



## Webspecial woonwensen voor ouderen



De vergrijzing en extramuralisering versterken de vraag naar zelfstandige huisvesting voor ouderen. In 2012 was er een tekort van 84.000 woningen die voor ouderen en mensen met een beperking geschikt zijn (ABF, 2013). Deze opgave is relevant voor private investeerders, ontwikkelaars, woningcorporaties en gemeenten.

Om deze partijen op weg te helpen, beschrijft deze special de belangrijkste, meest actuele informatie over het ontwikkelen en bouwen voor senioren. Deze special maakt zo veel mogelijk gebruik van openbaar toegankelijke, onafhankelijke en wetenschappelijk verantwoorde informatie.

---

De special gaat achtereenvolgens in op:

1. Huidige ouderen
2. Woonwensen
  - a. Algemeen
  - b. Regio
  - c. Woonsituatie
  - d. Woning
  - e. Leefstijlen
  - f. Migranten
3. Ontwikkelen
  - a. Diversiteit
  - b. Woonwensenonderzoek
4. Tot slot en verder lezen
5. Bronnen



## Huidige ouderen: tevreden en honkvast

Een representatieve, recente steekproef leert dat de tevredenheid van ouderen met de huidige woning zeer hoog is. Maar liefst 95% is tevreden of zeer tevreden (Medical Delta, 2013). Dit onderzoek toont duidelijk dat ouderen zijn gesteld op hun eigen woonomgeving en daar graag zo lang mogelijk blijven wonen. Dit kan verklaren waarom ouderen niet geneigd zijn te verhuizen.

Nimwegen & Van Praag (2012) constateren dat in 2010 4% van de mensen tussen de 65 en 85 jaar verhuisde. Ander onderzoek geeft aan dat minder dan 14% van alle oudere huishoudens aangeeft (eventueel) binnen twee jaar te willen verhuizen en dat nieuwe generaties ouderen steeds vaker eigenaar van hun woning en daardoor nog honkvaster zijn (PBL, 2013).

Als zij dan toch verhuizen, dan is dat vaak in de regio: “ouderen die over lange afstand verhuizen, vormen daarmee –ondanks alle anekdotiek van pensioenmigratie, ‘drenthenieren’ en tweede woningbezit– een zeer kleine minderheid binnen een kleine minderheid” (Nimwegen & Van Praag, 2012). Volgens het PBL (2013) zijn de verhuisplannen van het kleine aandeel ouderen dat wél wil verhuizen hoofdzakelijk toe te schrijven aan gezondheidsgerelateerde motieven: als voorzorg voor of reactie op de tanende gezondheid.

Ouderen verhuizen relatief vaak ‘onvoorzien’, als gevolg van snel verslechterende gezondheid of het overlijden van een partner (PBL, 2103). Als nuancering van het beeld dat ouderen volstrekt niet zouden willen verhuizen: veel mensen overwegen nog wél een verhuizing in de toekomst. ‘Slechts’ 28% van de mensen weet zeker dat ze in eigen huis blijven wonen (McDougal & Veen, 2013).

## Woonwensen

### Algemeen: diversiteit als rode draad

Als ouderen weinig verhuisc geneigd zijn, zoals in het voorgaande hoofdstuk duidelijk werd, dan is het tijdig aanpassen van de eigen woning en de beschikbaarheid van zorg, diensten en domotica extra belangrijk. En áls ouderen al verhuizen, dan is het hoofdzakelijk vanuit gezondheidsgerelateerde motieven.

Welke wensen hebben ze dan? Het blijkt dat ouderen vooral diverse wensen en meningen over de woningen en woonomgeving hebben (Medical Delta, 2013). Daarbij blijken de woonwensen van senioren sterk te verschillen per regio. Zo blijken woningzoekenden van 65-74 jaar in de ene regio (Amsterdam) nog minstens zo geïnteresseerd in een normale woning als in een seniorenwoning, terwijl in een andere regio (Wageningen e.o.) ook woningzoekenden van 55-64 jaar al relatief veel interesse in een seniorenwoning hebben (Woningnet, 2013).

### Wensen voor regio's: beperkte mogelijkheden voor werving senioren van buiten

Ouderen verhuizen niet alleen weinig, maar als ze al verhuizen, dan doen ze dit (net als de meeste mensen) veelal over korte afstand, het liefst binnen de vertrouwde woonomgeving of



woonplaats. Regio's die inzetten op het aantrekken van (actieve en welgestelde) senioren van buiten de regio –hetzij als permanente bewoners hetzij als tweede woningbezitter– hoeven daarvan in elk geval vrij weinig te verwachten. Die spoeling is –ondanks de absolute toename van het aantal ouderen– uiterst dun en de concurrentie met andere regio's is groot (Verwest et al., 2011).

### **Wensen woonsituatie: privacy en voorzieningen**

De belangrijkste wensen voor de woonsituatie voor 50-plussers zijn als volgt (McDougal & Veen, 2013):

- Privacy (87%)
- Aanwezigheid van winkels in de buurt (86%)
- Mogelijkheid om zelf te kunnen koken (86%)
- Natuur in de buurt (77%)
- Aanwezigheid van een tuin (62%)
- Gezelligheid (60%)
- Nabijheid van vrienden en familie (60%)

Nimwegen & Van Praag (2012) adviseren nieuwbouw binnen bestaande wijken en buurten, vanuit een toenemende behoefte aan plaatselijke voorzieningen.

### **Wensen woning: kleiner, anders en voorzorg**

Naast de woonwensen, geeft de Nationale 50+ Monitor 2013 (McDougal & Veen, 2013) ook beperkt inzicht in de wensen voor de woning. De belangrijkste verhuisredenen voor 50-plussers is dat men kleiner wil wonen (34%). Andere belangrijke redenen zijn dat de huidige woning niet meer aan de wensen voldoet (26%) of dat men wil verhuizen vanuit voorzorg (19%). Men verwacht in de toekomst meer zorg nodig te hebben. Een kleine meerderheid heeft de voorkeur voor een huurwoning (54%) en ruim een derde kiest het liefst voor een koopwoning (36%)

### **Woonwensen naar leefstijlen**

De Jong et al. (2012) onderschrijven de variatie van woonwensen onder ouderen en komen tot een clustering, gebaseerd op psychosociale kenmerken (het betreft mensen in een stedelijke omgeving). Deze clustering naar leefstijl laat heterogene patronen zien, maar ook een sterke voorkeur voor de huidige woning en een afkeer van vrijstaande woningen en woningen met de woonkamer, keuken, badkamer en ten minste een slaapkamer op verschillende etages.

- **Cluster 1 (24%): harmonie en zekerheid (eerlijk, netjes, hulpvaardig).**

Dit cluster heeft een voorkeur voor appartementen (woonkamer, keuken, badkamer en ten minste één slaapkamer op dezelfde verdieping), bereikbaarheid met een lift en willen betalen voor inspraak bij de afwerking (geldt niet voor laagopgeleiden). De voorkeur gaat uit naar een omgeving met een mengeling van alleenstaanden, families en ouderen.



- **Cluster 2 (21%): harmonie (spontaan, gezellig, hulpvaardig).**  
Dit cluster kent veel stellen zonder kinderen en heeft een voorkeur voor een grotere woning. Laagopgeleiden binnen deze groep willen niet voor luxe betalen. Er is een voorkeur voor een appartement en een gemengde woonomgeving.
- **Cluster 3 (21%): zekerheid (beetje verlegen, gewoon, basis).**  
Mensen in dit cluster hebben weerstand tegen domotica. Dit geldt vooral voor lageropgeleide mensen. De voorkeur gaat uit naar een huurappartement dat betreden kan worden zonder trap.
- **Cluster 4 (17%): vitaliteit (avontuurlijk, energiek, eigenzinnig).**  
Deze mensen willen vrijstaand wonen, met toegang tot de straat en een voorkeur voor woonkamer, keuken, badkamer en ten minste één slaapkamer op dezelfde verdieping. De woning moet toegankelijk, maar niet per sé kleiner te zijn dan de huidige woning.
- **Cluster 5 (17%): manifestatie (kritisch, leider, commercieel).**  
Deze groep is het meest bereid om te betalen voor extra's in de woning, zoals de afwerking. Het is de koopkrachtigste groep met een sterke voorkeur voor een koopwoning. De voorkeur gaat uit naar een appartement in plaats van een vrijstaande woning. Ook wil deze groep het liefst in een wijk wonen met veel koopwoningen.

### **Woonwensen migranten: op onderdelen anders**

Ook migranten blijven het liefst zo lang mogelijk in hun huidige woning wonen, omdat ze daaraan gewend zijn, en hebben voorzieningen graag dichtbij. Toch hebben oudere migranten ook specifieke woonwensen. Onderzoek van Gui et al. (2011) leert daarover onder andere het volgende.

Met name Turkse en Marokkaanse mensen willen een ruime hal en een toilet dat niet gelegen is in de badkamer. Surinaamse ouderen hechten veel belang aan een ruime keuken. Alle onderzochte groepen oudere migranten (zowel de 1e als de 2e generatie, inclusief Antillianen) gaan er vanuit dat ze (later) veel visite krijgen die wellicht blijft slapen. Het komt binnen hun cultuur vaak voor dat de (klein)kinderen en/of familie die van ver komt, blijft slapen. Het is daarom goed dat de woning beschikt over een logeerkamer.

Moskee, islamitische slager, toko en kerkgemeenschap zijn culturele voorzieningen die migranten dichtbij willen hebben.

### **Ontwikkelen**

#### **Elementen voor diversiteit**

Mannen in de ruimte, bureau voor ruimtelijk ontwerp, heeft onderwerpen en dilemma's in kaart gebracht vanuit de woonwensen van ouderen. Het gaat daarbij om:

- De grootte van de woning
- Het bereiken van de voordeur
- De behoefte aan voorzieningen



- De mate van gemeenschappelijkheid versus zelfstandigheid (tuin, hobbyruimte, activiteiten, inrichting en identiteit van de woning)
- Wooncomfort
- Zorg op afstand
- De levensstijl
- De omgeving (locatie, gebruik van wijkfuncties, beschermd of open wonen)
- Architectuur (karakter van vroeger of van nu, opvallendheid, toegangsvorm)

De invulling van elk van deze elementen kan gebruikt worden om recht te doen aan de diversiteit van wensen voor huisvesting voor ouderen.

### **Woonwensen in beeld**

Om de juiste keuzes te maken bij de ontwikkeling van huisvesting voor 55+-ers is het belangrijk om inzicht in de lokale en regionale huisvestingsmarkt te hebben. Op basis van een specifieke onderzoeksvraag kan voor kwantitatief inzicht data over de huidige en toekomstige bevolking, de woningvoorraad en verhuisbewegingen zorgen. Veelgebruikte bronnen zijn onder andere het CBS, het WoON-onderzoek van BZK/CBS en data van gespecialiseerde bureaus. Voor interpretatie van deze gegevens en het kwalitatieve inzicht kunnen gesprekken, diepte-interviews, panels en workshops met woonconsumenten en lokale experts zorgen.

### **Tot slot en verder lezen**

Deze special geeft inzicht in de woonwensen van ouderen en de opgave op landelijk niveau. Het Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg heeft nog meer dossiers die hierbij ondersteunen:

- Om aan te sluiten bij de diversiteit van de groep ouderen, vindt u inspiratie in het [dossier woonvariëaties](#). Daarin staat voorbeelden van onder andere woongemeenschappen, kangoeroewoningen, mantelzorgwoningen en serviceflats.
- Er zijn veel manieren om de bestaande en nieuwe woningvoorraad meer en beter levensloopgeschikt te maken. Dit is goed voor de flexibiliteit en waarde van het vastgoed en dient daarmee niet alleen een sociaal, maar ook een zakelijk belang. Zie hiervoor de special over [levensloopbouw](#).
- Het aanpassen van de bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Dat kan via het zogenaamde '[Opplussen Nieuwe Stijl](#)'. Lees meer in de special.
- Herbestemming van bestaand vastgoed kan ook een manier zijn om invulling te geven aan de woonwensen voor ouderen. [Kijk daarvoor in ons dossier herbestemmen](#).
- De toepassing van technologie is ook een manier om tegemoet te komen aan de woonwensen van ouderen. [Kijk hier voor meer informatie over zorg en technologie](#).

Kent u nieuwe bronnen voor deze special? Neem dan contact met ons op, we houden de special graag actueel.



## Bronnen

- ABF Research, 2013. Monitor Investeren voor de Toekomst 2012. Delft: ABF Research.
- Bui, G., Smeets, J., Heijs, W. en Witter, Y. (2011). Kleurrijke vergrijzing; Een onderzoek naar de woonwensen van de huidige en toekomstige oudere migranten in Nederland. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven.
- Chorus, A, Gijsbers, G, Staalduinen, W. van & Wevers, C. (2011). Het succes van de vergrijzing. Den Haag: Centrum voor Strategische Studies en TNO.
- Jong, P. de, Rouwendal, J., Hattum, P. van & Brouwer, A. (2012). Housing preferences of an ageing population: Investigation in the diversity among Dutch older adults. Netspar discussion paper.
- Nimwegen (N.) & Praag (C. van) (red), 2012. Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2012. Actief ouder worden in Nederland. Amsterdam: Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NIDI).
- Mannen in de ruimte (2013). Oud of the Box! Voorbeeldprojecten, artikelen en dilemma's voor het zelfstandig wonen in de derde levensfase. Groningen/Amsterdam: Mannen in de ruimte.
- McDougal, F. & Veen, M. van der (2013). Nationale 50+ Monitor 2013. Amsterdam: Ruigrok NetPanel,
- Medical Delta, 2013. Grijs is niet zwart wit. Ambities van 55+. Leiden: Leyden Academy on Vitality and Ageing.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), 2013. Wonen in ongewone tijden; De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012. Den Haag: Ministerie van BZK.
- Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), 2013. Vergrijzing en ruimte; gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie. Den Haag: PBL.
- Post, H., Poulus, C., Galen, J. van & Staalduinen, W. van (2012). Wonen, zorggebruik en verhuisgedrag van ouderen. Een kwantitatieve analyse. Utrecht: TNO.
- Woningnet (2013). Woningnet onderzoekt... Woonwensen van senioren. Wil de 55+-er wel een seniorenwoning. Weesp: Woningnet.