellingen, rekening houdend met de daarmee gerelateerde verhuizingen tussen gemeenten; 2) de verwevenheid met het bestaande aanbod wordt losgelaten en de simulatie vindt plaats zonder zorggerelateerde verhuizingen. De tweede variant biedt meer zicht op de zorgvraag vanuit de bevolking van een gemeente zelf.

De stijging van het aantal 75+ers heeft vooral gevolgen voor een toename van de zorgvraag in de V&V-sector, en dan vooral voor dementiezorg. De intramurale zorgvraag wordt onderscheiden in *beschut wonen* voor cliënten met een lichte zorgvraag en *beschermde wonen* – met 24 uren nabijge zorg en bescherming – voor personen met een zwaardere zorgvraag.

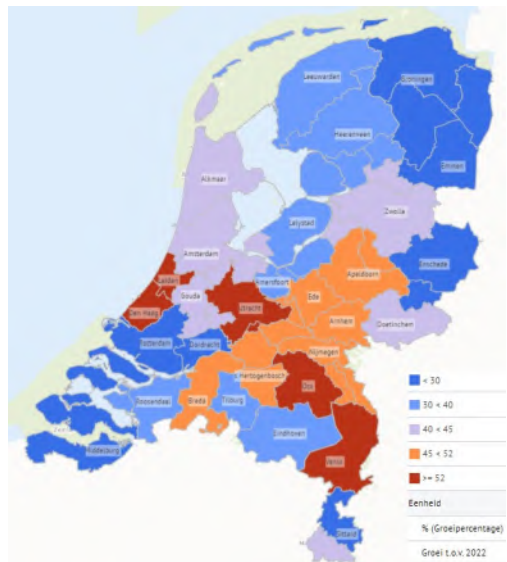
BELANGRIJKSTE UITKOMSTEN

Opgave geclusterde woningen vooral in sociale huursector

Over de periode 2022-2040 wordt vanuit huishoudens van 65+ een extra vraag geschat van 420.000 geschikte woningen, waarvan 225.000 gewone nultredenwoningen, 84.000 aangepaste woningen en 109.000 geclusterde ouderenwoningen. In de vraag naar nultredenwoningen wordt voor een belangrijk deel voorzien door appartementen. Hoe groter de levensloopbestendigheid van appartementen hoe makkelijker het voor bewoners is om er ook op hogere leeftijd te blijven wonen.

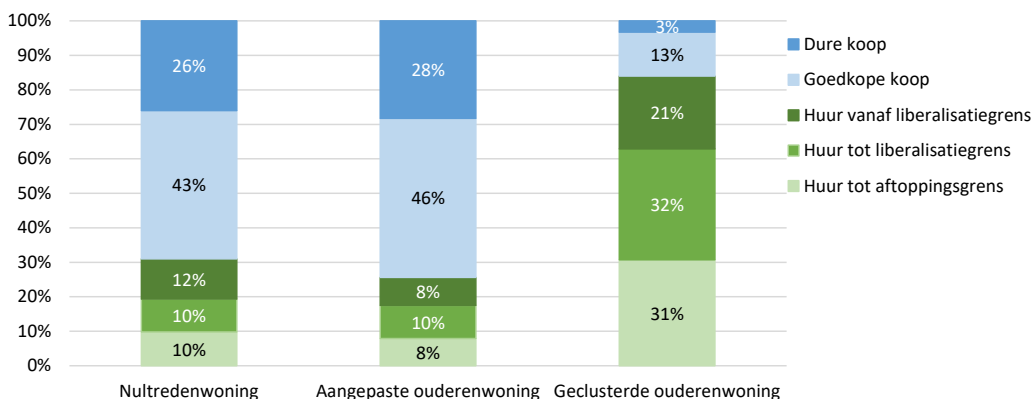
In Figuur 2 is te zien dat de vraag naar geclusterde woningen naar verhouding het sterkst is in de woningmarktgebieden Den Haag, Leiden, Utrecht, Oss en Venlo en relatief zwakker in het noorden van het land en Zeeland. Dat neemt niet weg dat het ook in de gebieden met een relatief lage groei om forse aantallen geclusterde ouderenwoningen kan gaan.

FIGUUR 1 ▶ VERWACHTE ONTWIKKELING VRAAG NAAR GECLUSTERDE OUDERENWONINGEN PER WONINGMARKTGEBIED (2022-2040)



Bron: ABF Primos Wonen met zorg 2021

FIGUUR 3 ▶ VERDELING OVER PRIJSEGMENTEN VAN TOENAME VRAAG NAAR VOOR OUDEREN GESCHIKTE WONINGEN PER TYPE (2022-2040)



Bron: ABF Primos Wonen met zorg 2021

De gewenste uitbreiding van nultredenwoningen en aangepaste ouderenwoningen ligt voor het merendeel in de koopsector, met nadruk op de goedkope koopsector (tot NHG-grens van 325.000 euro, prijspeil 2021). De uitbreiding van geclusterde ouderenwoningen is juist sterk geconcentreerd in de huursector, met een accent op de twee prijsklassen tot de liberalisatiegrens.

Het toevoegen van meer voor ouderen geschikte woningen is niet enkel wenselijk vanwege de sterke toename van het aantal ouderenhuishoudens, maar ook omdat het een van de manieren is om de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Het niet (kunnen) doorstromen van ouderen werd in 2021 (NOS, 2021) door meer dan de helft van de gemeenten als de belangrijkste oorzaak van de woningcrisis in ons land gezien. Als oudere huishoudens doorstromen komen veel bestaande eengezinswoningen beschikbaar voor grotere en jongere huishoudens.

In het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) (Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, 2022) schetst de minister een toekomstperspectief waarin ondersteuning en zorg meer gaan aansluiten bij wat mensen en hun omgeving willen en kunnen. Een nieuwe norm moet duidelijk maken hoe we het anders willen, moeten en kunnen. De norm wordt:

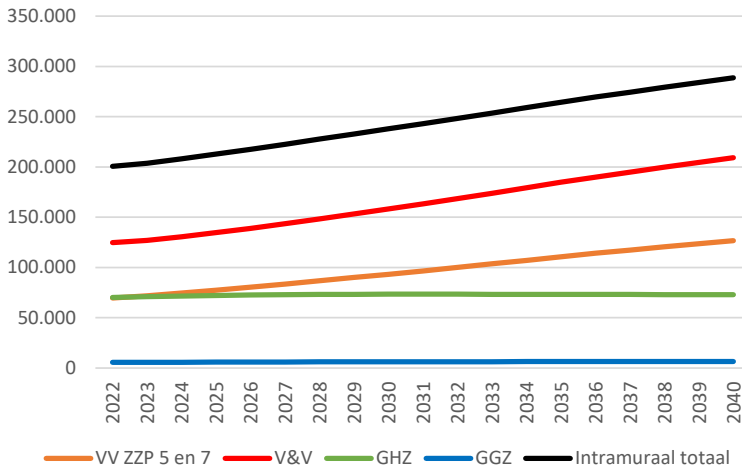
“zelf als het kan; thuis als het kan; digitaal als het kan”. Tot 2030 wordt ingezet op de realisatie van 250.000 woningen geschikt voor ouderen, waaronder 170.000 nultredenwoningen en 80.000 geclusterde woningen. Dit gebeurt via het versnellen van de woningbouw, het verbeteren van de doorstroming en het verbeteren van de leefomgeving.

STERKE STIJGING VRAAG NAAR DEMENTIEZORG

Er zijn in 2022 in Nederland in totaal zo'n 200.000 cliënten met intramurale zorg gefinancierd vanuit de Wlz. Met 125.000 cliënten is de sector Verpleging en verzorging (V&V) de grootste intramurale zorgsector. In deze sector wordt daarnaast in toenemende mate ook gebruik gemaakt van intramurale zorg thuis, via volledig of modulair pakket thuis of een persoonsgebonden budget. De sectoren Gehandicaptenzorg (GHZ) en Geestelijke gezondheidszorg (GGZ) zijn veel kleiner van omvang. In 2040 zal de totale vraag naar intramurale zorg zijn toegenomen naar bijna 290.000 cliënten, een groei die nagenoeg geheel voor rekening van de V&V-sector komt, zie ook figuur 4. Binnen de V&V is het vooral de vraag naar dementiezorg (zorgzwaarteprofielen 5 en 7) die stijgt en voor meer dan twee derde bijdraagt aan de opgave.

De vraag naar intramurale zorg in de V&V-sector stijgt tussen 2022 en 2040 procentueel het meest in de regio's Lelystad, Gouda, Leiden en Dordrecht,

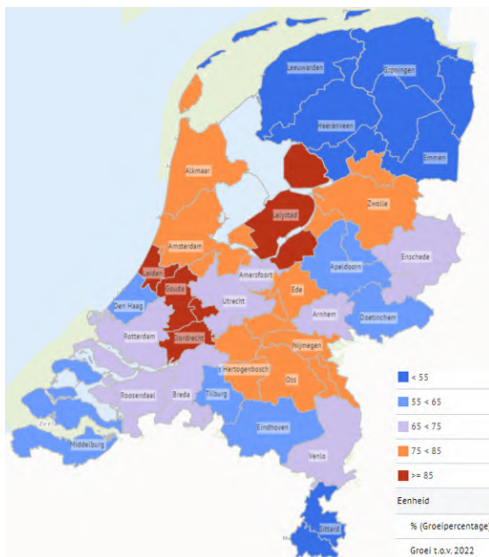
FIGUUR 4 ▶ VERWACHTE ONTWIKKELING INTRAMURALE ZORGVRAAG PER SECTOR (2022-2040)



Bron: ABF Primos Wonen met zorg 2021

met een kleine verdubbeling van het aantal cliënten. In de regio's Sittard en Maastricht, Leeuwarden en Emmen, nu al sterk vergrijsd, is de toename het kleinst, maar nog altijd zo'n 50%.

FIGUUR 5 ▶ VERWACHTE ONTWIKKELING VRAAG NAAR INTRAMURALE ZORG IN SECTOR VERPLEGING EN VERZORGING PER WONING-MARKTGEBIED (2022-2040)



Bron: ABF Primos Wonen met zorg 2021

Verpleegplaatsen als zelfstandige, geclusterde woningen

De overheid zet in op intramurale zorg thuis. De gewenste uitbreiding van intramurale verpleegplaatsen zal in toenemende mate buiten de muren van een instelling in de gewone woningvoorraad moeten plaatsvinden met gebruik van VPT, MPT en/of Pgb. Volgens de “Actielijn 4 – Wonen en zorg voor ouderen” van het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO)” (Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, 2022) dienen de minimaal 50.000 benodigde verpleegplaatsen in de vorm van zelfstandige, geclusterde ouderenwoningen te worden gerealiseerd. Deze laatste geclusterde ouderenwoningen met zorg hebben géén tot weinig overlap met de vanuit het huidige Fortuna-model aangegeven vraag naar ‘gewone’ geclusterde ouderenwoningen door de vergrijzing en de relatie met mobiliteitsbeperkingen. Waar nog een deel van de gewone geclusterde ouderenwoningen in de koopsector moet worden toegevoegd, zullen de verpleegplaatsen waarschijnlijk voor het merendeel in de huursector worden gerealiseerd, zowel in het sociale huursegment als de vrije huursector. Omdat voor bewoning hiervan een zorgindicatie nodig is, ligt het voor de hand deze woningen of verpleegplekken als huurwoning te exploiteren.

UITDAGING ZORGVASTGOEDSECTOR

Wie pakt de handschoen op?

Dat de voorraad van voor ouderen geschikte woningen moet worden uitgebreid is voldoende aangetoond en wordt ook door de overheid (Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, 2022) ondersteund. Belangrijke vraag is natuurlijk wie hiervoor gaat zorgen. Door aan te geven in welke segmenten van de woningmarkt uitbreiding gewenst is, biedt ABF zicht op wiens schouders deze opgave voornamelijk zal rusten. Corporaties zullen een groot deel van de gewenste uitbreiding naar nultredenwoningen en gewone geclusterde woningen voor hun rekening moeten nemen, maar ook voor andere partijen als vastgoedbeleggers liggen er veel kansen. Een belangrijke en nieuwe opgave ligt er op het vlak van de geclusterde woonvormen die als verpleegplekken worden ingericht en geschikt moeten zijn voor de levering van zwaardere zorg. Het is verstandig zorgaanbieders al in een vroeg stadium te betrekken bij het ontwerp en de ontwikkeling van deze woningen.

De uitbreiding van het aantal ouderenwoningen hoeft overigens niet alleen door nieuwbouw te worden gerealiseerd. Mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad kunnen - of beter: moeten - worden benut om aan de opgave te kunnen voldoen. Het aanpassen en verbouwen van woningen om de woning geschikter te maken ligt voor de hand. Met het plaatsen van een traplift kan een woning al een nultredenwoning worden. Speciale voorzieningen en aanpassingen worden vooral door 75+ers getroffen, zo blijkt uit onderzoek (CBS, 2020), waarbij de douche het vaakst is aangepast. Ook het transformeren van gebouwen in nultreden- of geclusterde ouderenwoningen, zoals leegstaande woonzorgcomplexen of kantoorgebouwen is een mogelijkheid, en daarnaast kan het specifiek labelen of toewijzen aan oudere huishoudens in appartementencomplexen of gebouwen worden overwogen. Bij de realisatie van al deze ouderenwoningen mogen de wensen van oudere huishoudens zelf natuurlijk niet worden vergeten.

WENSEN EN VERHUISGEDRAG VAN OUDEREN

Volgens het Woononderzoek 2021 is niet meer dan 5 procent van de huishoudens van 65+ in de afgelopen twee jaar verhuisd, tegenover 15 procent van alle huishoudens. Daar tegenover staat dat van de 65+-huishoudens 23 procent binnen twee jaar zou willen verhuizen, tegenover 38 procent van alle huishoudens (Woononderzoek Nederland, 2021). De afstand tussen het feitelijke verhuisgedrag van oudere huishoudens en hun verhuishwens is groot.

Als de woning in de toekomst toch niet geschikt zou zijn om in te blijven wonen door gezondheids- of ouderdomsklachten van iemand in het huishouden kiezen 55-, 65- en ook 75+ers vaker voor het aanpassen van de woning dan voor verhuizen. De wil om nog te verhuizen neemt af met de leeftijd. Huiseigenaren willen daarbij vaker verhuizen dan huurders en bewoners van vrijstaande of half-vrijstaande woningen zijn meer verhuiscapabel dan bewoners van flats of appartementen. Ook hangt de wens om nog te verhuizen af van de contacten in de directe woonomgeving. Een prettige eigen woning, gevolgd door een prettige woonomgeving zijn met afstand de meest genoemde redenen om niet te willen verhuizen. (CBS, 2020).

Als ouderen willen verhuizen heeft dat vaak te maken met hun gezondheid of de behoefte aan zorg. Voor 75+ers vormt dat het belangrijkste verhuismotief. Een groot deel van de ouderenhuishoudens die willen verhuizen heeft belangstelling voor een woning die specifiek voor hen is bestemd. De mate waarin verhuiscapabele ouderenhuishoudens naar een ouderenwoning willen verhuizen hangt sterk samen met hun gezondheidsbeleving (PBL, 2019).

Volgens WoningBouwersNL (2022) wordt de bereidheid om te verhuizen vergroot door een product te ontwikkelen dat voldoet aan de woonwensen van deze groep. De meeste 55+ers willen volgens het uitgevoerde onderzoek het liefste verhuizen naar een rij- of hoekwoning. Hoe jonger de respondent, des te hoger de beoordeling van de grondgebonden woningen. De 70+ers geven juist de voorkeur aan een kleinschalig apparte-

mentencomplex. Een grote meerderheid (80%) van de ondervraagde senioren wenst naast een woon-, slaap- en badkamer nog 1 of 2 extra kamers, voor gebruik als logeerkamer, studeerkamer of opbergruimte. Ook blijkt uit het onderzoek van WoningBouwersNL dat een gezamenlijke ontmoetingsruimte punten scoort, een korte reistijd naar voorzieningen en contact met de medebewoners (WoningBouwersNL, 2022).

Of oudere huishoudens – meer dan nu het geval is – bij voldoende nieuw aanbod hun vertrouwde woning willen achterlaten om een nieuwe, meer geschikte woning te betrekken zal voor een belangrijk deel afhangen van de locatie van het nieuwe aanbod en de kosten van de nieuwe woning. Als ouderen willen verhuizen, dan het liefst binnen de huidige woonomgeving, zodat ze hun opgebouwde netwerk in stand kunnen houden. De vraag naar meer seniorenwoningen gaat daarmee niet alleen over woningen, maar ook over de locatie en daarmee de woonomgeving. Ook de woonomge-

ving moet worden aangepast aan de behoeften en wensen van het sterk toenemende aantal oudere huishoudens, zowel in fysieke zin (toegankelijkheid voetpaden, voldoende bankjes of plekken om even uit te rusten, ontmoetingsplekken, groen/water, aanwezigheid voorzieningen) als sociale zin (aandacht, aanbod van activiteiten en diensten en voorzieningen). Waar nodig is ook ondersteuning van ouderen bij het hele verhuisproces gewenst, van gedachtevorming tot uiteindelijke verhuizing. Met het toevoegen van nieuw en geschikt aanbod kan een verdere doorstroming op gang worden gebracht.

De meerwaarde van het prognosemodel voor Wonen met zorg van ABF is dat het juist op laag schaalniveau (voor gemeenten en/of wijken) omvang en aard van de opgave op het vlak van geschikte woningen voor ouderen en/of zorgvastgoed laat zien, een opgave die grotendeels door de vergrijzing wordt bepaald.

OVER DE AUTEUR

Drs. W.B.M. Faessen is senior onderzoeker bij ABF Research in Delft. Hij is betrokken bij onderzoek en advies voor gemeenten en corporaties op de thema's woningmarkt en wonen met zorg.

Meer informatie over het model Primos Wonen met zorg en de uitkomsten zijn te vinden via de website van ABF Research (ABF Research, 2021). In december 2022 is Primos Wonen met zorg 2022 beschikbaar gekomen, gebaseerd op de bevolkingsprognose uit Primos 2022 en het WoON 2021.

LITERATUUR

- ABF Research, Socrates-prognose 2021 (2021). <https://abfresearch.nl/publicaties/rapportage-socrates-2021/>
- ABF Research (2021). Verkenning wonen met zorg 2020-2040. <https://abfresearch.nl/publicaties/verkenning-wonen-met-zorg-2020-2040/>
- ABF Research, Primos-prognose 2022 (2022). <https://primos.abfresearch.nl/dashboard/dashboard/>
- ABF Research (2022). Zorg % Welzijn. <https://abfresearch.nl/wat-we-doen/kennisgebieden/zorg/>
- CBS (2020). Statistische Trends, 55-plussers over hun (toekomstige) woning. https://www.cbs.nl/-/media/_pdf/2020/13/toekomstige-woning-van-ouderen.pdf
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2021). Monitor Ouderenhuisvesting 2020. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2021/01/01/monitor-ouderenhuisvesting-2020>
- Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (2022). Brief aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal van 4 juli 2022 over "Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO)". <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/07/04/wozo-programma-wonen-ondersteuning-en-zorg-voor-ouderen>
- NOS (2021). <https://nos.nl/artikel/2411305-gemeenten-gebrekkige-doorstroming-ouderen-oorzaak-van-problemen-woningmarkt>
- PBL (2019). Aanpassen of verkassen? Langer zelfstandig wonen in een geschikte woning. <https://themasites.pbl.nl/o/aanpassen-of-verkassen/>
- Woononderzoek Nederland (2021). <https://www.woononderzoek.nl/viewer/>
- WoningBouwersNL (2022). Woonwensen Senioren – Naar welke woning willen 55-plussers wél verhuizen. <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/woonwensen-senioren-hoe-ziet-de-optimale-woning-voor-55-plussers-eruit/>