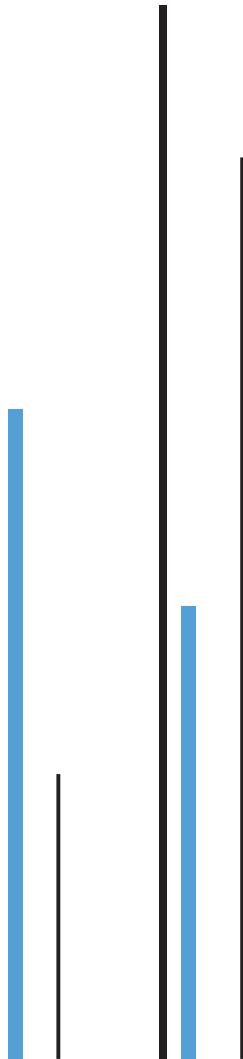




## Monitor Ouderenhuisvesting 2020







# Monitor Ouderenhuisvesting 2020

Uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

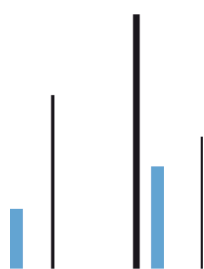
Michael Stuart-Fox, Berry Blijje, Kenneth Gopal, Ruud Steijvers en Sandra van Zoelen

Januari 2021 | r2020-0085MS | 20202-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

*Copyright ABF Research 2021*

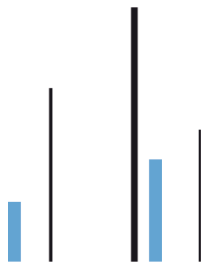
*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*



# Inhoudsopgave

<b>Introductie Monitor Ouderenhuisvesting.....</b>	<b>1</b>
<b>Samenvatting .....</b>	<b>3</b>
<b>1 Inleiding.....</b>	<b>11</b>
1.1 Achtergrond en aanleiding.....	11
1.2 Monitor: rapport én online databank.....	12
1.3 Leeswijzer rapport .....	12
<b>2 Woonsituatie van ouderen.....</b>	<b>15</b>
2.1 Instellingen versus zelfstandig wonen .....	15
2.2 Woonsituatie zelfstandig wonende ouderen .....	17
<b>3 Verhuizingen van ouderenhuishoudens .....</b>	<b>21</b>
3.1 Verhuizingen door ouderen: wie verhuist? .....	22
3.2 Verhuis- en woonwensen van ouderen .....	23
3.3 Verlaten aanbod door ouderen.....	34
3.4 Betrokken aanbod door ouderen .....	39
3.5 Verlaten versus betrokken aanbod .....	43
<b>4 Huishoudens met en zonder beperkingen .....</b>	<b>47</b>
4.1 ADL als maat voor beperkingen .....	47
4.2 Huishoudens met en zonder beperkingen naar kenmerken .....	52
4.3 Woonsituatie huishoudens met en zonder beperkingen .....	55
4.4 Regionale verschillen .....	56
4.5 Prognose van huishoudens met en zonder beperking.....	59
<b>5 Geschikte woningen en woonomgevingen .....</b>	<b>65</b>
5.1 Bepaling geschiktheid woningen en woonomgeving .....	66
5.2 Geschikte woningen .....	69
5.3 Geschikte woonomgevingen .....	71
5.4 Woning- en omgevingsgeschiktheid.....	73
5.5 Regionale verschillen .....	74
<b>6 Welke huishoudens wonen geschikt?.....</b>	<b>81</b>
6.1 Huishoudens in een geschikte woning .....	81
6.2 Huishoudens in een geschikte woonomgeving.....	83
6.3 Geschiktheid woning en woonomgeving .....	86
6.4 Regionale verschillen .....	88
6.5 Opgave woningaanpassingen .....	91
<b>7 Conclusies en reflectie .....</b>	<b>95</b>
7.1 Bevindingen.....	95
7.2 Reflectie op de uitkomsten .....	98

<b>Bijlage: Data en methodiek .....</b>	<b>103</b>
<b>Bijlage: Monitor Geclusterd Wonen .....</b>	<b>109</b>
<b>Bijlage: Samenstelling klankbordgroep.....</b>	<b>111</b>
<b>Literatuurlijst.....</b>	<b>113</b>
<b>Begrippenlijst.....</b>	<b>115</b>



# Introductie Monitor Ouderenhuisvesting

## Monitor Ouderenhuisvesting: rapport en online databank

Voor u ligt de rapportage van de eerste Monitor Ouderenhuisvesting. De Monitor heeft als doel een breed beeld te geven van de woonsituatie van ouderenhuishoudens vanaf 55 jaar, ook wel 'ouderen(huishoudens)' of '55-plus(huishoudens)' genoemd. Aanvullend op dit rapport is een online databank beschikbaar waarin lokale cijfers zijn opgenomen over de woonsituatie van ouderen, de ondernomen verhuizingen en het aantal ouderen met een fysieke beperking. De cijfers kunnen lokale partijen helpen bij het opstellen van woonzorgvisies, prestatieafspraken en concrete plannen voor ouderenhuisvesting. De databank is voor iedereen toegankelijk via [55plus.cijfersoverwon.nl](https://55plus.cijfersoverwon.nl).

## Wat zijn de belangrijkste bevindingen?

- Er zijn 3,73 miljoen 55-plus(huishoudens) (47% van het totaal) en ruim een miljoen (13%) is 75 jaar of ouder. Naar verwachting telt Nederland in 2035 bijna 9 miljoen huishoudens, waarvan 51% in de leeftijdsgroep 55-plus en 19% 75-plus.
- Ouderen willen aanzienlijk minder vaak verhuizen dan jongere leeftijdsgroepen. Voor twee op de drie verhuiscandidate 75-plussers is gezondheid of behoefte aan zorg het belangrijkste verhuismotief. Voor ouderen tussen 55 en 74 jaar geldt dit voor één op de vier.
- Hoe ouder, hoe sterker de voorkeur voor een speciaal voor ouderen bestemde woning – met name in een complex. Onder verhuiscandidate 55-64-jarigen betreft dit 26%, bij 75-plussers 67%.
- Verhuiscandidate ouderen wensen in sterke mate een woning die intern én extern zonder traplopen toegankelijk is. Tot 65 jaar wenst één op de drie een dergelijke woning, vanaf 65 jaar één op de twee.
- Jonge ouderen tot 65 jaar betrekken vaker dan oude ouderen een eengezinskoopwoning. Koopappartementen zijn het meest in trek bij de 'tussengroepen': 65-74-jarige en 75-84-jarige huishoudens. Ruim acht op de tien 85-plussers verhuist naar een huurappartement. Verhuizingen naar een (zorg)instelling zijn hierbij niet meegenomen.
- In deze eerste versie van de Monitor is de aandacht uitgegaan naar ouderen met een fysieke beperking en de mate waarin zij in een toe- en doorgankelijke woning wonen. De opgave die hieruit volgt is slechts een deel van de totale opgave op het gebied van de ouderenhuisvesting en daarmee ook niet volledig. Meer hierover op de volgende pagina onder "Wat zit er niet in de Monitor Ouderenhuisvesting?".
- Ruim 600 duizend 55-plus(huishoudens) (16%) ondervinden op dit moment een beperking bij alledaagse handelingen zoals de trap op- en aflopen, gaan zitten en opstaan uit bed. Hoe ouder, des te groter de kans op een beperking. Onder 85-plus(huishoudens) is het percentage met een beperking 53%.
- 86% van de totale woningvoorraad in Nederland is naar schatting geschikt (te maken) voor huishoudens met een fysieke beperking. Omdat er geen registratie is van (reeds) geschikte of geschikt gemaakte woningen, is in dit onderzoek met een benadering vastgesteld of een woning geschikt of geschikt te maken is. Geschikte woningen zijn hierbij gedefinieerd als woningen die zowel intern als extern zonder traplopen bereikbaar zijn. Geschikte woningen zijn ofwel reeds geschikt gemaakt ofwel voor relatief lage

- kosten (maximaal 10.000 euro) geschikt te maken. Het is onbekend hoe groot elk van deze twee groepen is. Meergezinswoningen (appartementen) zijn veel vaker ongeschikt dan eengezinswoningen.
- Van alle 55-plus huishoudens woont 91% in een geschikte woning. Van de ouderenhuishoudens met een ADL-beperking wonen naar schatting 61 duizend (10%) ongeschikt: oftewel in een woning die niet of alleen tegen hoge kosten (meer dan 10.000 euro) geschikt te maken is. Zoals eerder vermeld is onbekend welk deel van de geschikte voorraad reeds geschikt is of nog aangepast moet worden. Daarom zijn de 61 duizend ongeschikte woningen een ondergrens van de totale opgave om voldoende toe- en doorgankelijke woningen voor oudere met een fysieke beperking beschikbaar te hebben.
  - Naar verwachting neemt het aantal ouderenhuishoudens met een fysieke beperking tot 2035 toe met 148 duizend. Dat is een groei van 25%. Van de huidige ouderenhuishoudens zonder beperking woont 9% in een ongeschikte woning. Uitgaande van dit percentage zal het aantal huishoudens met een beperking in een ongeschikte woning met 13 duizend toenemen. Wederom betreft dit de ondergrens van de opgave omdat onbekend is welk deel van de geschikte voorraad nog daadwerkelijk moet worden aangepast.

### Welke cijfers bevat de online databank?

De databank *55plus.cijfersoverwonen.nl* bevat op het niveau van gemeenten en verschillende regio-indelingen de volgende cijfers over 55-plus huishoudens.

- Samenstelling van ouderenhuishoudens naar leeftijd, huishoudentype, opleidingsniveau en inkomen;
- Woonsituatie van ouderenhuishoudens naar eigendom (huur/koop), vorm (eengezins/meergezins), oppervlakte en bouwjaar;
- Het aantal huishoudens met een ADL-beperking, uitgesplitst naar kenmerken;
- Geschiktheid van de woning en woonomgeving;
- Bij verhuizingen verlaten en betrokken woningen naar kenmerken als eigendom en vorm;
- Cijfers over huishoudens met CIZ-indicaties, wijkverpleging en Wmo-maatwerkvoorzieningen, uitgesplitst naar huishoudenskenmerken als leeftijd of inkomen.

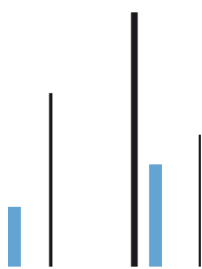
### Wat zit er niet in de Monitor Ouderenhuisvesting?

Dit is de eerste Monitor Ouderenhuisvesting. Er is gekozen voor een groeimodel. Dit betekent dat komende jaren extra informatie aan de monitor toegevoegd wordt. Hierbij kan gedacht worden aan:

- Het in beeld brengen van andere beperkingen. Beperkingen van ouderen hebben niet enkel betrekking op de fysieke beperkingen, maar ook op beperkingen als gevolg van psychogeriatrische aandoeningen zoals dementie. Ook deze ouderen hebben veelal behoefte aan geschikte woningen, bijvoorbeeld in een complex met gemeenschappelijke ruimten en zorg en ondersteuning.
- Een nadere onderverdeling naar type woning, zoals geclusterde woonvormen, hofjeswoningen of andere woonvormen tussen een reguliere woning en het verpleeghuis in.

Vanuit het idee van een groeimodel kan de Monitor in de komende jaren thematisch worden uitgebreid waarmee het beeld van ouderen op de woningmarkt completer wordt. Daaruit volgt dan ook een vollediger inzicht in de huidige en toekomstige knelpunten en opgaven.





## Samenvatting

### Monitor Ouderenhuisvesting: rapport en online databank

Nederland telt momenteel bijna 8 miljoen huishoudens. Er zijn 3,73 miljoen 55-plushuishoudens (47%), ruim een miljoen zijn 75 jaar of ouder (13%). Volgens de laatste demografische verwachtingen zal Nederland in 2035 uit bijna 9 miljoen huishoudens bestaan, waarvan 51% in de leeftijdsgroep 55-plus en 19% 75-plus. In 2040 zal het aantal 75-plussers in aantal en bijna in aandeel verdubbeld zijn ten opzichte van nu. In de afgelopen decennia is het aandeel ouderen dat in (zorg)instellingen woont gedaald, vooral omdat ouderen vaker zelfredzaam zijn. De ontwikkeling van langer zelfstandig wonen is recentelijk nog versterkt door het extramuraliseringsbeleid van de overheid. Ouderen zullen een steeds groter deel van de Nederlandse samenleving vormen waarmee het onderwerp ouderenhuisvesting, en dan met name langer zelfstandig thuis wonen, steeds belangrijker wordt in de toekomst.

De directe aanleiding van deze Monitor Ouderenhuisvesting is gelegen in twee Kamermoties van eind 2019. Die moties vragen om een landelijke monitor seniorenhuisvesting die onder meer de lokale vraag naar geschikte woningen voor ouderen inzichtelijk maakt. De Monitor geeft onder meer inzicht in het aantal ouderen met een fysieke beperking, de mate waarin ouderen (met of zonder beperking) in een geschikte woning wonen en in de ondernomen verhuizingen door ouderen. Om rekening te houden met zowel de vitale als de kwetsbare ouderen gaat in deze Monitor de aandacht uit naar alle huishoudens vanaf 55 jaar, die bovendien niet in een instelling verblijven. De cijfers kunnen lokale partijen helpen bij het opstellen van woonzorgvisies, prestatieafspraken en concrete plannen voor ouderenhuisvesting. Om die reden heeft de Monitor Ouderenhuisvesting de vorm van zowel een **rapport** als een **online databank**<sup>1</sup>. Dit rapport bevat vooral cijfers op nationaal niveau, in de databank kunnen gebruikers zelf cijfers op lokaal niveau samenstellen.

## I De vraag

### Ruim 600 duizend 55-plushuishoudens met een beperking

Onderdeel van deze Monitor is een deelonderzoek naar huishoudens met een fysieke beperking. In de Monitor zijn zij gedefinieerd als huishoudens met een beperking in de algemene dagelijkse levensverrichtingen (ADL). ADL zijn alledaagse handelingen die vaak betrekking hebben op de (fysieke) mobiliteit van een persoon, zoals de trap op- en aflopen, gaan zitten en opstaan uit een stoel en in en uit bed stappen. Wanneer men grote moeite ervaart met een of meer van deze handelingen dan wordt dit gezien als een beperking, en tegelijk ook als een goede indicatie voor de noodzaak van een fysiek toegankelijke woning. Ouderen die enkel een cognitieve of psychogeriatrische beperking of aandoening

<sup>1</sup> De databank is openbaar toegankelijk via <https://55plus.cijfersoverwonnen.nl>

(zoals dementie) hebben, maar geen moeite hebben met een ADL, worden in deze Monitor dus niet bij de ouderen met een beperking geteld.

Er zijn in totaal naar schatting 603 duizend zelfstandig wonende huishoudens waarvan de oudste persoon 55 jaar of ouder is én waarvan ten minste één lid een beperking in de ADL heeft. De kans op een beperking neemt toe naarmate de leeftijd van het huishouden toeneemt. In de leeftijdscategorie van 55-64 jaar is bij naar schatting 9% van de huishoudens sprake van een ADL-beperking. Bij 85-plussers is het aandeel met een beperking met 53% aanzienlijk hoger.

Beperkingen komen relatief vaker voor bij eenpersoonshuishoudens. Dit komt vooral doordat relatief veel 85-plushuishoudens alleenstaand zijn. In vergelijking met de totale groep van 55-plushuishoudens wonen ouderen met een beperking beduidend vaker in een huurwoning, en dan in het bijzonder in een huurappartement. Dit hangt samen met de samenstelling van de groep huishoudens met een beperking. Zij zijn immers ouder dan ouderen zonder beperking en in het algemeen geldt: hoe ouder, hoe vaker men in een huurwoning woont. Dit laatste wordt vooral verklaard doordat oudere ouderen minder vaak dan jonge ouderen gedurende hun leven een woning hebben gekocht.

## II Het aanbod

### 6 op de 7 woningen is geschikt (te maken)

Er zijn vele definities en vormen van geschikte woningen. In grote lijnen zijn zij in twee categorieën te verdelen: woningen die fysiek toe- en doorgankelijk zijn en woningen die daarnaast ook nog gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen hebben. De eerste categorie bestaat bijvoorbeeld uit reguliere rijtjeswoningen met een traplift en gelijkvloerse appartementen met lift. De tweede categorie bestaat bijvoorbeeld uit hofjeswoningen en seniorenflats met ontmoetingsruimten en voorzieningen.

Eveneens als onderdeel van deze Monitor is onderzoek gedaan naar 'geschikte woningen' voor mensen met een fysieke beperking. De aandacht is dan enkel gericht op de toe- en doorgankelijkheid van de woning. In de Monitor worden met 'geschikte woningen' de woningen bedoeld die geschikt *zijn* of die met een beperkte investering (van maximaal 10.000 euro) geschikt *zijn te maken* voor ouderen met een fysieke beperking. Bij een geschikte woning is de woonkamer *extern* bereikbaar (te maken) vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen. Vanuit de woonkamer kunnen *intern* de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer zonder traplopen (eventueel na beperkte aanpassingen) bereikt worden. Dit betekent dat meergezinswoningen die zich niet op de begane grond bevinden en waar geen lift aanwezig is per definitie niet geschikt zijn. Eengezinswoningen met meerdere verdiepingen zijn over het algemeen toegankelijk te maken door een traplift te plaatsen. Een voorwaarde hiervoor is dat de woning wel ruim genoeg moet zijn. Er zijn geen registratiegegevens beschikbaar over het werkelijk geschikt of aangepast zijn van woningen. Op basis van woningkenmerken die wel in registraties voorkomen is een inschatting gemaakt.

Nederland telt 6,73 miljoen geschikte woningen; dat betreft 86% van de nationale woningvoorraad (in 2019). Het aandeel geschikte woningen is bij eengezinswoningen aanzienlijk groter dan onder

meergezinswoningen<sup>2</sup> (97% vs. 67%). Vanwege de samenstelling van de woningvoorraad zijn geschikte woningen vaker te vinden in landelijke dan in stedelijke gebieden. Het aandeel appartementen zonder lift is immers juist in steden hoog. Van alle 55-plushuishoudens woont 91% in een geschikte woning. Dat percentage is dus wat hoger dan de 86% van alle woningen in Nederland die geschikt zijn.

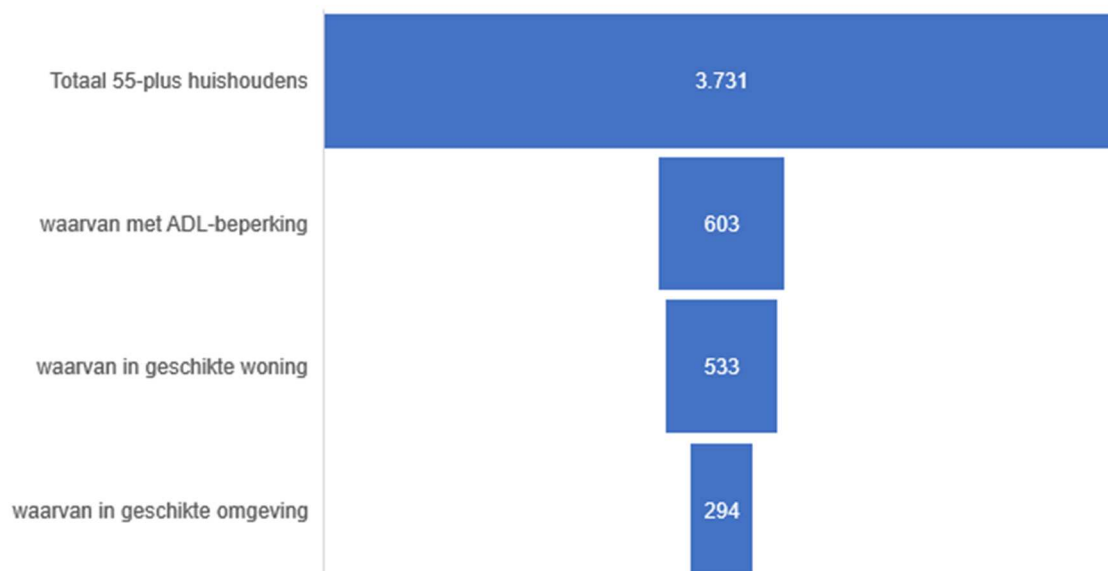
Naast de geschiktheid van de woning zelf is ook de woonomgeving van belang. In deze Monitor is uitsluitend gekeken naar de nabijheid van vier essentiële voorzieningen: een grote supermarkt, huisartsenpraktijk, apotheek en ov-halte. In dit onderzoek wordt gesproken van een geschikte woonomgeving zodra minimaal twee van deze vier voorzieningen binnen 500 meter aanwezig zijn. Andere belangrijke aspecten van de woonomgeving, zoals de ruimtelijke inrichting, sociale contacten en de aanwezigheid van zorg en ondersteuning, blijven buiten beschouwing.

Ongeveer de helft van alle 55-plushuishoudens woont in een geschikte omgeving, vergelijkbaar met het gemiddelde percentage over alle huishoudens. Geschikte woningomgevingen zijn vaker gelegen in centrum-stedelijke of -dorpse gebieden met een hoog voorzieningenniveau. Gemiddeld is 40% van de nationale woningvoorraad zowel qua woning als omgeving geschikt. Ouderenhuishoudens wonen net iets vaker dan gemiddeld in een geschikte woning én woonomgeving (43%).

### 90% van ouderenhuishoudens met een beperking woont in een geschikte woning

533 duizend 55-plushuishoudens met een ADL-beperking wonen in een geschikte woning. Dat betreft 90% van alle ouderenhuishoudens met een ADL-beperking. Bijna 300 duizend huishoudens in deze groep wonen bovendien in een geschikte woonomgeving. In onderstaande figuur worden hiervoor genoemde aantallen in samenhang gepresenteerd, waarbij elke groep een subgroep is van de voorgaande groep.

**Figuur S-1: Van totaal 55-plushuishoudens naar 55-plushuishoudens met een ADL-beperking in een geschikte woning én woonomgeving (in duizendtallen), 2019; bron: CBS, bewerking ABF**



<sup>2</sup> Met de term 'meergezinswoning' wordt in de Monitor bedoeld: een gestapelde woning zoals een appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette. De term "appartement" wordt als synoniem voor "meergezinswoning" gebruikt.

### III De opgave

#### Wat is de minimale benodigde opgave voor ouderen met een ADL-beperking: nu en straks?

Van de ouderenuishoudens met een ADL-beperking wonen er naar schatting 61 duizend<sup>3</sup> in een ongeschikte woning. Zoals vanuit het betaalbaarheidsperspectief gesproken kan worden over dure en goedkope scheefheid (met name in de huursector), kan in zekere zin ook vanuit mobiliteit gesproken worden van een zekere scheefheid of een niet-passende situatie. Het oplossen hiervan brengt een opgave met zich mee. Afhankelijk van de demografische opbouw en de samenstelling van de woningvoorraad kan deze opgave per regio sterk verschillen. Dat betekent niet dat Nederland nu een bouwopgave van 61 duizend geschikte woningen wacht. Er zijn namelijk ook veel geschikte, en soms al daadwerkelijk aangepaste, woningen die worden bewoond door huishoudens – zowel jong als oud – zonder beperkingen. De opgave om niet-passende woonsituaties op te lossen lijkt voor een deel ook een kwestie van het beter benutten van de bestaande voorraad aan geschikte woningen.

Tabel S-1: Zelfstandig wonende 55-plus-huishoudens verdeeld naar fysieke beperking en geschiktheid woning (in duizendtallen), 2019; bron: CBS, bewerking ABF

		Huishoudens		Totaal
		Met beperking	Zonder beperking	
Woning	Geschikt	533	2.831	3.364
	Ongeschikt	61	272	334
	Niet-woning	9	24	33
Totaal		603	3.128	3.731

Als gevolg van de groei van het aantal ouderenuishoudens en specifiek het aantal huishoudens van 75 jaar of ouder neemt ook het aantal ouderenuishoudens met een beperking bij het uitvoeren van één of meer algemene dagelijkse levensverrichtingen toe. In 2019 zijn dit er nog 603 duizend, tot 2035 neemt dit aantal met 148 duizend (25%) toe tot 751 duizend huishoudens. Het percentage ouderen met een beperking zal per afzonderlijke leeftijdsklasse juist gaan dalen, vooral door een verdere stijging van het opleidingsniveau van ouderen. Nieuwe generaties ouderen zijn vaker hoogopgeleid dan de huidige ouderen en in het algemeen geldt: hoe hoger het opleidingsniveau, des te lager is het aandeel met beperkingen. Dit heeft deels te maken met het verschil in de beroepsgroepen waar de hogere en lagere opgeleiden in actief zijn (geweest). In sommige branches wordt meer fysieke arbeid verricht met als gevolg een zwaardere belasting van het lichaam.

De toename van het aantal ouderen met een ADL-beperking betekent niet per definitie dat we voor een even zo grote toekomstige opgave aan geschikte woningen staan. Van alle ouderenuishoudens die nu nog geen beperkingen ondervinden woont immers 91% al geschikt (2.831 duizend) en 9% ongeschikt (272 duizend). Als deze verhouding toegepast wordt op de verwachte toename met 148 duizend huishoudens zal grofweg de toekomstige opgave aan geschikte woningen uitkomen op 13 duizend.

<sup>3</sup> Van de 603 duizend ouderenuishoudens met een beperking wonen bijna 9 duizend in een verblijfsobject dat niet als woning geregistreerd staat. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld een woonboot of woonwagen.

Benadrukt wordt dat de categorie geschikte woningen in dit onderzoek zowel woningen omvat die nu al geschikt zijn als woningen die met een beperkte investering (van maximaal 10.000 euro) geschikt gemaakt kunnen worden om een huishouden met mobiliteitsbeperkingen goed te kunnen laten wonen. Hoewel dit onderscheid tussen beide categorieën zeker relevant is, is dat met de huidige data niet goed aan te brengen. In dat opzicht vormen de huidige en toekomstige opgaven zoals hierboven beschreven een ondergrens, omdat onbekend is welk deel van de geschikte voorraad daadwerkelijk al geschikt is en voor welk deel er nog een opgave ligt.

De voorraad geschikte woningen verandert in de toekomst onder invloed van nieuwbouw, sloop en andere mutaties in de totale woningvoorraad. Verwacht mag worden dat het aandeel en aantal geschikte woningen daardoor toenemen. Nieuwbouwwoningen vallen nagenoeg altijd binnen de categorie 'geschikt' terwijl sloop juist relatief vaak plaatsvindt bij ongeschikte woningen, zoals meergezinshuurwoningen zonder lift.

In de Monitor wordt de voorraad geschikte woningen niet nader uitgesplitst naar type (ouderen)woning, zoals geclusterde woningen. Het rapport geeft geen inzicht in de vraag naar specifieke typen ouderenwoningen of in de vraag naar woonvormen tussen een reguliere woning en het verpleeghuis in. Juist op het vlak van dergelijke woonvormen signaleren veel partijen een aanzienlijke opgave omdat het huidige aanbod in dit segment nog klein is. De Monitor brengt deze specifieke opgave dus niet in beeld. Dat geldt ook voor de opgave die voortvloeit uit de ouderen die geen fysieke beperkingen hebben maar (enkel) beperkingen als gevolg van psychogeriatrische aandoeningen zoals dementie. Ook deze ouderen hebben veelal behoefte aan geschikte woningen, bijvoorbeeld in een complex met gemeenschappelijke ruimten en zorg of ondersteuning. De vraag naar dit soort woonvormen brengen we hier eveneens niet in beeld.

Los van deze Monitor is er de Monitor Geclusterd Wonen, waarin cijfers over het huidige aanbod van geclusterde wooneenheden zijn opgenomen. Deze cijfers zijn ook opgenomen in de online databank van de Monitor Ouderenhuisvesting.

## IV Verhuizingen: gerealiseerd en gewenst

### Recente verhuizingen door ouderen: per saldo meer naar appartementen

Naast inzicht in huishoudens met of zonder een mobiliteitsbeperking en de geschiktheid van de woningvoorraad biedt de Monitor ook inzicht in de woningen die ouderen verlaten en betrekken op de woningmarkt. Zoals bekend verhuizen ouderen relatief weinig. De 55-plussers vormen samen een derde van de nationale bevolking, terwijl gemiddeld over de laatste tien jaar nog geen 15% van de verhuisde personen een oudere betrof. Er zijn wel grote verschillen tussen groepen ouderen: 85-plussers verhuizen aanzienlijk vaker dan jongere ouderen. Van de 85-plussers is de afgelopen periode op jaarbasis circa 10% verhuisd. Dit betreft zowel verhuizingen naar zelfstandige woningen als verhuizingen naar instellingen zoals verpleeghuizen. Bij de jongere ouderen is het percentage verhuisden 4% tot 5%. Sinds het herstel van de koopwoningmarkt, ingezet in 2013, is het aandeel verhuisden onder 55-74-jarigen wat toegenomen. Zij verhuizen immers nog relatief vaak tussen koopwoningen.

De door ouderen verlaten woningen geven inzicht in welke woningen potentieel beschikbaar komen voor jongere generaties en de betrokken woningen geven deels inzicht in de woonwensen van ouderen. Bij dit laatste geldt natuurlijk de kanttekening dat cijfers over gerealiseerde verhuizingen niets zeggen over aanvankelijk gewenste verhuizingen die niet zijn doorgestaan vanwege gebrek aan geschikt aanbod en andere redenen.

Jonge ouderen laten vaker eengezinskoopwoningen achter bij een verhuizing dan oudere ouderen. Hoe ouder, hoe groter het aandeel huurappartementen in het achtergelaten aanbod. Er is ook een duidelijke ontwikkeling in de tijd zichtbaar: in de loop der jaren is het aandeel eengezinskoopwoningen in het achtergelaten aanbod bij alle groepen ouderen toegenomen. Enerzijds is dit het gevolg van het herstel van de koopwoningmarkt sinds 2013, anderzijds speelt ook het effect dat nieuwe generaties ouderen vaker al in een dergelijke woning wonen.

Jonge ouderen betrekken ook vaker eengezinskoopwoningen bij een verhuizing dan oudere ouderen. Wederom geldt: hoe ouder, hoe groter het aandeel huurappartementen. Koopappartementen lijken juist het meest in trek bij de 'tussengroepen': 65-74-jarige en 75-84-jarige huishoudens. In 2019 bestond het aanbod dat werd betrokken door 55-64-jarige huishoudens voor 37% uit eengezinskoopwoningen, 17% uit eengezinshuurwoningen en voor een derde uit huurappartementen. Bij de 85-plussers liggen die verhoudingen heel anders: het door hen betrokken aanbod bestond voor slechts 4% uit eengezinskoopwoningen en voor 80% uit een huurappartement. Het gaat hier om ouderen die naar een (andere) zelfstandige woning zijn verhuisd.

In het betrokken aanbod is het percentage huur- en koopappartementen groter dan in het verlaten aanbod. Dat geldt voor alle leeftijdsgroepen. In samenhang hiermee is in het betrokken aanbod het percentage woningen tot 70 m<sup>2</sup> groter dan in het verlaten aanbod; ouderen die verhuizen gaan doorgaans kleiner wonen.

### Weinig geplande maar wel relatief meer ongeplande verhuizingen door ouderen

De verhuigeneigdheden onder ouderen ligt aanzienlijk lager dan onder jongere leeftijdsgroepen. Zo'n 90% van de ouderen geeft aan dat tevredenheid met de huidige woning daarvoor een reden is. Bij ouderen is wat vaker dan bij jongeren gehechtheid aan de buurt ook een overweging om niet te willen verhuizen of om de verhuizing uit te stellen. Gezondheid of de behoefte aan zorg is onder ouderen de meest genoemde belangrijkste reden om te willen verhuizen. Van de 55-plussers met een verhuiswens wil 17% beslist verhuizen, en in dat geval ook vaker dan gemiddeld op korte termijn (binnen een half jaar). Onder deze groep verhuigeneigden komen de huidige woning of dicht bij familie willen wonen verhoudingsgewijs vaak voor als belangrijkste motieven. Gezondheid of een zorgbehoefte leidt bij ouderen dus vaak tot een wat minder zekere verhuiswens dan andere verhuismotieven, bijvoorbeeld omdat verhuizen vanwege mogelijke gezondheidsproblemen in de toekomst (voorsorteren) niet zo urgent is. Onder 75-plussers is echter ook bij beslist verhuigeneigden gezondheid de meest voorkomende verhuisreden (49%).

Ouderen hechten grote waarde aan de toegankelijkheid van de woning: de helft van de 65-plussers met een verhuiswens wil verhuizen naar een woning die zowel intern als extern zonder traplopen toegankelijk is. Hoe ouder, hoe groter bovendien het aandeel verhuigeneigden dat een voorkeur heeft voor een speciaal voor ouderen bestemde woning, met name in een complex. Het gaat bij ouderenwoningen om een breed scala

aan woonvormen, variërend van aanleunwoningen bij zorginstellingen tot reguliere woningen in een wijk waar ouderen voorrang krijgen, bijvoorbeeld bij een woningcorporatie. Ouderen die een voorkeur hebben voor een voor ouderen bestemde woning zijn in grote meerderheid op zoek naar een huurappartement. Senioren die de voorkeur geven aan een woning die niet specifiek voor ouderen is bedoeld zijn vaker op zoek naar een koopwoning. Er is een grote variatie in gewenste huurprijzen van ouderen die naar een (andere) huurwoning willen verhuizen. Een aanzienlijk deel wil niet meer betalen dan de aftoppingsgrens, maar er is ook een omvangrijke groep die bereid is een huurprijs in de vrije sector te betalen.

Bij ouderen komt het relatief vaak voor dat ze verhuizen terwijl ze kort daarvoor geen verhuiswens hadden. Onder hen komt het immers vaker voor dat ze een verhuizing niet kunnen voorzien, bijvoorbeeld vanwege een plots verslechterde gezondheid. 'Spontaan' verhuisde ouderen, in het bijzonder vanaf 65 jaar, zijn veel vaker dan gepland verhuisde leeftijdsgenoten naar een zorginstelling verhuisd. Wanneer naar een woning verhuisd wordt is dit bij spontaan verhuisden vaker naar een huurwoning dan naar een koopwoning en vaker naar een appartement dan naar een eengezinswoning.

## V Databank en vervolg

### Cijfers in online databank per gemeente

De online databank van deze Monitor bevat cijfers op het niveau van regio's en gemeenten. Het gaat dan onder meer om cijfers over de aantallen ouderenhuishoudens met een beperking en hun kenmerken, zowel nu als in de toekomst. Ook beschikbaar per gemeente zijn aantallen geschikte en ongeschikte woningen uitgesplitst naar diverse kenmerken en cijfers over de door ouderen verlaten en betrokken woningen. Tot slot zijn er ook gegevens met betrekking tot CIZ-indicaties, wijkverpleging en Wmo-maatwerkvoorzieningen, uitgesplitst naar diverse kenmerken van de ouderenhuishoudens. De cijfers in de online databank kunnen gemeenten, woningcorporaties, zorgorganisaties en andere stakeholders helpen bij het maken van woonzorgvisies, prestatieafspraken en concrete plannen voor ouderenwoningen en woningaanpassingen.

### Monitor als groeimodel: uitbreidingen in de toekomst

De Monitor Ouderenhuisvesting is dit jaar voor het eerst uitgevoerd. Voor de komende jaren is het voornemen de Monitor jaarlijks te actualiseren en uit te breiden. Er zullen dan ook nieuwe cijfers aan de online databank worden toegevoegd. Te denken valt aan meer gegevens over de vraag naar en het aanbod van geclusterde woonvormen, een verfijning van de geschiktheid van de woonomgeving, het aantal huishoudens met psychogeriatrische aandoeningen en meer gedetailleerde cijfers over de verhuisstromen van ouderen.





## 1



# Inleiding

## 1.1 Achtergrond en aanleiding

De positie van ouderen op de woningmarkt staat in de samenleving, de politiek en het beleid in toenemende mate in de belangstelling. Het aantal ouderen in Nederland neemt gestaag toe en vaker dan vroeger wonen ouderen tot op hoge leeftijd zelfstandig thuis. De hervorming van de langdurige zorg (2015) heeft deze trend nog verder versterkt. Tot 2040 verdubbelt het aantal zelfstandig wonende 75-plussers. Het onderwerp ouderenhuisvesting wordt daarmee in de toekomst steeds belangrijker.

Het langer zelfstandig wonen vraagt om woningen en woonomgevingen die geschikt zijn voor ouderen en om voldoende zorg en ondersteuning aan huis. Landelijk is er inmiddels een groot aantal actieprogramma's en activiteiten over dit onderwerp. Zo werken de betrokken partijen VNG, Actiz, Aedes en de ministeries van BZK en VWS sinds 2019 samen in de Taskforce Wonen en Zorg. Die stimuleert dat gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders gezamenlijke woonzorgvisies opstellen en prestatieafspraken maken over wonen en zorg. Uit een meting van de Taskforce (mei 2020) blijkt dat in veel gemeenten nog geen woonzorganalyse of -visie is opgesteld. De Commissie 'Toekomst zorg thuiswonende ouderen' heeft in 2020 een reeks aanbevelingen gedaan om de totstandkoming van voor ouderen geschikte woningen te versnellen.

Bij het onderwerp 'ouderenhuisvesting' gaat het snel over langer zelfstandig wonen en de geschiktheid van de woningvoorraad. Er is echter ook een grote groep ouderenhuishoudens die niet kampen met mobiliteitsbeperkingen en dus nog geen aangepaste woning of ouderenwoning nodig hebben. Het is nuttig om ook de woonsituatie van deze groep in het vizier te hebben. Zij vormen immers de ouderen waar in de toekomst mogelijk knelpunten bij langer zelfstandig wonen kunnen ontstaan. En omdat ouderenhuishoudens een steeds groter deel van het totaal uitmaken, wordt hun verhuisgedrag ook belangrijker voor het aanbod dat vrijkomt voor jongere leeftijdsgroepen en daarmee het functioneren van de woningmarkt als geheel.

Het groeiende belang van het thema is ook terug te zien in het toegenomen aantal onderzoeken. De laatste jaren hebben diverse onderzoeken de positie van ouderen op de woningmarkt en de knelpunten bij langer zelfstandig wonen belicht. Vorig jaar publiceerde PBL bijvoorbeeld onder de noemer 'Zelfstandig thuis op hoge leeftijd' verschillende deelstudies over dit thema.

De directe aanleiding van deze Monitor Ouderenhuisvesting is gelegen in twee Kamermoties van eind 2019. Deze moties<sup>4</sup> vragen om een landelijke monitor seniorenhuisvesting die onder meer de lokale vraag naar geschikte woningen voor ouderen inzichtelijk maakt. Deze cijfers kunnen lokale partijen helpen bij het opstellen van woonzorgvisies, prestatieafspraken en concrete plannen.

<sup>4</sup> Motie-Ronnes/Koerhuis (35300-VII-58) in de Tweede Kamer en motie-Van Rooijen c.s. (35.347, L) in de Eerste Kamer.

Een uniforme leeftijdsgrens voor ouderen bestaat niet. In dit onderzoek zijn alle huishoudens vanaf 55 jaar<sup>5</sup> meegenomen. In de Monitor zijn dus ook 55-64-jarigen meegenomen: dit zijn de ouderen van de nabije toekomst die nu al soms in hun woonwensen en -gedrag rekening houden met een mogelijk verslechterende gezondheid in de toekomst. Verhuizingen om de kwaliteit van de woning en/of woonomgeving te verbeteren, komen bij deze groep echter ook nog relatief vaak voor.

## 1.2 Monitor: rapport én online databank

De Monitor Ouderenhuisvesting bestaat uit dit **rapport** én een **online databank**. Het rapport geeft de belangrijkste cijfers op vooral nationaal niveau, met hier en daar aandacht voor regionale verschillen. De databank is openbaar en door iedereen te raadplegen en bevat cijfers op lagere schaalniveaus: gemeenten en verschillende regionale indelingen. In de databank is het voor gebruikers mogelijk om zelf cijfers samen te stellen, bijvoorbeeld door zelf kenmerken van huishoudens en woningen te combineren en de gewenste regio of gemeente te selecteren.

De cijfers in het rapport zijn ook terug te vinden in de online databank: de databank vormt dus een uitbreiding op het rapport. In het rapport lichten we de cijfers toe en duiden we de uitkomsten. In de databank ontbreekt deze duiding. Het rapport en de databank vullen elkaar ook in dat opzicht dus aan.

Vanuit het idee van een groeimodel is het voornemen elk jaar de Monitor te actualiseren en thematisch uit te breiden door nieuwe cijfers aan de online databank toe te voegen.

## 1.3 Leeswijzer rapport

Het rapport bestaat hierna uit de volgende hoofdstukken:

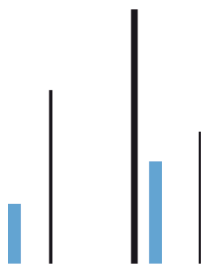
- **Hoofdstuk 2** (Woonsituatie van ouderen)  
In dit eerste hoofdstuk beschrijven we de **woonsituatie** van ouderenhuishoudens anno nu. We laten zien hoeveel en welke ouderen zelfstandig wonen en hoe hun woonsituatie eruitziet.
- **Hoofdstuk 3** (Verhuizingen van ouderen)  
In dit hoofdstuk gaan we in op het **verhuisgedrag van ouderen** op de woningmarkt. In welke mate verhuizen ouderen? Welke verhuis- en woonwensen hebben zij en in welke mate weten zij hun wensen te realiseren? Welke woningen laten zij achter en welke woningen betrekken zij?

<sup>5</sup> Het gaat daarbij bij de meeste analyses in het rapport om huishoudens waarvan het oudste lid 55 jaar of ouder is. Op een enkele plek is de indeling in leeftijdsklassen gebaseerd op de leeftijd van de referentiepersoon ofwel het hoofd van het huishouden. Bij elk hoofdstuk wordt aangegeven welke definitie is gehanteerd.

- **Hoofdstuk 4** (Huishoudens met en zonder beperkingen)  
 Centraal staan hier de **ouderenuishoudens met beperkingen**. Wie zijn deze huishoudens en waar wonen ze nu? Ook beschrijven we de uitkomsten van de prognose van het aantal huishoudens met beperkingen in de toekomst.
- **Hoofdstuk 5** (Geschikte woningen en woonomgevingen)  
 Vervolgens is er aandacht voor de **voorraad aan (on)geschikte woningen**. Welke woningen en woonomgevingen zijn geschikt voor ouderen met beperkingen? En welke samenhang bestaat er tussen woninggeschiktheid en geschiktheid van de woonomgeving?
- **Hoofdstuk 6** (Welke huishoudens wonen geschikt?)  
 In dit hoofdstuk relateren we de **huishoudens met (en zonder) beperkingen en de voorraad (on)geschikte woningen** aan elkaar: hoeveel huishoudens met beperkingen wonen nu in een ongeschikte woning? En hoeveel in een ongeschikte woonomgeving? In welke woningmarktsegmenten en regio's is de mismatch het grootst?
- **Hoofdstuk 7** (Conclusies en reflectie)  
 In dit laatste hoofdstuk brengen we de belangrijke **bevindingen en conclusies bij elkaar** en gaan we in op de betekenis die ze hebben. Daarop volgend reflecteren we op de uitkomsten.
- **Bijlage: Data en methodiek**  
 In de bijlage geven we een **toelichting op de methodiek** die we hebben gehanteerd om te bepalen welke huishoudens een mobiliteitsbeperking hebben en welke woningen (on)geschikt zijn voor bewoners met een dergelijke beperking.
- **Bijlage: Monitor Geclusterd Wonen**
- **Bijlage: Samenstelling klankbordgroep**



## 2



## Woonsituatie van ouderen

### Belangrijkste bevindingen

- De laatste decennia is het aantal en aandeel 75-plussers dat zelfstandig thuis woont, gestegen.
- 92% van de 75-plussers woont zelfstandig thuis; in 1990 was dat nog 83%.
- Hoe ouder, hoe vaker ouderen alleenstaand zijn en een relatief laag inkomen hebben.
- Van alle thuiswonende 75-plussers, woont 43% alleen.
- Hoe ouder, hoe vaker ouderen in een huurappartement wonen.
- Het percentage in een eengezinskoopwoning neemt juist af met de leeftijd.
- Het aandeel in een koopappartement varieert veel minder sterk tussen jonge en oude ouderen.

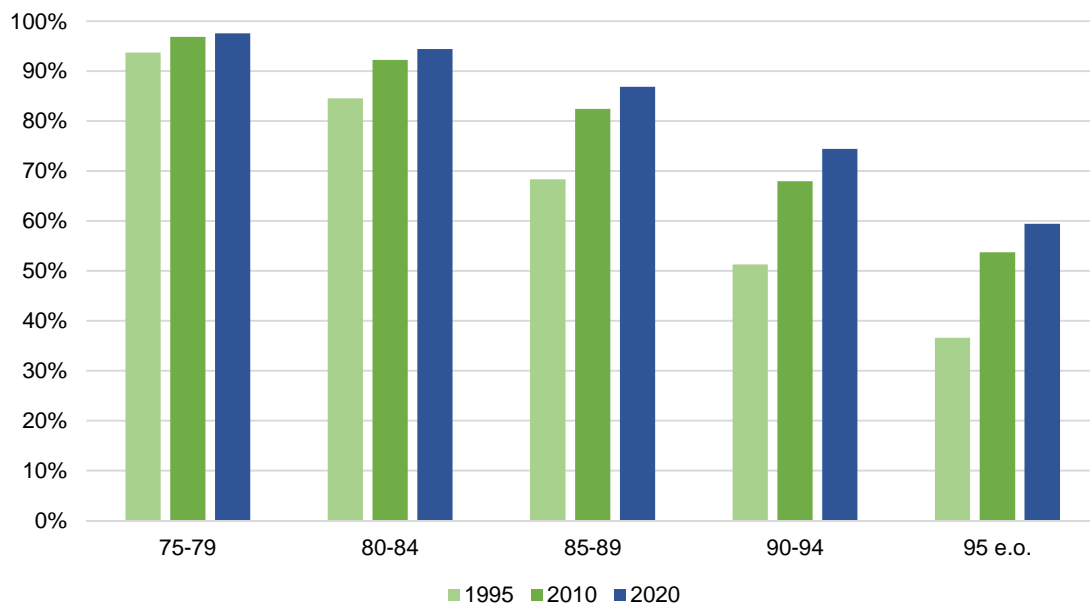
In dit eerste hoofdstuk gaan we in op de woonsituatie van ouderenhuishoudens anno nu. We starten met het onderscheid tussen ouderen in instellingen en ouderen die zelfstandig thuis wonen (2.1). Daarna beschrijven we aan de hand van verschillende woningkenmerken de woonsituatie van zelfstandig wonende ouderen (2.2).

### 2.1 Instellingen versus zelfstandig wonen

In de afgelopen decennia is het aandeel ouderen dat in (zorg)instellingen woont gedaald. Dit geldt in het bijzonder voor de ouderen vanaf 75 jaar. Ouderen wonen in vergelijking met vroeger vooral langer zelfstandig door een toegenomen zelfredzaamheid. De toegenomen zelfredzaamheid komt doordat nieuwe generaties ouderen welvarender en gezonder zijn dan oudere generaties. Het beleid ten aanzien van langer thuis wonen, zoals de afbouw van het aantal verzorgingshuizen sinds 2015, heeft de ontwikkeling van langer zelfstandig wonen verder versterkt. In 1995 woonde 83% van de 75-plussers zelfstandig thuis. In 2020 is dat opgelopen tot 92%. Hoe hoger de leeftijd, des te groter is de toename geweest van het aandeel dat zelfstandig woont. Bij de personen van 95 jaar en ouder steeg het percentage bijvoorbeeld van 37% naar 59% (Figuur 2.1). Het percentage onder de jongere ouderen tot 74 jaar was en is nog steeds 99%.

Niet alle ouderen hebben evenveel kans om naar een instelling te moeten verhuizen. Hoe lager de welvaart (inkomen en vermogen) van huishoudens, hoe groter het aandeel dat naar een instelling verhuist. Een lagere welvaart hangt samen met meer gezondheids- en mobiliteitsbeperkingen en dus een grotere kans op een relatief zware zorgbehoefte met verblijf. Een hogere welvaart bevordert het langer zelfstandig blijven wonen.

Figuur 2.1: Aandeel 75-pluspersonen dat zelfstandig thuis woont naar leeftijd, 1995-2020; bron: CBS, bewerking ABF



Uitgedrukt in absolute aantallen wonen in 2020 zo'n 5,6 miljoen 55-plussers zelfstandig thuis, waarvan ruim 1,3 miljoen 75-plussers. 156 duizend 55-plussers wonen in een instelling<sup>6</sup>, waarvan 110 duizend 75-plussers (Tabel 2-1).

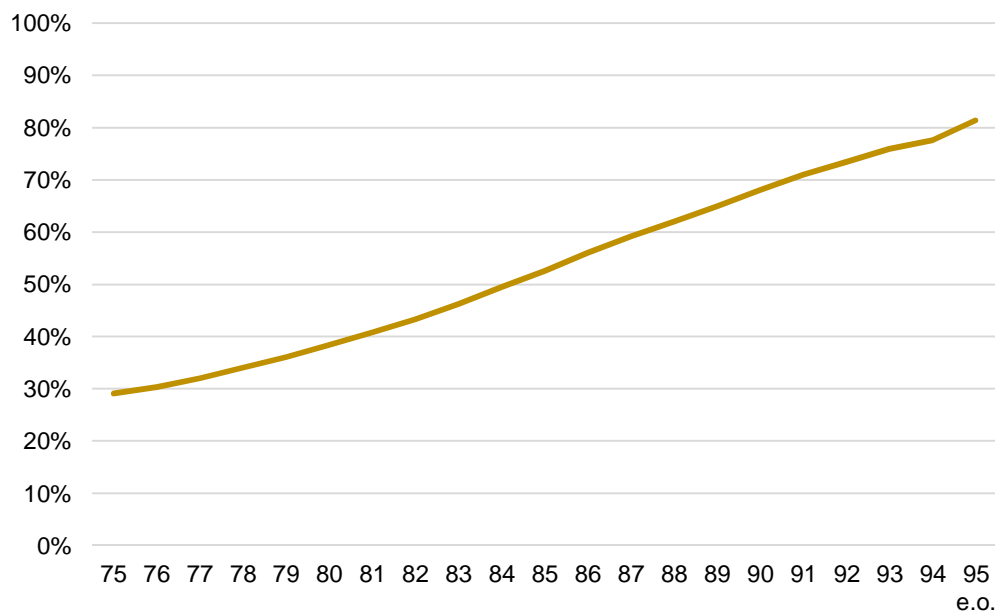
Tabel 2-1: Aantal personen woonachtig in instelling en zelfstandig thuis naar leeftijd; bron: CBS; bewerking ABF

Leeftijd	In instelling	Zelfstandig thuis	% zelfstandig thuis
55-64	23.000	2.345.000	99%
65-74	23.000	2.550.000	99%
75-84	39.000	1.030.000	96%
85-94	60.000	299.000	83%
95 e.o.	11.000	16.000	59%
Totaal 55 e.o.	156.000	5.605.000	97%
55-74	46.000	4.260.000	99%
Totaal 75 e.o.	110.000	1.345.000	92%

Van alle thuiswonende 75-plussers woont 43% alleen, dus zonder partner of andere personen in het huishouden. Bij 75-79-jarigen is dat 32% en bij 85-plussers 63% (Figuur 2.2).

<sup>6</sup> Naast verpleeghuizen zijn dit ook instellingen voor gehandicaptenzorg (GHZ) en geestelijke gezondheidszorg (GGZ). Hoe jonger de leeftijdsgroep, hoe vaker dat naar verhouding het geval is.

**Figuur 2.2: Aandeel zelfstandig thuiswonende 75-pluspersonen dat alleen woont, 2020; bron: CBS, bewerking ABF**

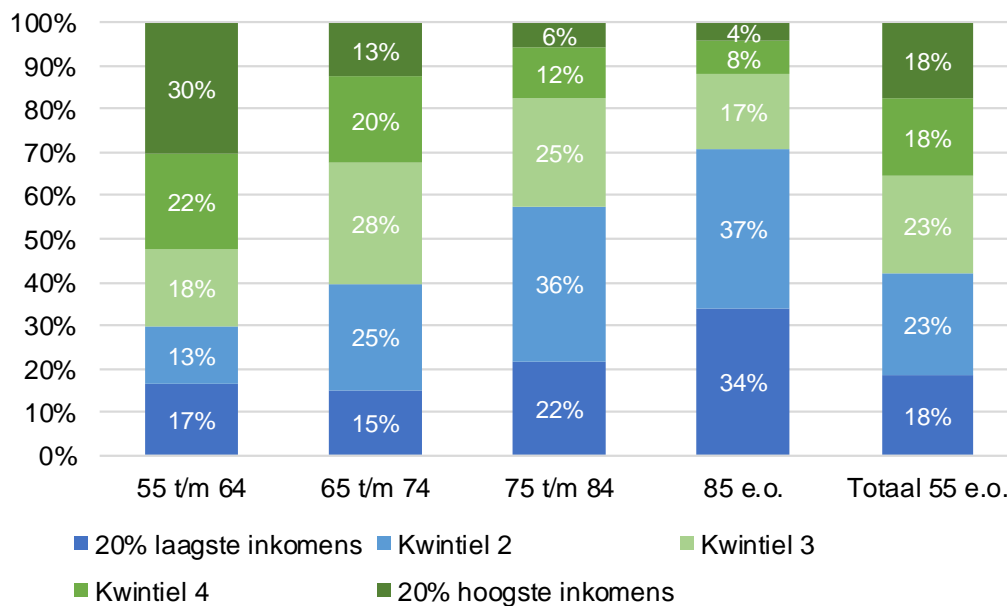


## 2.2 Woonsituatie zelfstandig wonende ouderen

In deze paragraaf zoomen we nader in op de woonsituatie van zelfstandig wonende 55-plushuishoudens. We starten met een beeld van de inkomenssituatie en kijken daarna naar de woonsituatie. Bij alle cijfers geldt dat gebruikers in de online databank [55plus.cijfersoverwonen.nl](https://55plus.cijfersoverwonen.nl) zelf cijfers op lokaal niveau kunnen samenstellen.

Hoe ouder, hoe groter het aandeel huishoudens met een inkomen dat behoort tot de 20% laagste inkomens van Nederland (ofwel het eerste kwintiel) en hoe kleiner het aandeel met een inkomen bij de 20% hoogste inkomens (Figuur 2.3). Tot 65 jaar hebben ouderen vaak nog inkomen uit werk, voor veruit de meeste 65-plushuishoudens geldt dat niet meer. Jonge 65-plussers hebben echter vaker een goed aanvullend pensioen (bovenop AOW) en hebben vaker meerdere (pensioen)inkomens dan oude ouderen. Mede daarom hebben 65-74-jarigen veel minder vaak een laag inkomen dan oude ouderen (Figuur 2.3). Naast inkomen is ook het vermogen van ouderen relevant. In paragraaf 6.5 besteden we hier aandacht aan.

Figuur 2.3: 55-plushuishoudens naar leeftijd en kwintiel besteedbaar huishoudinkomen, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



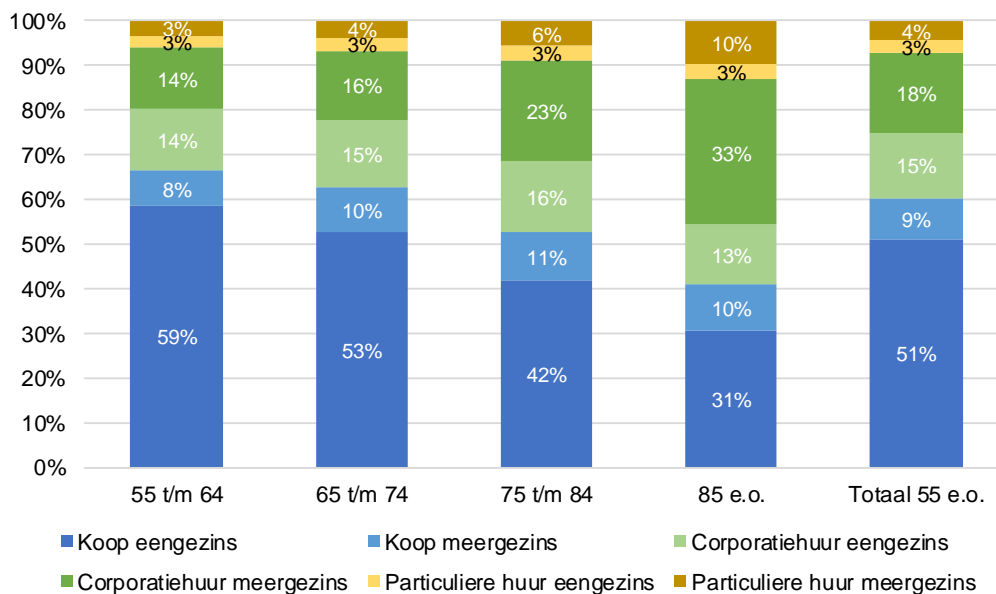
De woonsituatie van ouderen op de reguliere woningmarkt verandert langzaam maar zeker doordat oudere generaties de woningmarkt verlaten – door sterfte en verhuizingen naar een instelling – en nieuwe generaties tot de ouderen gaan behoren. Die nieuwe generaties (cohorten) hebben vaker dan voorgaande generaties een woning gekocht gedurende hun leven: dat is vaak ook de woning waar men blijft wonen als men ouder wordt. Het eigenwoningbezit onder ouderen, oftewel het percentage dat woont in een koopwoning, is daardoor de laatste decennia duidelijk gestegen. Dit noemen we een cohorteffect. Oudere eigenaren-bewoners wonen meestal in een eengezinswoning. Het stijgende eigenwoningbezit betekent ook dat ouderen met mobiliteitsbeperkingen steeds vaker in een koopwoning wonen en dat het zwaartepunt van de aanpassingsopgave dus verschuift van verhuurders (met name corporaties) naar eigenaren-bewoners.

De onderstaande figuren geven een beeld van de woonsituatie van ouderen anno 2019. De woonpatronen die te zien zijn, zijn zowel het resultaat van verhuizingen als van cohorteffecten. Ouderen verhuizen weinig dus de woonpatronen van nu weerspiegelen voor een belangrijk deel het vroegere verhuisgedrag van die huishoudens.

In 2019 wonen bijna zes op de tien 55-64-jarigen in een eengezinskoopwoning. Dat aandeel daalt naarmate de leeftijd toeneemt. Het percentage ouderen in een meergezinskoopwoning (koopappartement) of een eengezinswoning van een corporatie varieert vrij weinig tussen de leeftijdsgroepen. Wel grote verschillen laat het aandeel in een meergezinswoning van een corporatie zien: hoe ouder, hoe meer huishoudens in dit segment wonen. Met de term ‘meergezinswoning’ wordt in de Monitor bedoeld: een gestapelde woning zoals een appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette. De term ‘appartement’ wordt als synoniem voor ‘meergezinswoning’ gebruikt. Het aandeel ouderen dat in een particuliere huurwoning woont, is klein. Wel neemt met de leeftijd het percentage in een meergezinswoning van een particuliere verhuurder toe (Figuur 2.4).



Figuur 2.4: 55-plus huishoudens naar leeftijd en woningsegment\*, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



\*Exclusief huishoudens die niet in een woning wonen<sup>7</sup> of waarvan het segment onbekend is<sup>8</sup>

Hoe ouder, hoe minder ouderen in een koopwoning wonen. Oude ouderen in de koopsector wonen vaker dan jongere ouderen in een meergezinswoning. Desondanks is de verdeling over WOZ-waardeklassen in de koopsector bij bijna alle leeftijdsgroepen nagenoeg gelijk. Ongeveer 30% woont in een koopwoning met een WOZ-waarde van minder dan 220.000 euro<sup>9</sup> en een ongeveer even groot deel bezit een duurdere koopwoning met een WOZ-waarde van 340.000 euro of meer.

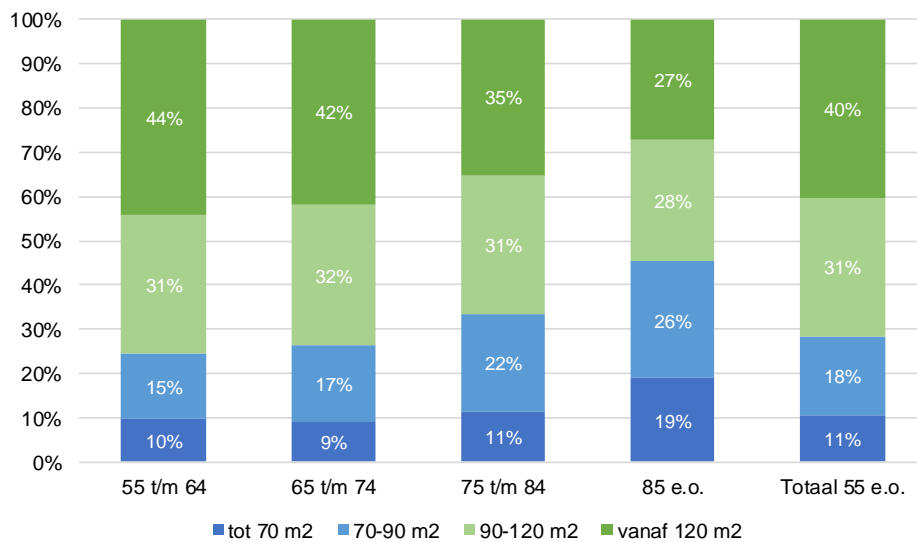
Eerder zagen we dat ouderen met een toenemende leeftijd steeds vaker in een meergezinswoning wonen, met name in de huursector. Daarom geldt ook: hoe ouder, hoe groter het percentage in een woning met een relatief klein oppervlak. Van de 65-74-jarige ouderen woont 9% in een woning kleiner dan 70 m<sup>2</sup> terwijl dat bij 85-plussers 19% is (Figuur 2.5).

<sup>7</sup> Van de 3,7 miljoen zelfstandig wonende 55-plus huishoudens, wonen ruim 33 duizend (bijna 1%) niet in een woning. Deze huishoudens wonen bijvoorbeeld in een woonboot, woonwagen, recreatiewoning of ander vastgoed zonder woonfunctie.

<sup>8</sup> Er zijn ruim 100 duizend zelfstandig wonende 55-plus huishoudens (2,7%) die in een woning wonen waarvan de eigendomsvorm onbekend is. Ofwel de eigendomsvorm bij CBS is daadwerkelijk onbekend ofwel het betreft woningdelende huishoudens. Bij woningdelende huishoudens is niet bekend voor welk huishouden welke eigendomssituatie geldt. Alle woningdelende huishoudens zijn daarom buiten deze figuur gelaten.

<sup>9</sup> De genoemde WOZ-waarden zijn prijspeil 2019 en betreffen dus (conform de WOZ-systematiek) waardepeildatum 1-1-2018.

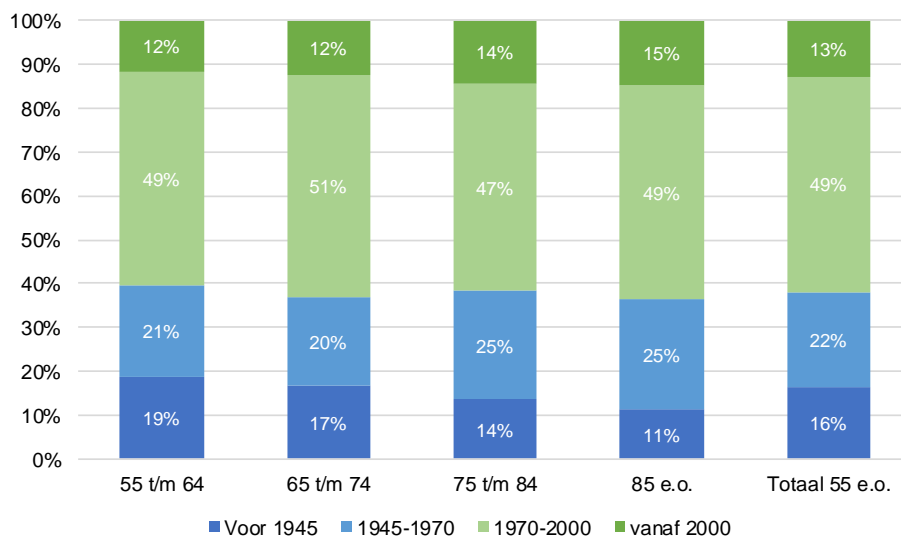
Figuur 2.5: 55-plus huishoudens naar leeftijd en woningoppervlakte woning\*, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



\*Exclusief huishoudens die niet in een woning wonen

Naar bouwjaar van de woning zijn de verschillen tussen jonge en oude ouderen minder groot. Hoe ouder, hoe kleiner het percentage dat in een vooroorlogse woning woont. Oude ouderen wonen iets vaker in een woning die tussen 1945 en 1970 is gebouwd of in een woning van na 2000 (Figuur 2.6).

Figuur 2.6: 55-plus huishoudens naar leeftijd en bouwjaar woning\*, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



\*Exclusief huishoudens die niet in een woning wonen

## 3

## Verhuizingen van ouderenhuishoudens

### Belangrijkste bevindingen

- Ouderen verhuizen relatief weinig, maar 85-plussers verhuizen wel veel vaker dan jongere ouderen.
- Voor twee op de drie verhuisgeneigde 75-plussers is gezondheid of behoefte aan zorg het belangrijkste verhuismotief. Voor ouderen tot 75 jaar geldt voor een op de twee.
- De gehechtheid aan de vertrouwde woonomgeving speelt een belangrijke rol in de verhuis- en woonwensen en het daadwerkelijke verhuisgedrag van ouderen.
- Hoe ouder, hoe sterker de voorkeur voor een speciaal voor ouderen bestemde woning – met name in een complex. Onder 55-64 jaar betreft dit 26%, bij 75-plussers 67%.
- Verhuisgeneigde ouderen wensen in sterke mate een woning die intern én extern toegankelijk is. Tot 65 jaar wenst een op de drie een dergelijke woning, vanaf 65 jaar een op de twee.
- 75-plussers hebben een wat lagere kans dan gemiddeld om een gewenste verhuizing ook daadwerkelijk te realiseren.
- Voor 75-plussers met een *besliste* verhuishwens is de verhuiskans echter iets hoger dan het landelijke gemiddelde.
- Bij 75-plussers komt het vaak voor dat ze een verhuizing niet van tevoren zien aankomen, bijvoorbeeld vanwege gezondheid of het overlijden van de partner.
- Hoe ouder, hoe vaker ouderen verhuizen vanuit een koopwoning naar een huurwoning; meestal een appartement.
- Jonge ouderen tot 65 jaar betrekken relatief vaak eengezinskoopwoningen. Koopappartementen lijken juist het meest in trek bij de 'tussengroepen': 65-74-jarige en 75-84-jarige huishoudens. Ruim acht op de tien 85-plussers betrekken een huurappartement.
- Hoe ouder, hoe groter het aantal eengezinswoningen dat ouderen per saldo vrijmaken voor jongere huishoudens.
- Met de leeftijd neemt ook het aandeel dat naar een kleine woning verhuist sterk toe.
- Er zijn grote verschillen tussen regio's en gemeenten in de woningen die ouderen verlaten en die ze betrekken bij een verhuizing.

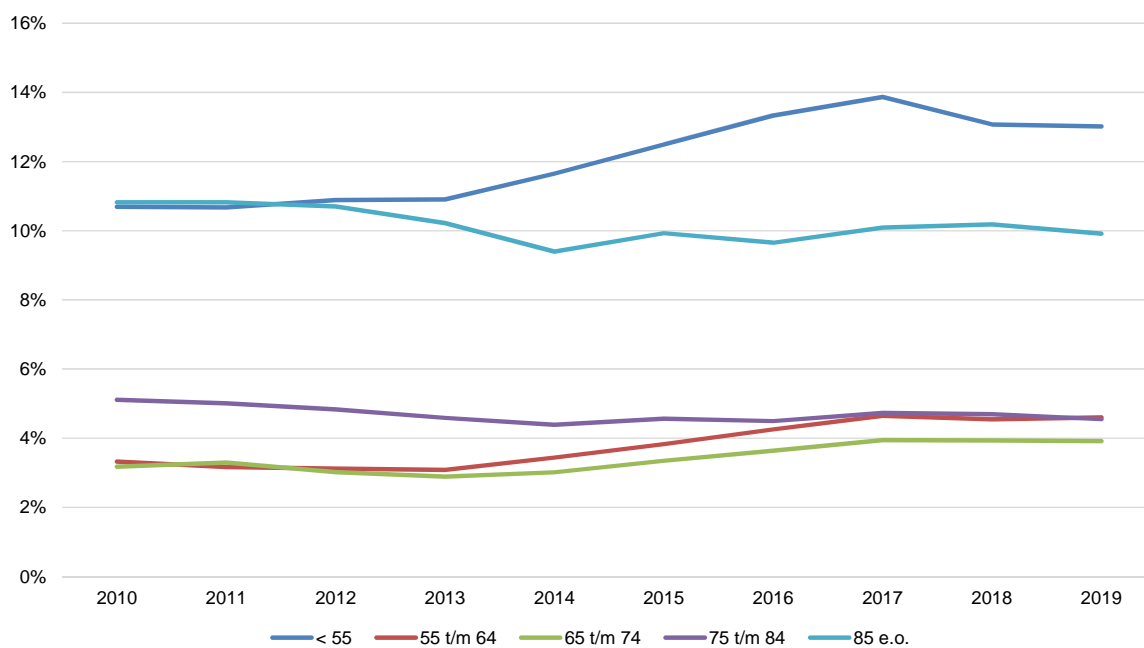
In dit hoofdstuk staat het verhuisgedrag van ouderen centraal: welke verhuis- en woonwensen hebben ouderen en welke woningen betrekken ze en laten ze achter? We starten met een beschrijving van de verhuisdynamiek per leeftijdsgroep (3.1). Daarna staan de verhuis- en woonwensen en de discrepantie tussen wens en realisatie centraal (3.2). Vervolgens gaan we in op de woningen die ouderen bij een verhuizing achterlaten (3.3) en betrekken (3.4). Tot slot zetten we het verlaten en betrokken aanbod tegen elkaar af (3.5).

### 3.1 Verhuizingen door ouderen: wie verhuist?

We starten dit hoofdstuk met een beschrijving van de **verhuisdynamiek** van verschillende **leeftijdsgroepen**. We kijken in deze paragraaf naar alle binnenlandse verhuizingen, zowel binnen als tussen gemeenten<sup>10</sup>.

Zoals bekend verhuizen ouderen relatief weinig. 55-plussers vormden in 2019 in totaal 33% van de bevolking, maar waren verantwoordelijk voor slechts 15% van het totale aantal binnenlandse verhuizingen. Er zijn wel grote verschillen tussen groepen ouderen: 85-plussers verhuizen aanzienlijk vaker dan jongere ouderen. Van de 85-plussers is de afgelopen jaren op jaarbasis ongeveer 10% verhuisd. Dit betreft zowel verhuizingen naar zelfstandige woningen als verhuizingen naar instellingen zoals verpleeghuizen. Bij de jongere ouderen is het percentage verhuisden 4% tot 5%. Sinds het herstel van de koopwoningmarkt, ingezet in 2013, is het aandeel verhuisden onder 55-74-jarigen wat toegenomen. Zij verhuizen nog vaak tussen koopwoningen. Voor 75-plussers geldt dat veel minder omdat zij veel minder vaak in een koopwoning wonen. Het herstel van de koopmarkt zorgde daarom bij die groep niet voor een noemenswaardige toename van de verhuismobiliteit (Figuur 3.1).

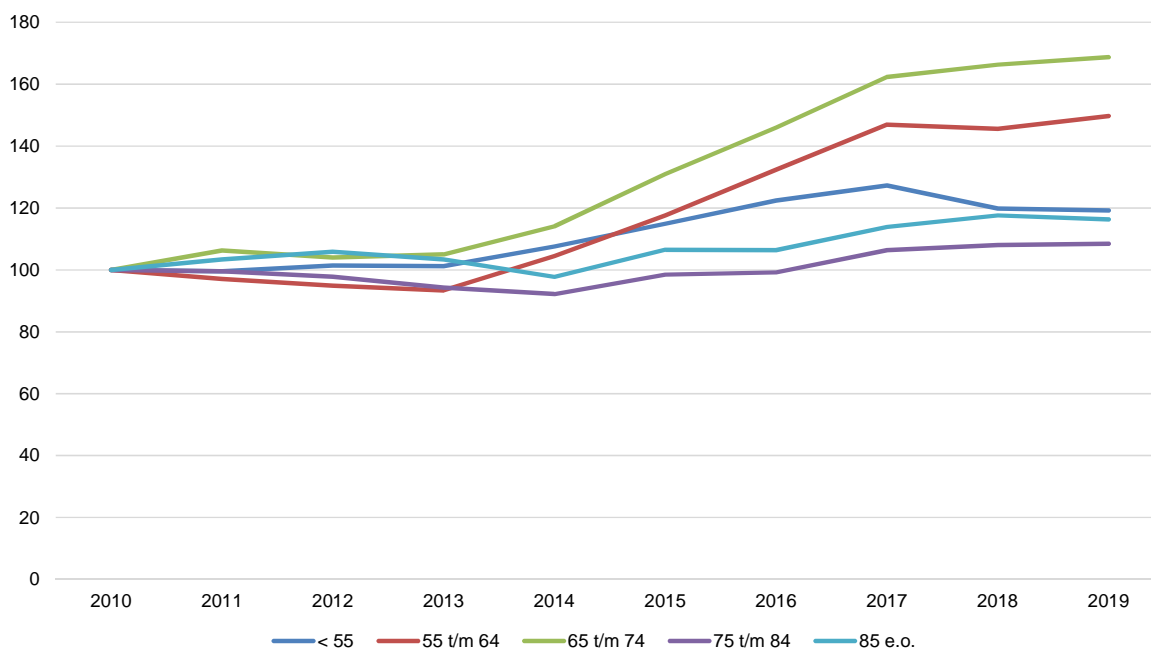
Figuur 3.1: Aandeel van bevolking dat per jaar is verhuisd naar leeftijd, 2010-2019; bron: CBS; bewerking ABF



Sinds 2010 is het aantal binnenlandse verhuizingen bij 55-74-jarigen naar verhouding sterker toegenomen dan bij 55-minners. Bij 75-plussers was de toename minder sterk. Bij 55-plussers hield de stijging na 2017 wel aan, terwijl bij 55-minners het aantal verhuisde personen na 2017 wat is afgenomen (Figuur 3.2).

<sup>10</sup> Het gaat in paragraaf 3.1 om alle binnenlandse verhuizingen, ook die tussen en naar zorginstellingen zoals verpleeghuizen.

Figuur 3.2: Ontwikkeling aantal verhuisde personen naar leeftijd, 2010 = 100; bron: CBS; bewerking ABF



## 3.2 Verhuis- en woonwensen van ouderen

In deze paragraaf gaan we in op de **verhuis- en woonwensen** van ouderen. Ook besteden we aandacht aan de discrepantie tussen verhuiscwensen en realisatie: in hoeverre weten ouderen die willen verhuizen hun wens waar te maken? Ter vergelijking tonen we soms ook uitkomsten voor de groep tot 55 jaar. Waar nodig vanwege de aantallen respondenten worden 75-84-jarigen en 85-plussers samengenomen in één leeftijdscategorie. De leeftijd van het huishouden heeft, net als in de rest van dit hoofdstuk, betrekking op het oudste lid van het huishouden<sup>11</sup>. De analyses zijn uitgevoerd op basis van de driejaarlijkse landelijke enquête Woon Onderzoek Nederland (WoON) 2018.

### 3.2.1 Verhuiscwensen en -motieven

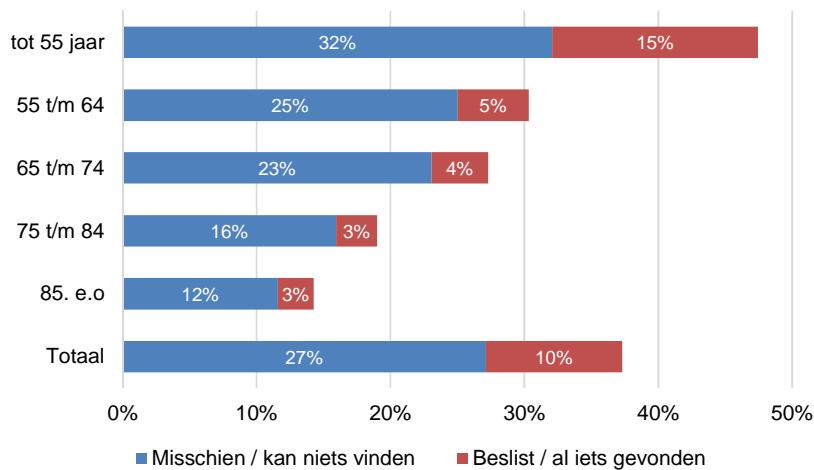
Ouderen willen aanzienlijk minder vaak verhuizen dan jongere leeftijdsgroepen. Bovendien ligt binnen de totale groep verhuiscwenners het aandeel dat beslist wil verhuizen bij ouderen lager. Van de 75-84-jarige huishoudens wil slechts 3% beslist binnen twee jaar verhuizen<sup>12</sup> en 12% wil misschien verhuizen of geeft

<sup>11</sup> Dit wijkt af van de gangbare indeling (bijvoorbeeld door CBS) van huishoudens in leeftijdsklassen op grond van de leeftijd van de referentiepersoon van het huishouden. Door de leeftijd van het oudste lid van het huishouden te nemen zijn er iets meer huishoudens in de oudere leeftijdsgroepen (75-plus).

<sup>12</sup> Tenzij anders aangegeven gaan de uitkomsten in deze paragraaf over alle gewenste verhuizingen: zowel naar een (andere) zelfstandige woning als naar een zorginstelling.

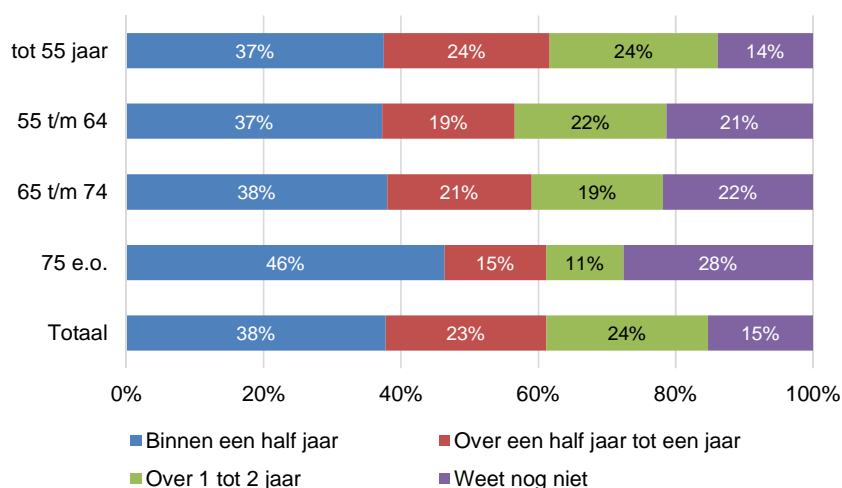
aan wel te willen verhuizen maar niks te kunnen vinden<sup>13</sup>. Het aandeel met een besliste verhuismwens varieert weinig tussen jongere en oudere ouderen. Oudere ouderen hebben wel duidelijk minder vaak een onzekere verhuismwens ('wil misschien verhuizen') (Figuur 3.3). Binnen elke afzonderlijke leeftijdscategorie beïnvloeden inkomen, huishoudsamenstelling, gezondheidsbeperkingen en de huidige woonsituatie de kans om te (willen) verhuizen en de bestemming van de verhuismwening.

**Figuur 3.3: Verhuismwening binnen twee jaar van huishoudens naar leeftijd, 2018 bron: WoON 2018**



75-plussers hebben minder vaak een besliste verhuismwens maar als ze een besliste verhuismwens hebben willen ze wel vaker dan gemiddeld op korte termijn (binnen een half jaar) verhuizen (Figuur 3.4).

**Figuur 3.4: Gewenste verhuistijd van verhuismweningde huishoudens die beslist willen verhuizen\* naar leeftijd, 2018; bron: WoON 2018**



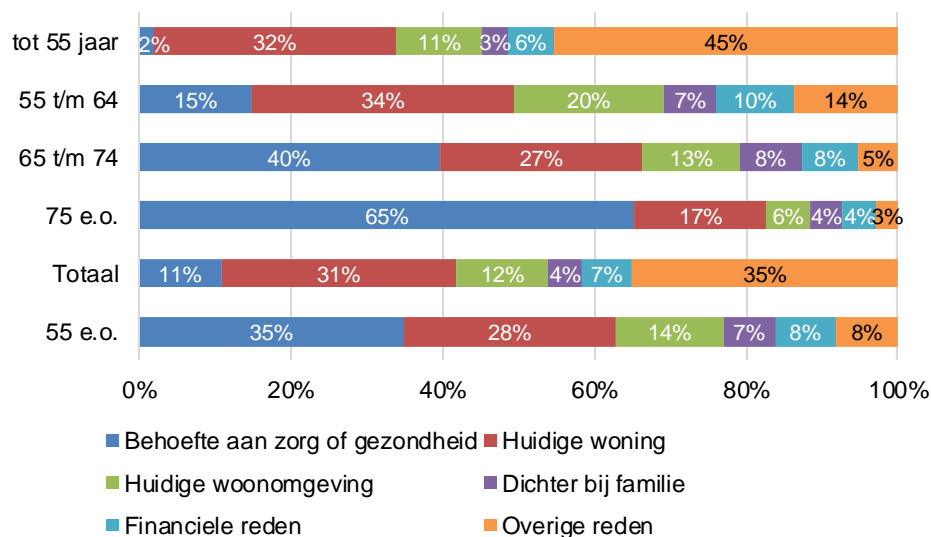
\*Huishoudens die beslist willen verhuizen of al een andere woning gevonden hebben

<sup>13</sup> De groep die aangeeft wel te willen verhuizen maar niks te kunnen vinden, is vele malen kleiner dan de groep die 'misschien' in de komende twee jaar wil verhuizen.

Voor alle verhuigeneigden vanaf 55 jaar gelden de gezondheid of de behoefte aan zorg en de huidige woning in 63% van de gevallen als de voornaamste redenen om te willen verhuizen. In de leeftijd tot 55 jaar geldt dat voor 34%. Voor twee op de drie verhuigeneigde 75-plussers is de eigen gezondheid en/of behoefte aan zorg de belangrijkste reden om te willen verhuizen; voor de groep tussen 55 en 74 jaar betreft dit één op de vier. Over alle 55-plushuishoudens is voor 28% de huidige woning het voornaamste motief (Figuur 3.5). Deze groep zegt vaak dat de woning te groot is.

Onder ouderen met een besliste verhuismotie komen de huidige woning of dichterbij familie willen wonen<sup>14</sup> verhoudingsgewijs vaak voor als belangrijkste motieven. Het percentage dat op korte termijn wil verhuizen is bij deze verhuisredenen dan ook groter dan bij motieven als behoefte aan zorg of gezondheid. Behoefte aan zorg of eigen gezondheid leidt bij ouderen dus vaak tot een minder zekere verhuismotie dan bij veel andere verhuismotieven het geval is. Waarschijnlijk speelt een rol dat de groep voor wie een zorgbehoefte of de gezondheid het hoofdmotief is deels bestaat uit ouderen die voorsorteren op een verslechterende gezondheid. Voor deze groep is een verhuizing vaak (nog) niet urgent. Onder 75-plussers is echter ook bij besliste verhuigeneigden gezondheid de meest voorkomende verhuisreden (49%).

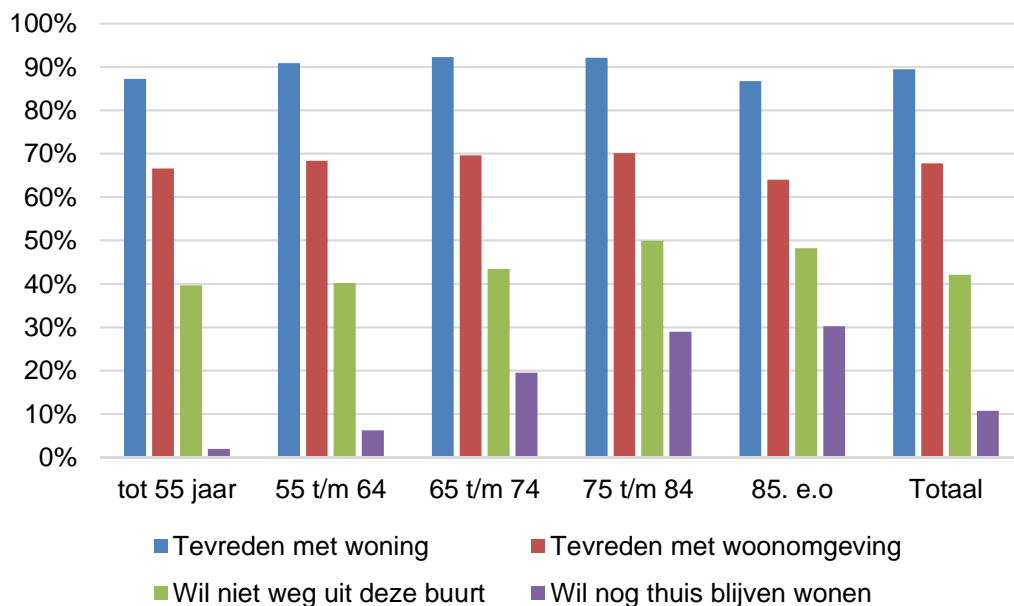
**Figuur 3.5: Belangrijkste verhuismotief van verhuigeneigde huishoudens naar leeftijd, 2018; bron: WoON 2018**



Zoals gezegd wil het overgrote deel van de ouderen niet verhuizen. Zo'n 90% van de ouderen geeft aan dat tevredenheid met de huidige woning daarvoor een reden is. Voor circa 70% is tevredenheid met de huidige woonomgeving ook een factor. Bij ouderen is wat vaker dan bij jongeren gehechtheid aan de buurt ook een overweging om niet te willen verhuizen (Figuur 3.6).

<sup>14</sup> Achter het verhuismotief 'dichterbij familie willen wonen' kan (ook) een behoefte aan (mantel)zorg schuilgaan.

Figuur 3.6: Redenen om niet te willen verhuizen\* naar leeftijd, 2018; bron: WoON 2018



\*Respondenten konden meerdere redenen aangeven

### 3.2.2 Woon- en locatievoorkeuren

We zoomen in deze paragraaf in op ouderen die naar een (andere) zelfstandige woning willen verhuizen. De woonwensen van deze ouderen zijn divers en verschillen, net als bij jongere huishoudens, naar diverse kenmerken van het huishouden zoals leeftijd, samenstelling, inkomen en vermogen, gezondheid en huidige woonsituatie.

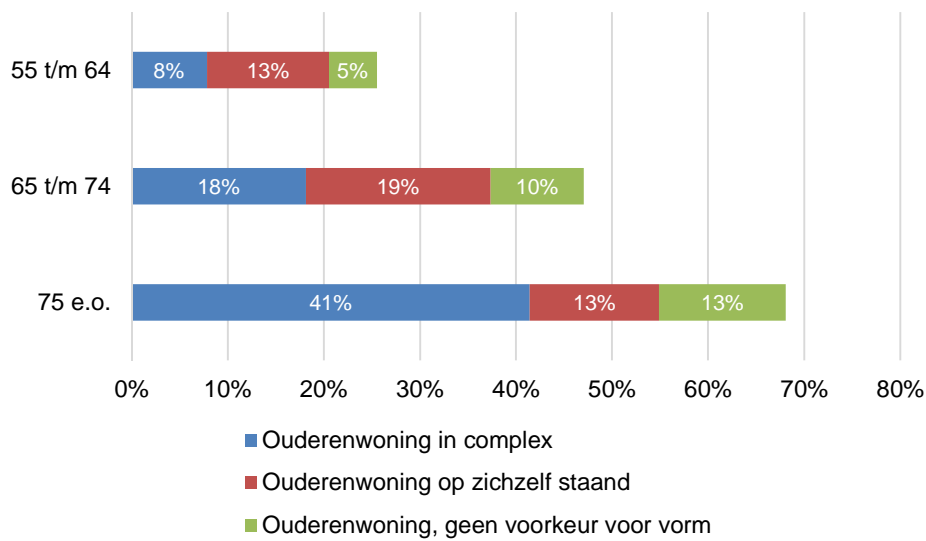
Hoe ouder, hoe groter het aandeel verhuigeneigden dat een voorkeur heeft voor een 'speciaal voor ouderen bestemde woning', met name in een complex (Figuur 3.7). Het gaat bij ouderenwoningen om een breed scala aan woonvormen<sup>15</sup>, variërend van aanleunwoningen bij zorginstellingen tot reguliere woningen in een gewone wijk waar ouderen voorrang krijgen, bijvoorbeeld bij een woningcorporatie.

Daarnaast zien we onder oudere huishoudens ook een sterke voorkeur voor een woning die zowel extern als intern toegankelijk is (Figuur 3.8). Extern toegankelijk betreft de situatie waarbij de woonkamer vanaf straat bereikt kan worden zonder traptreden te lopen. Als de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer vanuit de woonkamer bereikt kunnen worden zonder traptreden te lopen wordt de woning als intern toegankelijk beschouwd. Beide aspecten worden door de helft van de verhuigeneigde 65-plussers als belangrijk gevonden. Voor de 55-64 jarige huishoudens geldt dit voor één op de drie, terwijl jongere huishoudens tot 55 jaar veel minder waarde hechten aan de toegankelijkheid van de woning.

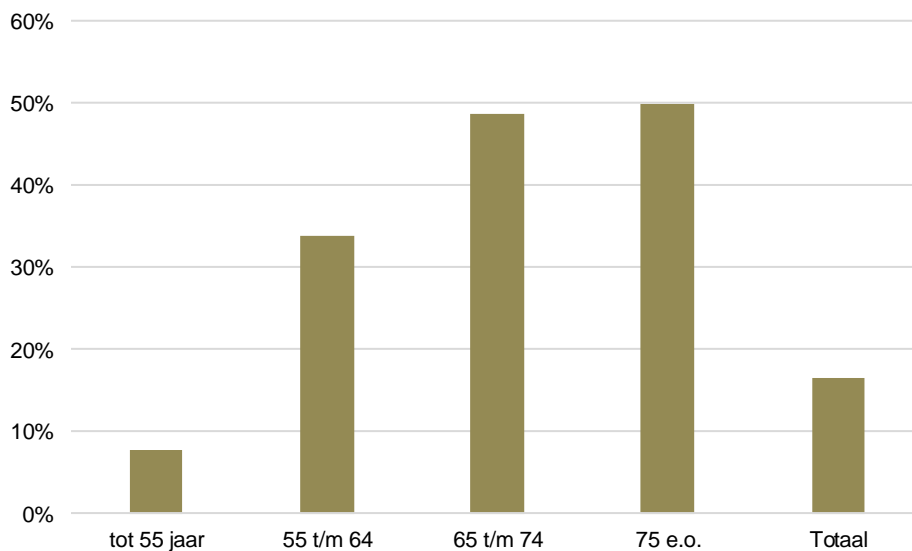
<sup>15</sup> In het WoON wordt de vraag naar 'speciaal voor ouderen bestemde woningen' niet nader gedifferentieerd. Er kan dus geen inzicht worden gegeven in de voorkeuren voor specifieke woonvormen die op ouderen zijn gericht.



Figuur 3.7: Voorkeur van verhuiscandidate 55-plus-huishoudens voor speciaal voor ouderen bestemde woning naar leeftijd, 2018; bron: WoON 2018

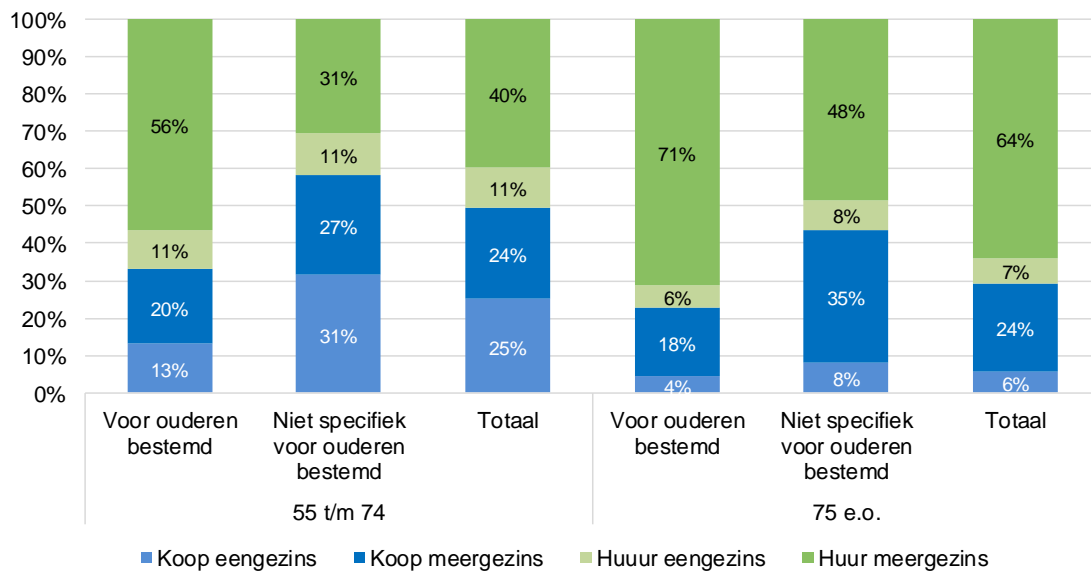


Figuur 3.8: Voorkeur van verhuiscandidate huishoudens voor een extern én intern toegankelijke woning naar leeftijd, 2018; bron: WoON 2018



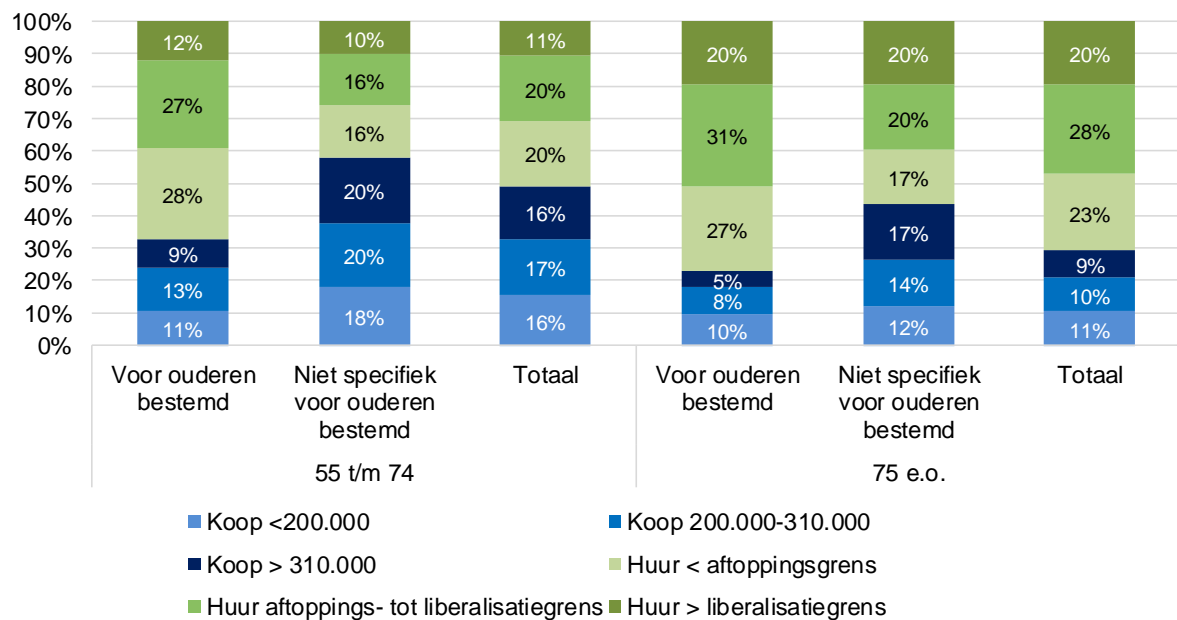
Ouderen die een voorkeur hebben voor een voor ouderen bestemde woning zijn in grote meerderheid op zoek naar een huurappartement. Bij 75-plussers is dat nog wat sterker dan bij 55-74-jarigen (71% versus 56%). Senioren die de voorkeur geven aan een woning die niet specifiek voor ouderen is bedoeld zijn vaker op zoek naar een koopwoning. Van de totale groep woningzoekende 75-plussers is 64% op zoek naar een huurappartement (Figuur 3.9).

**Figuur 3.9: Gewenst woningtype van verhuisgeneigde 55-plushuishoudens naar leeftijd; bron, 2018: WoON 2018**



Er is een grote variatie in gewenste huurprijzen van ouderen die naar een (andere) huurwoning willen verhuizen. Een aanzienlijk deel wil niet meer betalen dan de aftoppingsgrens, maar er is ook een omvangrijke groep die bereid is een huurprijs in de vrije sector te betalen (Figuur 3.10).

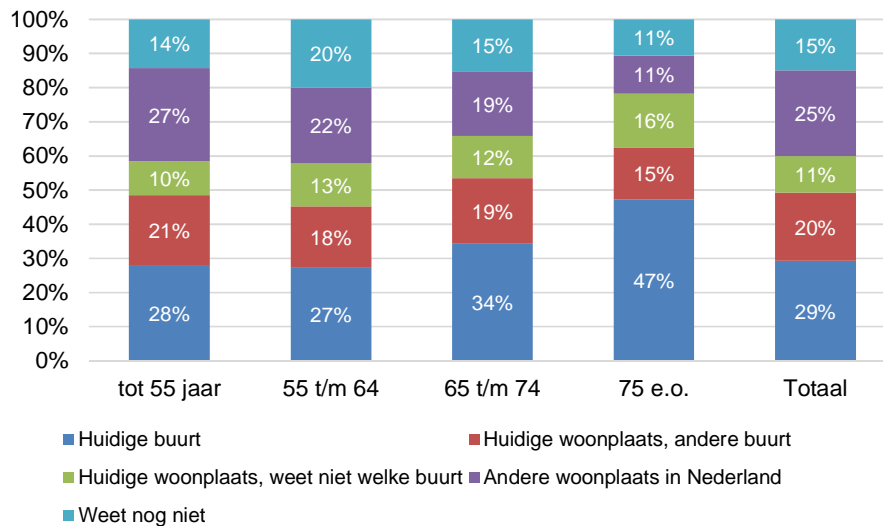
**Figuur 3.10: Gewenst woningsegment\* van verhuisgeneigde 55-plushuishoudens naar leeftijd, 2018; bron: WoON 2018**



\*De kooprijsgrenzen betreffen prijspeil 2018

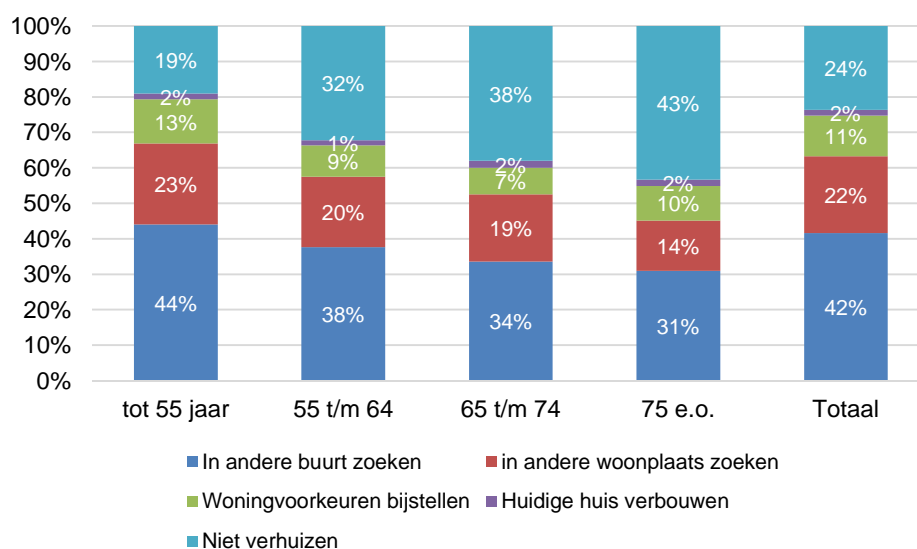
Oudere ouderen (vanaf 75 jaar) willen duidelijk vaker dan jongere ouderen (tot 75 jaar) verhuizen naar een woning in de huidige buurt. Eerder zagen we al dat hoe ouder, hoe groter de gehechtheid aan de buurt waar men vaak al lang woont. Dat vertaalt zich dus ook in vaker in de eigen buurt willen blijven bij een verhuizing (Figuur 3.11).

**Figuur 3.11: Gewenste woonlocatie van verhuisgeneigde huishoudens naar leeftijd, 2018; bron: WoON 2018**



De grotere gehechtheid aan de huidige buurt is ook terug te zien in het gedrag van verhuisgeneigden als ze in de gewenste buurt geen geschikte woning vinden. Hoe ouder, hoe vaker men de verhuishwens dan maar opschort en niet verhuist (Figuur 3.12).

**Figuur 3.12: Gedrag van verhuisgeneigden als in gewenste buurt geen geschikte woning is te vinden naar leeftijd, 2018; bron: WoON 2018**



### 3.2.3 Woonvormen tussen thuis en het verpleeghuis in

Eerder zagen we dat bijna de helft van de 65-74-jarigen met een verhuishwens en ruim twee op de drie verhuishwensgerechte 75-plussers een voorkeur hebben voor een 'speciaal voor ouderen bestemde' woning. In de afgelopen pakweg twintig jaar is het aandeel ouderen dat een voorkeur heeft voor een dergelijke ouderenvoeding gedaald. Vermoedelijk speelt mee dat ouderen bij 'voor ouderen geschikte woningen' vooral denken aan traditionele woonconcepten zoals aanleunwoningen en serviceflats. Dergelijke traditionele woonconcepten kampen soms met imago-problemen, onder meer omdat ouderen vaak verwachten meer te moeten betalen voor minder woonoppervlak (PBL, 2019).

De laatste jaren zijn diverse nieuwe 'woonconcepten' voor ouderen gelanceerd, zoals thuishuizen, zorgvrijes en groepswonen. In die concepten staat 'samen wonen' vaak centraal, maar met behoud van eigen ruimte en privacy. Deze nieuwe concepten vullen een gat dat met de hervorming van de langdurige zorg groter is geworden. Op dit moment zijn er namelijk maar relatief weinig van dergelijke woonvormen – tussen een reguliere woning en een zorginstelling in – beschikbaar. Ook TNO heeft recent gewezen op dit tekort en wijst erop dat deze woonvormen een belangrijke rol kunnen spelen bij het (deels) opvangen van de toenemende vraag naar verpleeghuiszorg (TNO, 2020). Bij de totstandkoming van gemeenschappelijke woonvormen lopen initiatiefnemers vaak tegen problemen op, waaronder de meerkosten van gemeenschappelijke ruimten en de geringe bereidheid van banken, pensioenfondsen en (overige) investeerders om financiering te verstrekken (PBL, 2019).

Om die reden biedt de Rijksoverheid sinds kort hiervoor subsidies en gunstige leningen aan in het kader van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ). Het gaat daarbij om kleinschalige innovatieve woonvormen die wonen, ondersteuning en eventueel zorg combineren en die worden geïnitieerd door particulieren en sociale ondernemers. Voorbeelden zijn de bouw van een woonhofje, transformatie van een leegstaand schoolgebouw of voormalig tehuis of gemeenschappelijk wonen in een appartementencomplex. Dit kunnen zowel huur- als koopwoningen zijn.

### 3.2.4 Wens versus realisatie

Veel huishoudens met een verhuishwens maken deze wens niet waar, althans niet op korte termijn. Er is bij verhuis- en woonwensen vaak een aanzienlijk gat tussen wens en realisatie. In deze laatste paragraaf over verhuis- en woonwensen gaan we hier nader op in. Dit doen we aan de hand van een vervolgmodule<sup>16</sup> van het WoON 2018 waarin alle respondenten door de tijd worden gevolgd. Respondenten worden echter niet opnieuw ondervraagd, dus het is niet bekend wat de reden is dat verhuishwensgerechten nog niet zijn verhuisd. De redenen hiervoor kunnen losstaan van omstandigheden op de woningmarkt (aanbod, prijzen, etc.).

Van de 55-74 jarigen met een verhuishwens is na één jaar<sup>17</sup> 10% verhuisd<sup>18</sup>, onder 75-plussers 13%. Dat is

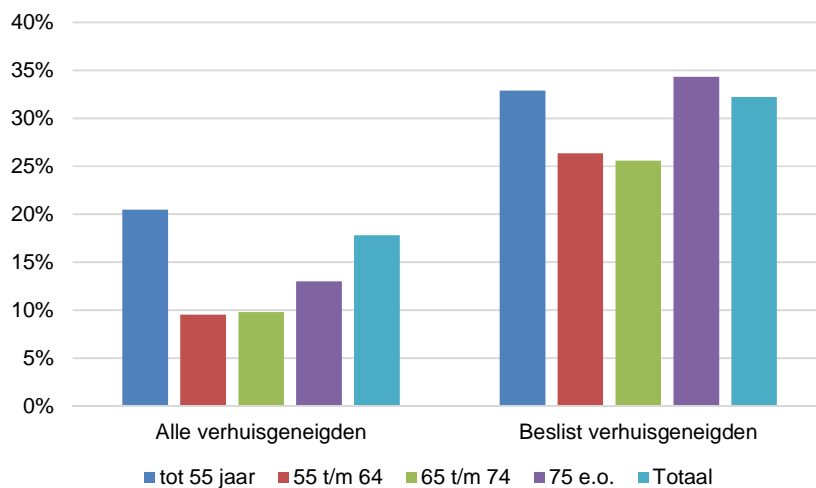
<sup>16</sup> Verhuismodule van WoON. Eerdere uitkomsten op basis van de Verhuismodule van WoON 2018 zijn gepubliceerd in de Staat van de Woningmarkt 2020. In deze hele paragraaf geldt: personen die gedurende het jaar na afname van de enquête van WoON 2018 zijn overleden of naar het buitenland zijn verhuisd, blijven volledig buiten beschouwing. Ze tellen niet mee bij het berekenen van het percentages.

<sup>17</sup> De meest recente data op het moment van schrijven betrof gegevens over de peildatum 1 jaar na afname van WoON 2018. In de toekomst zullen cijfers over de situatie 2 jaar na afname van de enquête beschikbaar zijn. Dan zal het aandeel verhuisden (verhuiskans) vanzelfsprekend hoger liggen.

<sup>18</sup> Tenzij anders aangegeven zijn de uitkomsten in deze paragraaf inclusief verhuizingen naar (zorg)instellingen.

lager dan het gemiddelde van 18% over alle leeftijdsgroepen samen. Van de 75-plussers met een besliste verhuiscans is 34% binnen één jaar verhuisd. Dat is duidelijk hoger dan bij de jongere ouderen (55-74 jaar) en is ongeveer even hoog als het gemiddelde voor 55-minners. Als 75-plussers beslist willen verhuizen, dan slagen ze daar dus gemiddeld even goed in als 55-minners (Figuur 3.13). We zagen eerder dat als 75-plussers beslist willen verhuizen, de verhuiscans vaak urgenter is dan bij jongere ouderen. Dat verklaart waarschijnlijk mede waarom de verhuiscans voor 75-plussers aanzienlijk hoger ligt dan voor jongere ouderen.

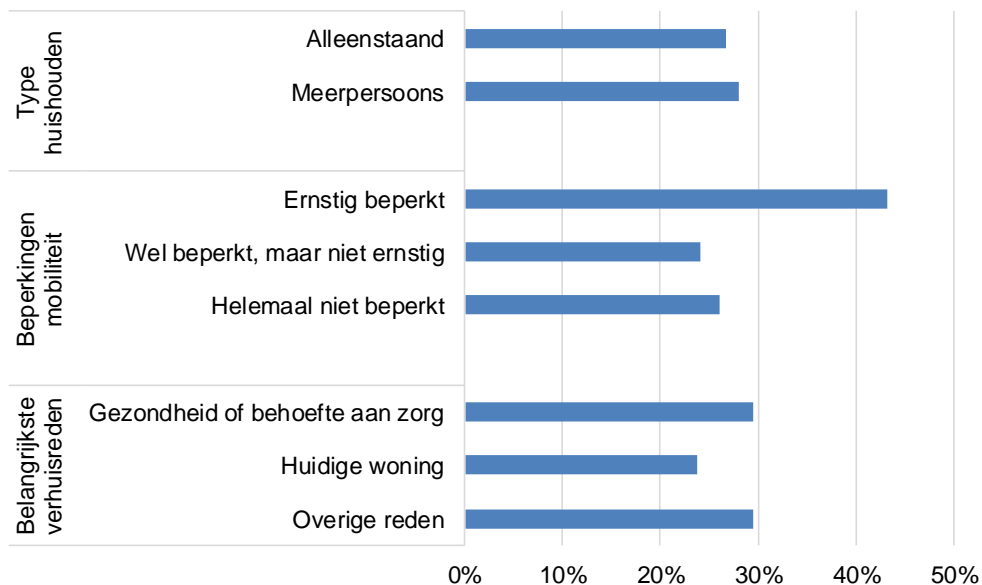
**Figuur 3.13: Verhuiscans na 1 jaar na enquête WoON 2018 naar leeftijd; bron: Verhuismodule WoON 2018**



Tussen groepen ouderen verschilt de verhuiscans. 55-plushuishoudens waarvan ten minste één lid ernstige beperkingen<sup>19</sup> heeft zijn vaker na één jaar verhuisd dan huishoudens die minder of geen beperkingen hebben. Bij deze huishoudens is de noodzaak om te verhuizen duidelijk groter. Ouderen die vanwege de huidige woning (bijvoorbeeld te groot of te grote tuin) willen verhuizen slagen daar minder vaak in dan huishoudens die vanwege gezondheid of een zorgbehoefte willen verhuizen (Figuur 3.14).

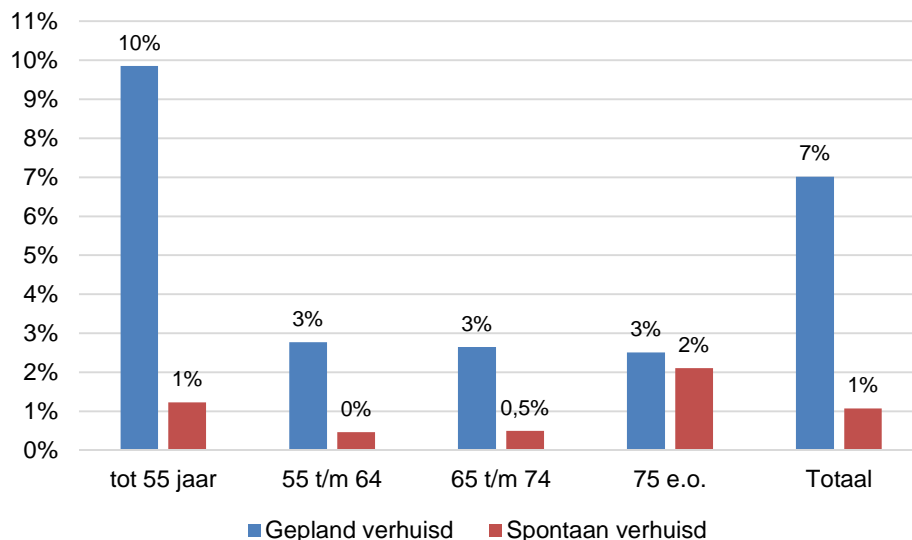
<sup>19</sup> Beperkingen 'vanwege de gezondheid in activiteiten die mensen gewoonlijk doen'.

Figuur 3.14: Verhuiskans van beslist verhuiscandidate 55-plushuishouders na 1 jaar na enquête WoON 2018; bron: Verhuismodule WoON 2018



Bij ouderen komt het relatief vaak voor dat ze verhuizen terwijl ze kort daarvoor geen verhuiscandidate hadden en dus in de WoON-enquête geen verhuiscandidate opgaven. Deze verhuiscandidate worden ook wel 'spontaan verhuisden' genoemd. Bij ouderen komt het vaker voor dat ze een verhuiscandidate niet kunnen voorzien, bijvoorbeeld vanwege een plots verslechterde gezondheid of het overlijden van de partner. Van de 75-plussers is na één jaar 3% gepland verhuisd en 2% spontaan verhuisd (Figuur 3.15). Van alle verhuisde 75-plussers, is circa 45% spontaan verhuisd en 55% gepland verhuisd. Bij 65-74-jarige verhuisden is dat percentage spontaan verhuisden 15% en bij alle leeftijdsgroepen samen gemiddeld 13%.

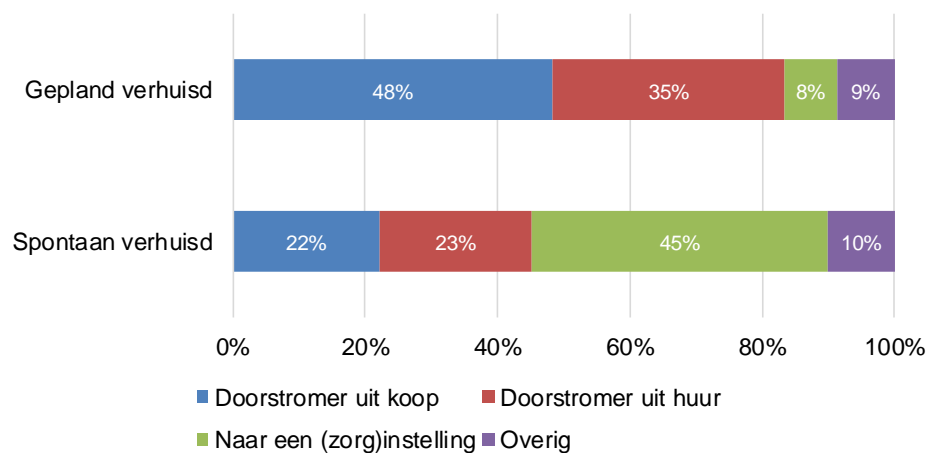
Figuur 3.15: Aandeel gepland verhuisden en spontaan verhuisden, 1 jaar na WoON 2018 naar leeftijd; bron: Verhuismodule WoON 2018



We zoomen tot slot nog kort in op de verhuisbewegingen die spontaan verhuisden maken. We kijken daarbij in de volgende figuren naar 65-plussers omdat juist bij die groep de spontane verhuizingen sterker afwijken van de geplande verhuizingen en zo de rol van spontane verhuizingen op de woningmarkt duidelijk naar voren komt.

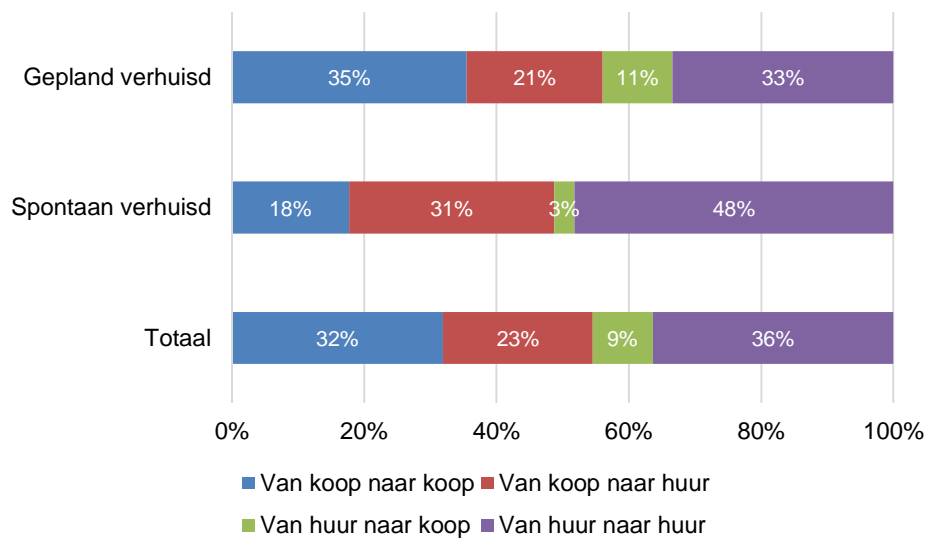
Spontaan verhuisde 65-plussers zijn veel vaker dan gepland verhuisde leeftijdsgenoten naar een zorginstelling verhuisd (Figuur 3.16).

**Figuur 3.16: Type verhuisbeweging van verhuisde 55-plushuishoudens 1 jaar na WoON 2018 naar spontaan of gepland verhuisd; bron: Verhuismodule WoON 2018**

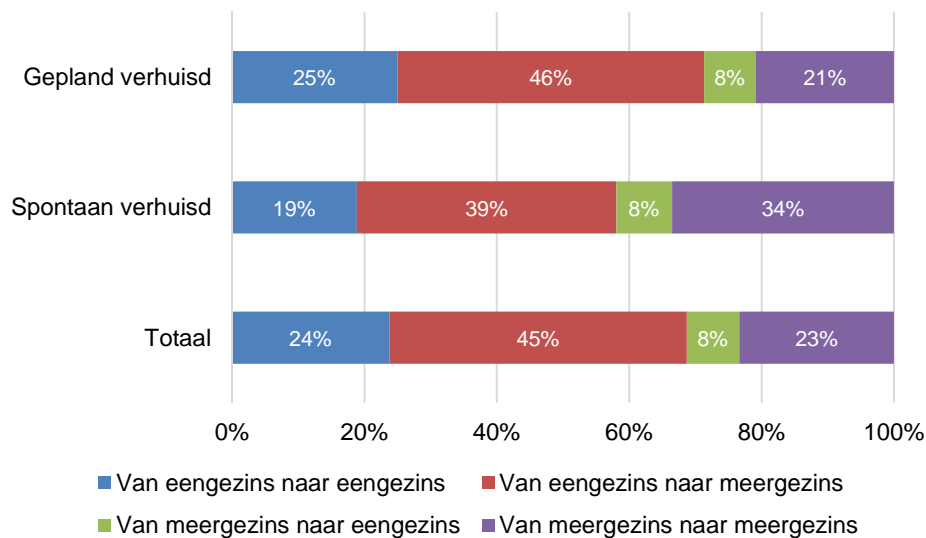


Spontaan verhuisde 65-plussers die naar een (andere) zelfstandige woning zijn verhuisd zijn vaker van een koop- naar een huurwoning verhuisd dan gepland verhuisde ouderen. Spontaan verhuisde ouderen verhuizen ook vaker binnen de huursector (Figuur 3.17) of tussen appartementen (Figuur 3.18).

Figuur 3.17: Type verhuisbeweging van 65-plushuishoudens die zijn verhuisd naar een zelfstandige woning naar spontaan of gepland verhuisd, 1 jaar na WoON 2018; bron: Verhuismodule WoON 2018



Figuur 3.18: Type verhuisbeweging van 65-plushuishoudens die zijn verhuisd naar een zelfstandige woning naar spontaan of gepland verhuisd, 1 jaar na WoON 2018; bron: Verhuismodule WoON 2018



### 3.3 Verlaten aanbod door ouderen

Hoewel ouderen relatief weinig verhuizen gaat het toch om vele tienduizenden 55-plushuishoudens die jaarlijks verhuizen en een woning achterlaten. Er is veel discussie over de rol die ouderen spelen bij de doorstroming op de woningmarkt. Zo zou volgens sommigen de doorstroming van ouderen vanuit



eengezinskoopwoningen naar seniorenwoningen en appartementen (te) laag zijn waardoor het aanbod van eengezinskoopwoningen voor jonge gezinnen (te) klein is.

In deze en de volgende paragraaf (3.4) staan de gerealiseerde verhuisbewegingen van ouderen centraal. We analyseren deze verhuizingen door de bril van de woningen die ouderen verlaten en betrekken. Cijfers over deze woningen kunnen voor het beleid nuttig zijn: de verlaten woningen geven inzicht in welke woningen ouderen potentieel vrijmaken voor jongere generaties en de betrokken woningen geven inzicht in de woonwensen van ouderen. Bij dit laatste geldt natuurlijk de kanttekening dat cijfers over gerealiseerde verhuizingen niets zeggen over aanvankelijk gewenste verhuizingen die niet zijn doorgegaan vanwege gebrek aan geschikt aanbod en andere redenen. Zoals gezegd wordt enkel gekeken naar verhuizingen die zijn gerealiseerd.

In deze paragraaf gaan we in op het aanbod dat ouderenuishoudens achterlaten als zij verhuizen. Het **verlaten aanbod** is hier gedefinieerd als woningen die:

- werden bewoond door particuliere<sup>20</sup> ouderenuishoudens (leeftijd oudste lid 55 jaar of ouder<sup>21</sup>) en
- volledig zijn vrijgekomen (alle bewoners zijn van het adres vertrokken).

Een deel van het door ouderen verlaten aanbod wordt na de bewonerswissel bewoond door een ander ouderenuishouden en een ander deel wordt bewoond door een jonger huishouden (tot 55 jaar). De verlaten woningen kunnen na vertrek van het ouderenuishouden ook leeg staan. Ook deze woningen nemen we in deze paragraaf mee. Met andere woorden: we kijken naar alle woningen<sup>22</sup> die door 55-plussers leeg worden achtergelaten, ongeacht waar het vorige huishouden naartoe is verhuisd (woning, instelling of overleden) en ongeacht of er nieuwe bewoners zijn en zo ja, wie de nieuwe bewoners zijn (jong of oud). We nemen de periode 2014<sup>23</sup> t/m 2019 onder de loep. Deze jaren slaan op de jaren waarin de verhuizing heeft plaatsgevonden.

Cijfers over regionale en lokale verschillen in het achtergelaten aanbod zijn te vinden in de openbaar toegankelijke online databank die hoort bij dit rapport: [55plus.cijfersoverwonen.nl](https://55plus.cijfersoverwonen.nl). Daar kunnen bijvoorbeeld de cijfers per gemeente worden opgezocht. Hier richten we ons met name op de nationale uitkomsten. Sinds 2014 is het aantal door ouderen achtergelaten woningen toegenomen, als gevolg van het herstel van de koopwoningmarkt en de vergrijzing (toename totaalaantal ouderen). In 2014 ging het om 92,5 duizend woningen, in 2019 om bijna 127 duizend woningen. De toename is het sterkst geweest onder jonge ouderen omdat zij vaker in een koopwoning wonen en het herstel van de koopmarkt dus sterker heeft bijgedragen aan de gestegen aantallen verhuizingen in die leeftijdsgroepen (Figuur 3.19).

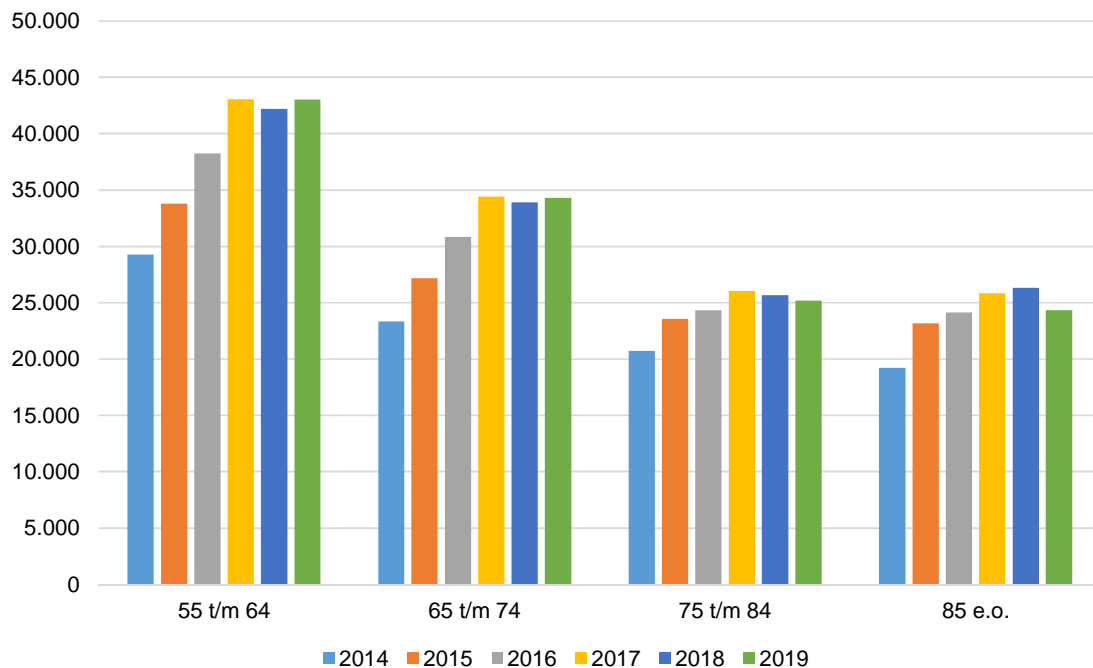
<sup>20</sup> Woningen die werden bewoond door institutionele huishoudens blijven bij het achtergelaten aanbod dus buiten beschouwing.

<sup>21</sup> De indeling van ouderen in leeftijdsgroepen is op basis van de leeftijd van het oudste lid van het huishouden. Het gaat om de leeftijd op 1 januari direct na de verhuizing.

<sup>22</sup> De cijfers zijn op woningniveau. Als een woning is vrijgekomen die werd bewoond door meerdere (ouderen)huishoudens dan telt die woning in de cijfers maar één keer mee. In het geval van meerdere ouderenuishoudens is de leeftijd van oudste (vertrokken) huishouden genomen.

<sup>23</sup> Vanwege trendbreuken in de woningvoorraadstatistiek (BAG) en huishoudensstatistiek is het meest zuiver om vanaf 2014 te kijken en eerdere jaren buiten beschouwing te laten.

Figuur 3.19: Aantal verlaten woningen naar leeftijd vertrokken huishouden, 2014-2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

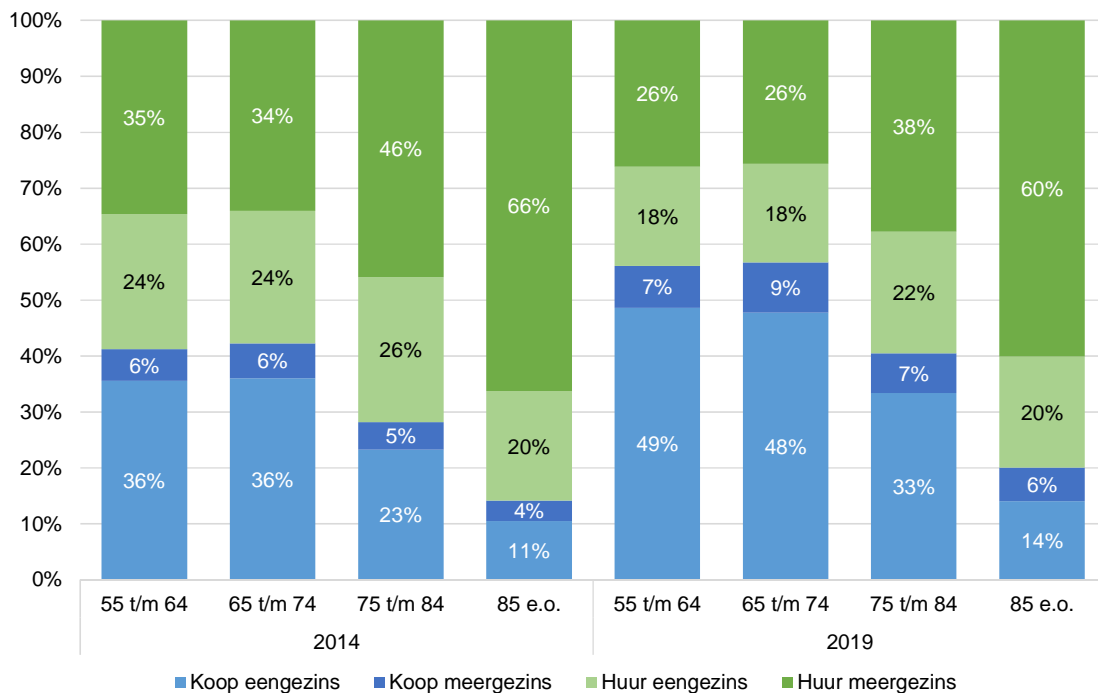


### 3.3.1 Verlaten aanbod naar huur/koop en een-/meergezins

Jonge ouderen laten vaker eengezinskoopwoningen achter bij een verhuizing dan oudere ouderen. Hoe ouder, hoe groter het aandeel huurmeergezinswoningen (hierna: huurappartementen). Deze verschillen weerspiegelen variatie in de woonsituatie tussen jonge en oude ouderen. In 2019 bestond het aanbod dat werd achtergelaten door 55-74-jarige huishoudens voor bijna de helft uit eengezinskoopwoningen, 18% uit eengezinshuurwoningen en voor een kwart uit huurappartementen. Bij de oudere ouderen liggen die verhoudingen anders: bij de 85-plussers bestond het vrijgekomen aanbod voor slechts 14% uit eengezinskoopwoningen en waren zes op de tien woningen een huurappartement (Figuur 3.20).

Er is ook een duidelijke ontwikkeling in de tijd zichtbaar: in de loop der jaren is het aandeel eengezinskoopwoningen in het achtergelaten aanbod bij alle groepen ouderen toegenomen. Enerzijds is dit het gevolg van het herstel van de koopwoningmarkt, anderzijds speelt ook het cohorteffect mee dat nieuwe generaties ouderen vaker al in een dergelijke woning wonen.

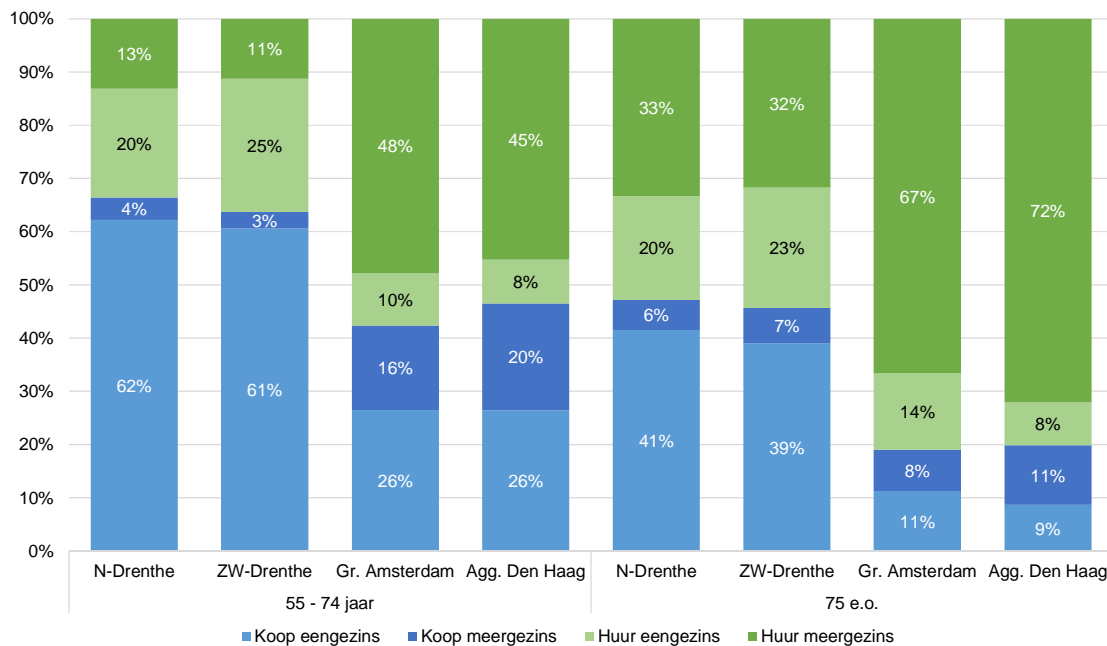
Figuur 3.20: Verlaten woningen naar leeftijd vertrokken huishoudens en woningsegment, 2014 en 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



Er zijn ook duidelijke regionale verschillen in het aanbod dat oudere huishoudens bij een verhuizing achterlaten. Deze verschillen hangen sterk samen met de samenstelling van de woningvoorraad per regio: in meer stedelijke regio's bestaat de voorraad voor een groter deel uit appartementen, veelal in de huursector, terwijl landelijke regio's bovengemiddeld veel eengezinskoopwoningen tellen. Daardoor verschilt de woonsituatie van oudere huishoudens tussen regio's en dat vertaalt zich ook in een andere samenstelling van het vrijgekomen aanbod. Ter illustratie laten we hier de meest uiteen liggende regio's<sup>24</sup> zien. In 2018-2019 (samen) bestond het verlaten aanbod door 55-74-jarige huishoudens in de landelijke regio's Noord- en Zuidwest-Drenthe voor ruim 60% uit eengezinskoopwoningen. In de stedelijke regio's Groot-Amsterdam en de Agglomeratie Den Haag was dat slechts een kwart. Daar bestond juist een groot deel van het achtergelaten aanbod uit huurappartementen. Ook het aandeel koopappartementen is in die laatste regio's bovengemiddeld groot. Bij de oude ouderen (75-plus) is het patroon vergelijkbaar, zij het dat het percentage huurappartementen in het achtergelaten aanbod in alle regio's aanzienlijk groter is (Figuur 3.21).

<sup>24</sup> De regio's betreffen de COROP-regio's. Nederland is verdeeld in 40 COROP-regio's.

Figuur 3.21: Verlaten woningen naar leeftijd vertrokken huishouden en woningsegment, 2018-2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

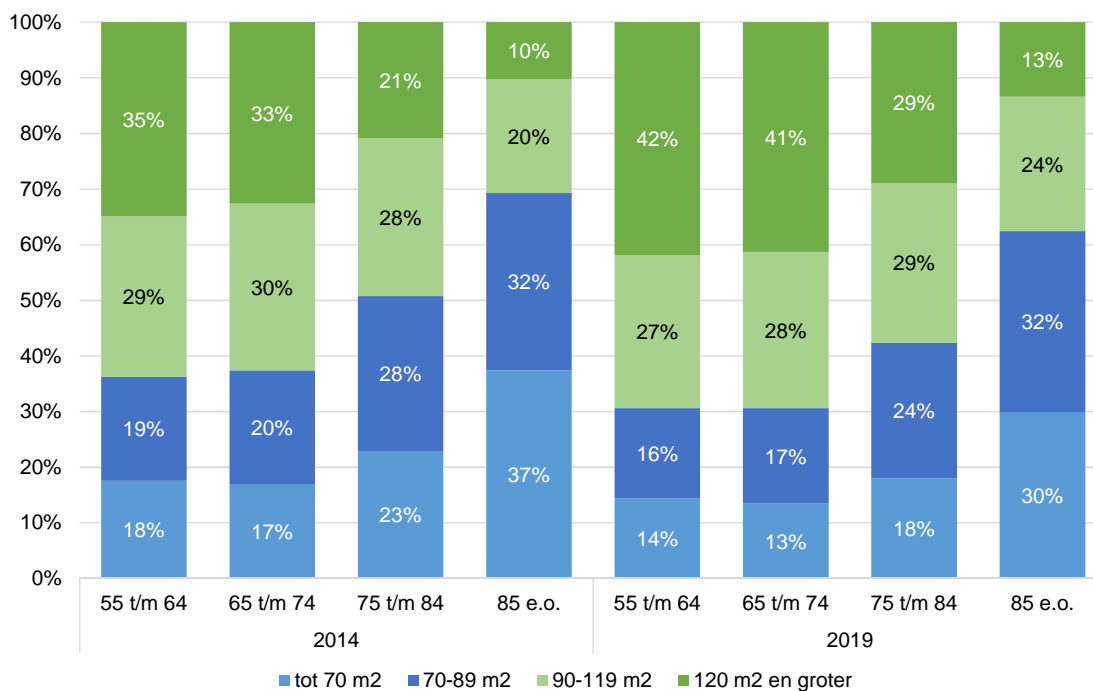


### 3.3.2 Verlaten aanbod naar woningoppervlakte

De oppervlakte van het door ouderen verlaten aanbod hangt sterk samen met het woningtype: eengezinswoningen of appartementen. In 2019 waren vier op de tien woningen die werden verlaten door 55-74-jarige huishoudens een woning van 120 m<sup>2</sup> of groter. Onder 75-84-jarige huishoudens was dat 29% en onder de oudste ouderen (85-plus) slechts 13% (Figuur 3.22). In de online databank<sup>25</sup> is de oppervlakte van het verlaten aanbod ook opgenomen en kunnen cijfers per gemeente worden samengesteld.

<sup>25</sup> <https://55plus.cijfersoverwonnen.nl/>

Figuur 3.22: Verlaten woningen naar leeftijd vertrokken huishouden en woningoppervlakte, 2014 en 2019, bron: CBS-microdata, bewerking ABF



### 3.4 Betrokken aanbod door ouderen

In deze paragraaf gaan we in op het aanbod dat ouderenuishoudens betrekken als zij verhuizen. Het **betrokken aanbod** is hier gedefinieerd als woningen die:

- worden bewoond door particuliere<sup>26</sup> ouderenuishoudens (leeftijd oudste lid 55 jaar of ouder<sup>27</sup>) en
- in vergelijking met één jaar eerder volledig zijn vrijgekomen (alle vorige bewoners zijn van het adres vertrokken).

Een deel van het betrokken aanbod stond voorheen (op het peilmoment één jaar eerder) leeg, een ander deel werd bewoond (maar door volledig andere bewoners) en weer een ander deel betreft nieuwe woningen die voorheen (één jaar eerder) nog niet bestonden. Met andere woorden: we kijken dus naar alle woningen<sup>28</sup> die door 55-plussers zijn betrokken nadat de woning geheel is vrijgekomen, ongeacht waar het vorige huishouden naartoe is verhuisd. Net als bij het achtergelaten aanbod nemen we de periode 2014 t/m 2019 in beschouwing. Deze jaren slaan op de jaren waarin de woning is betrokken door de 55-plushuishoudens.

<sup>26</sup> Woningen die worden bewoond door institutionele huishoudens blijven bij het betrokken aanbod dus buiten beschouwing.

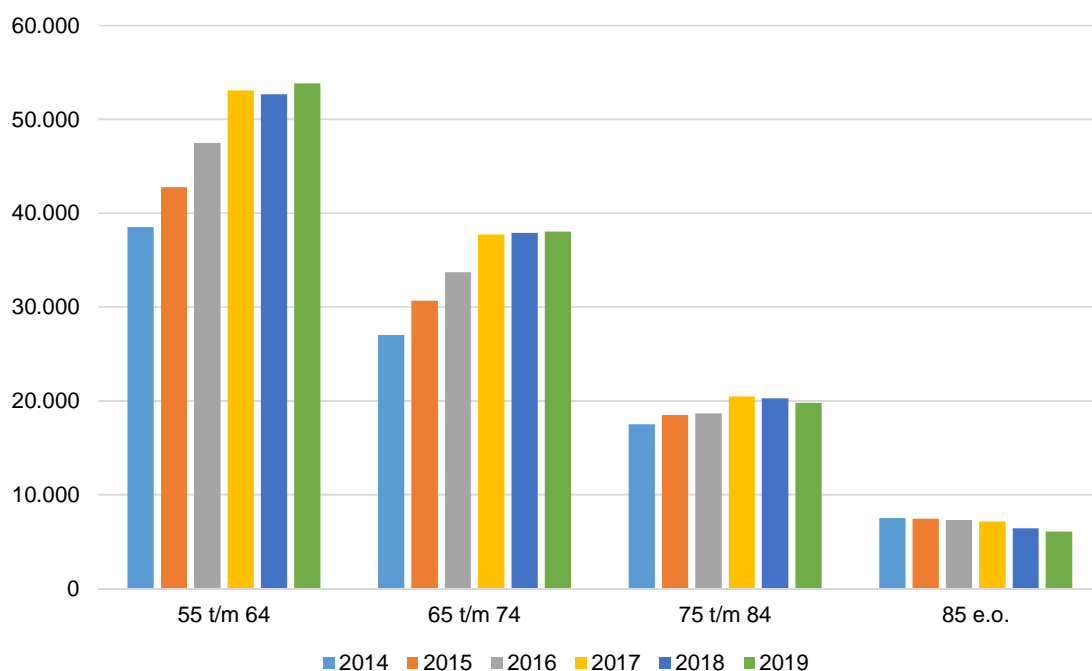
<sup>27</sup> De indeling van ouderen in leeftijdsgroepen is op basis van de leeftijd van het oudste lid van het huishouden. Het gaat om de leeftijd op 1 januari direct na de verhuizing.

<sup>28</sup> De cijfers zijn op woningniveau. Als een woning is betrokken die wordt bewoond door meerdere (ouderen)huishoudens, dan telt die woning in de cijfers maar één keer mee. In het geval van meerdere huishoudens, is de leeftijd van het oudste huishouden genomen.

Cijfers over regionale en lokale verschillen in het betrokken aanbod zijn te vinden in de openbaar toegankelijke online databank die hoort bij dit rapport: [55plus.cijfersoverwonen.nl](https://55plus.cijfersoverwonen.nl). Daar kunnen bijvoorbeeld de cijfers per gemeente worden opgezocht. Hier richten we ons met name op de nationale uitkomsten.

Sinds 2014 is het aantal door ouderen betrokken woningen toegenomen, als gevolg van het herstel van de koopwoningmarkt en de vergrijzing (toename totaal aantal ouderen). In 2014 ging het om 90,5 duizend woningen, in 2019 om bijna 118 duizend woningen. De toename is het sterkst geweest onder jonge ouderen omdat zij vaker in een koopwoning wonen en het herstel van de koopmarkt dus sterker heeft bijgedragen aan de gestegen aantallen verhuizingen in die leeftijdsgroepen (Figuur 3.23).

**Figuur 3.23: Aantal betrokken woningen naar leeftijd ingetrokken huishouden, 2014-2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF**



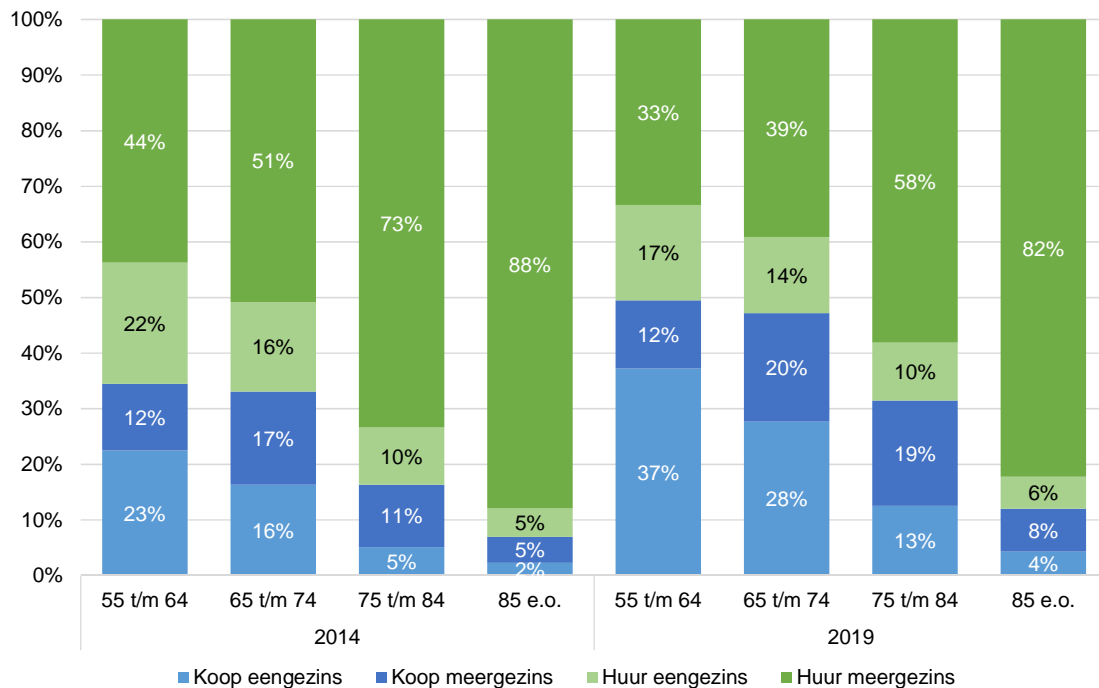
### 3.4.1 Betrokken aanbod naar huur/koop en een-/meergezins

Jonge ouderen betrekken vaker eengezinskoopwoningen bij een verhuizing dan oudere ouderen. Hoe ouder, hoe groter het aandeel huurappartementen. Koopappartementen lijken juist het meest in trek bij de ‘tussengroepen’: 65-74-jarige en 75-84-jarige huishoudens. In 2019 bestond het aanbod dat werd betrokken door 55-74-jarige huishoudens voor 37% uit eengezinskoopwoningen, 17% uit eengezinshuurwoningen en voor een derde uit huurappartementen. Bij de oudere ouderen liggen die verhoudingen heel anders: bij de 85-plussers bestond het betrokken aanbod voor slechts 4% uit eengezinskoopwoningen en waren ruim acht op de tien woningen een huurappartement (Figuur 3.24).

Er is ook een duidelijke ontwikkeling in de tijd zichtbaar: in de loop der jaren is het aandeel eengezinskoopwoningen in het betrokken aanbod bij alle groepen ouderen toegenomen. Enerzijds is dit het gevolg van het herstel van de koopwoningmarkt, anderzijds speelt ook het cohorteffect mee dat nieuwe

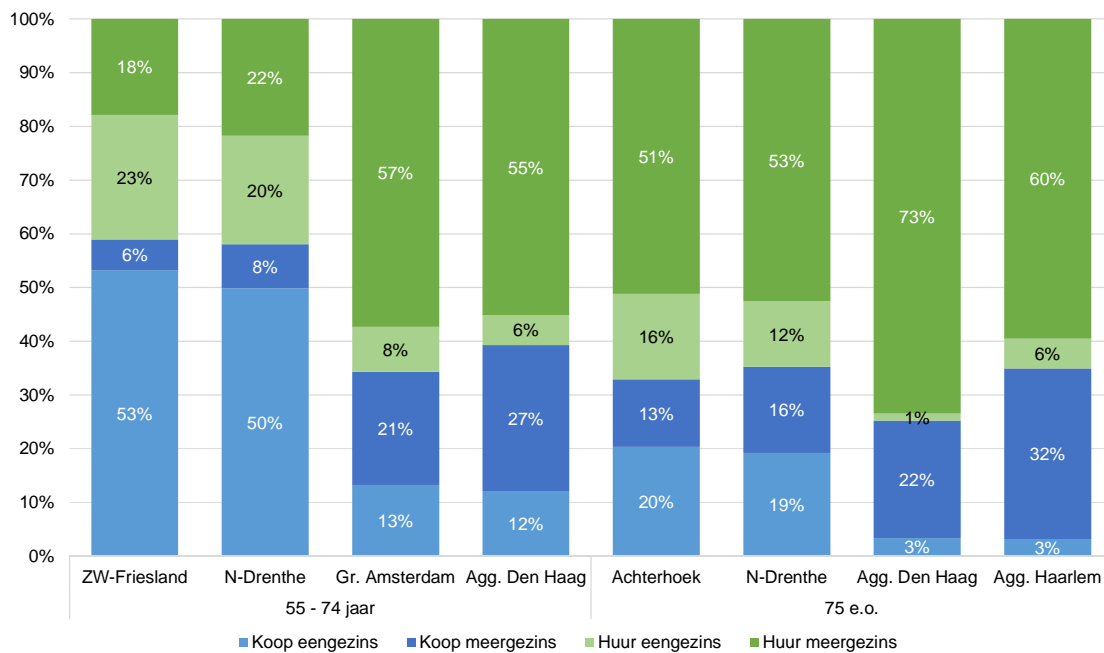
generaties ouderen vaker al in een dergelijke woning wonen en bij een verhuizing opnieuw voor een woning in dat segment kiezen.

**Figuur 3.24: Betrokken woningen naar leeftijd ingetrokken huishouden en woningsegment, 2014 en 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF**



Net als bij het verlaten aanbod zijn er bij het betrokken aanbod grote verschillen tussen regio's. Deze verschillen hangen sterk samen met de samenstelling van de woningvoorraad per regio. In de landelijke regio's Zuidwest-Friesland en Noord-Drenthe bestond in 2018-2019 de helft van het door 55-74-jarige huishoudens betrokken aanbod uit eengezinskoopwoningen. In de stedelijke regio's verhuisden ouderen juist veel vaker naar koop- en huurappartementen. Bij de oudere ouderen (75-plus) is een vergelijkbaar patroon zichtbaar, zij het dat daar het aandeel verhuizingen naar huurappartementen aanzienlijk hoger ligt (Figuur 3.25).

Figuur 3.25: Betrokken woningen naar leeftijd ingetrokken huishoudens en woningsegment, 2018-2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

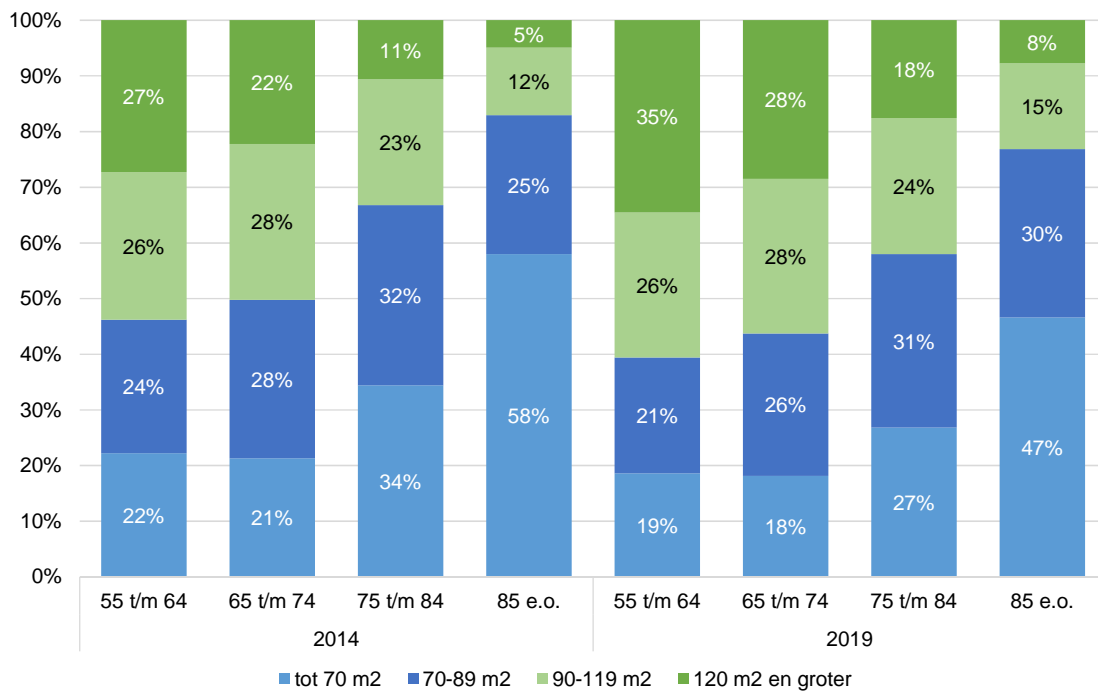


### 3.4.2 Betrokken aanbod naar woningoppervlakte

De oppervlakte van het door ouderen betrokken aanbod hangt sterk samen met het woningtype: eengezinswoningen of appartementen. In 2019 waren twee op de tien woningen die werden betrokken door 55-74-jarige huishoudens een woning van 70 m<sup>2</sup> of kleiner. Onder 75-84-jarige huishoudens was dat 27% en onder de oudste ouderen (85-plus) bijna de helft (Figuur 3.26). In de online databank is de oppervlakte van het verlaten aanbod ook opgenomen en kunnen cijfers per gemeente worden samengesteld.



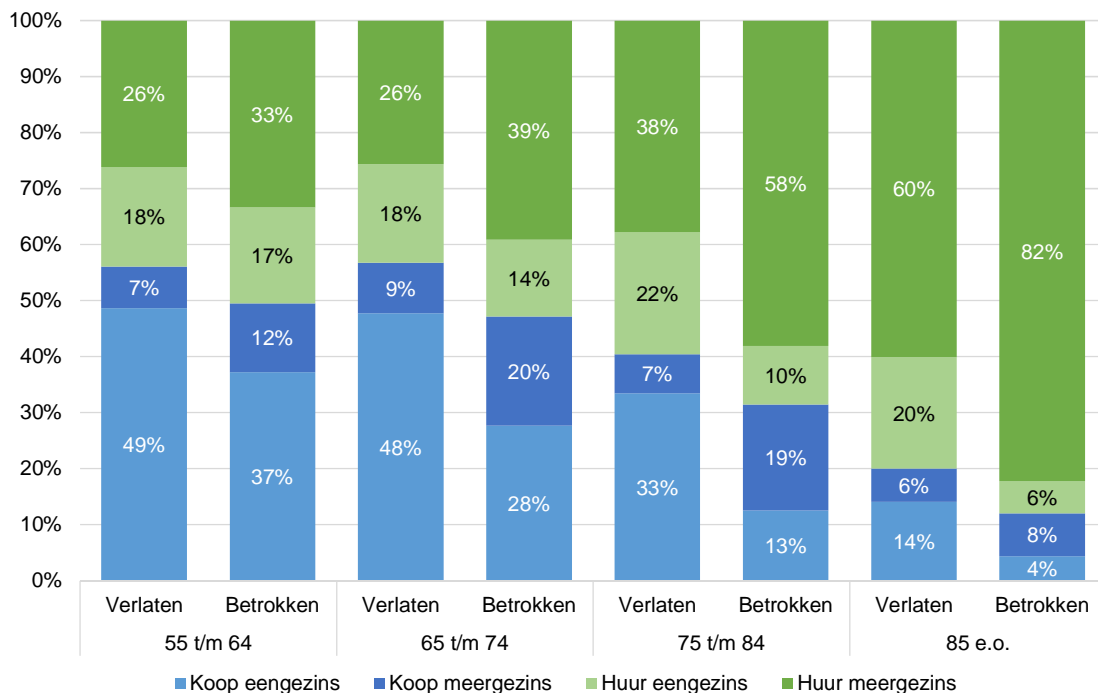
**Figuur 3.26: Betrokken woningen naar leeftijd ingetrokken huishoudens en woningoppervlakte, 2018-2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF**



### 3.5 Verlaten versus betrokken aanbod

In bovenstaande paragrafen hebben we het verlaten en betrokken aanbod afzonderlijk behandeld. De verschillen tussen beide worden extra duidelijk als ze direct tegen elkaar afgezet worden. Dan wordt ook zichtbaar dat de verschillen tussen beide bij de oudere ouderen groter zijn dan bij de jonge ouderen. Bij de 75-84-jarige huishoudens bestaat het verlaten aanbod voor een derde uit eengezinskoopwoningen. Het door deze leeftijdsgroep betrokken aanbod bestaat voor slechts 13% uit dergelijke woningen. In het betrokken aanbod is, in elke leeftijdsgroep, het percentage huur- en koopappartementen groter dan in het verlaten aanbod (Figuur 3.27).

Figuur 3.27: Verlaten versus betrokken aanbod naar leeftijd\* huishouden en woningsegment, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

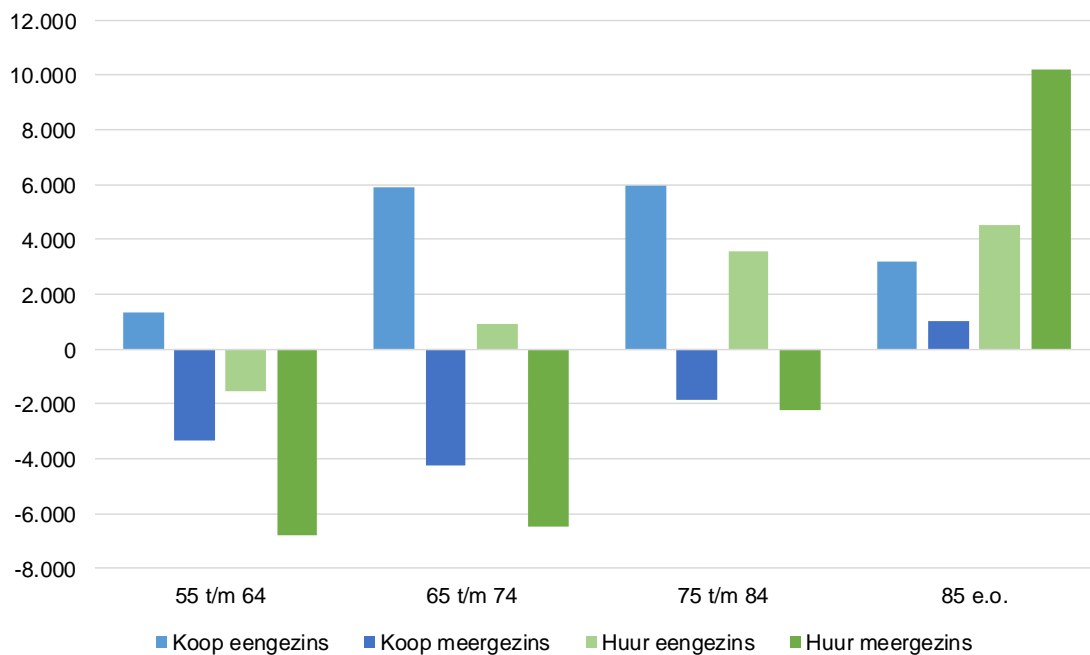


\*Leeftijd huishouden: bij het verlaten aanbod betreft dit de leeftijd van het huishouden dat is vertrokken, bij het betrokken aanbod de leeftijd van het nieuwe huishouden dat er is komen wonen

De totale aantallen woningen in het verlaten en betrokken aanbod verschillen van elkaar. 85-plushuishoudens bijvoorbeeld laten op jaarbasis, als gevolg van verhuizingen naar instellingen en sterfte, veel meer woningen achter dan dat ze betrekken op de woningmarkt. Voor 75-84-jarige huishoudens geldt dat ook, maar wel in veel mindere mate. Bij 55-74-jarigen is het patroon juist andersom: zij betrekken op jaarbasis meer woningen dan dat ze verlaten. Betrekkelijk weinig ouderen in deze leeftijdscategorie verhuizen naar een instelling of overlijden. Het saldo van verlaten minus betrokken aanbod laat zien welke woningen per saldo vrijkomen (voor andere leeftijdsgroepen) door het verhuisgedrag en sterfte van bepaalde leeftijdsgroepen ouderen. In 2018-2019 hebben 55-64-jarige huishoudens per saldo gemiddeld per jaar 1.400 eengezinskoopwoningen achtergelaten. Daar staat tegenover dat ze in elk van de drie andere segmenten per saldo meer woningen hebben betrokken dan verlaten. Het grootste negatieve saldo is te zien bij meergezinshuurwoningen: -6.800 woningen gemiddeld per jaar (Figuur 3.28).

65-84-jarige ouderen betrekken bij een verhuizing minder vaak een eengezinskoopwoning dan 65-minners. Per saldo laten 65-74-jarige en 75-84-jarige ouderen daarom meer eengezinskoopwoningen achter voor andere leeftijdsgroepen: bij beide groepen gaat het om circa 5.900 woningen gemiddeld per jaar in 2018-2019. In tegenstelling tot de 65-minners laat deze groep – samen met de 85-pluseers – per saldo ook eengezinswoningen in de huursector achter. Meergezinskoopwoningen worden door alle groepen ouderen vaker betrokken dan verlaten, maar dan met uitzondering van 85-plussers. Bij deze oudste ouderen is het saldo in elk van de segmenten positief. Het grootste positieve saldo bij deze groep is te zien bij huurmeergezinswoningen: het segment waar een relatief groot deel van de 85-plussers woont.

**Figuur 3.28: Gemiddeld saldo\* per jaar van verlaten minus betrokken woningen naar leeftijd huishouden en woningsegment, 2018-2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF**

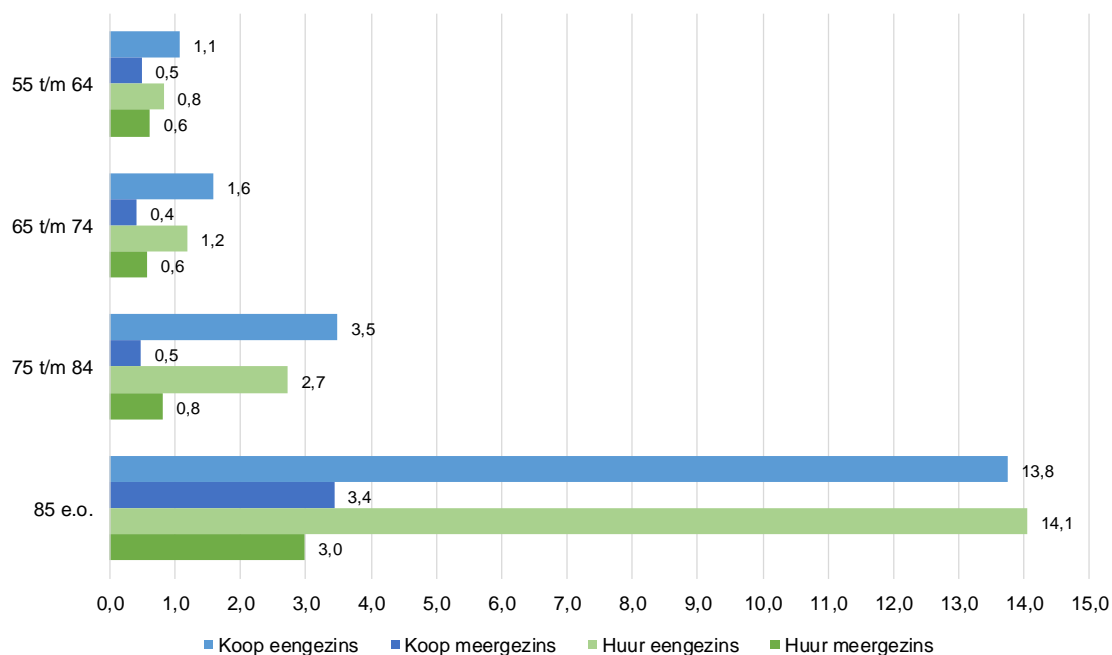


\*Positief saldo: meer woningen verlaten dan betrokken. Negatief saldo: meer woningen betrokken dan verlaten.

Het saldo uitgedrukt in absolute aantallen (zoals in de bovenstaande figuur) laat nog niet zien in welke segmenten het verschil tussen het verlaten en betrokken aanbod naar verhouding het grootst is. Door het verlaten aanbod te delen door het betrokken aanbod wordt dat wel zichtbaar: dit verhoudingsgetal geeft aan hoeveel woningen verlaten zijn voor elke betrokken woning. Een getal boven de 1 geeft aan dat het verlaten aanbod groter is dan het betrokken aanbod. Een getal onder de 1 geeft aan dat het betrokken aanbod groter is dan het verlaten aanbod.

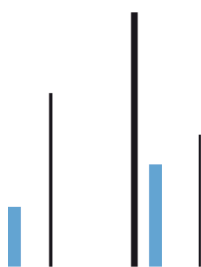
Het positieve saldo van verlaten eengezinskoopwoningen wordt naar verhouding steeds groter bij een toenemende leeftijd: bij 55-64-jarigen zijn er op jaarbasis 1,1 keer zoveel verlaten als betrokken woningen in dit segment en dit loopt op tot bijna 14 keer zoveel bij 85-plussers (Figuur 3.29). Ook het positieve saldo van verlaten eengezinswoningen in de huursector neemt duidelijk toe met de leeftijd: van 1,2 keer zoveel verlaten als betrokken woningen bij 65-74-jarigen tot ruim 14 keer zoveel bij 85-plussers. Tot 85 jaar zijn er op jaarbasis ongeveer twee keer zoveel koopmeergezinswoningen die worden betrokken dan verlaten door ouderen. Pas bij 85-plussers worden er meer koopappartementen verlaten dan betrokken (namelijk 3,4 keer zoveel).

Figuur 3.29: Gemiddeld verhoudingsgetal\* van saldo per jaar van verlaten minus betrokken aanbod naar leeftijd huishouden en woningsegment, 2018-2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



\*Berekend als: aantal verlaten woningen gedeeld door aantal betrokken woningen

## 4



## Huishoudens met en zonder beperkingen

### Belangrijkste bevindingen

- Er zijn naar schatting 603 duizend 55-plus-huishoudens in een zelfstandige woning die een mobiliteitsbeperking hebben (2019).
- 54% van de huishoudens van 85 jaar en ouder heeft een mobiliteitsbeperking.
- In de stedelijke regio's ligt het aandeel met een beperking ten opzichte van de totale groep ouderen het hoogst.
- Verschillen tussen regio's in de leeftijdsopbouw (binnen de groep 55-plus) en sociaaleconomische status liggen hieraan ten grondslag.
- Huishoudens met een beperking wonen vaker in een (meergezins)huurwoning; dit komt doordat oude ouderen (75-plus) relatief vaak in dat segment wonen.
- De woonsituatie van huishoudens met een beperking wordt sterk beïnvloed door de samenstelling van de totale woningvoorraad in een regio.
- Naar verwachting neemt het aantal huishoudens met een ADL-beperking tussen 2019 en 2035 toe van 603 duizend tot 751 duizend.

In dit hoofdstuk staan de huishoudens met beperkingen centraal. Hoeveel en welke huishoudens hebben (mobiliteits)beperkingen bij het uitvoeren van alledaagse activiteiten? We beginnen met een toelichting op hoe huishoudens met een beperking zijn afgebakend (4.1) en verschillen tussen de huishoudens met en zonder beperking (4.2). Daarna gaan we in op de woonsituatie van deze groepen (4.3) en brengen we de regionale verschillen in kaart (4.4). Tot slot geven we een prognose van het aantal huishoudens met een beperking in de toekomst (4.5).

### 4.1 ADL als maat voor beperkingen

Nieuwe generaties ouderen zijn welvarender, vitaler en gezonder dan voorheen. Desondanks heeft een aanzienlijk deel van de ouderen, met name 75-plussers, één of meer gezondheids- en mobiliteitsbeperkingen. Bij 'aandoeningen' is het belangrijk om onderscheid te maken tussen somatische (lichamelijke) beperkingen en overige beperkingen. Bij ouderen met beperkingen inzake de regio of sociale redzaamheid – zoals verstandelijke beperkingen, psychiatrische problemen en dementie – is er vooral behoefte aan een veilige (geclusterde) woonvorm en voldoende ondersteuning. Bij ouderen met somatische aandoeningen en daarmee gepaard gaande mobiliteitsbeperkingen is er wel een duidelijke relatie met de fysieke inrichting van de woning, zoals een goede toe- en doorgankelijkheid. Ook heeft deze groep behoefte aan een geschikte woonomgeving.

Beperkingen inzake de regie of sociale redzaamheid hangen, in vergelijking met somatische beperkingen, sterker samen met de sociaaleconomische positie (opleiding, inkomen). Daarom zijn bij die beperkingen de verschillen tussen regio's en gemeenten groter. Bij somatische aandoeningen is de samenhang met sociaaleconomische status minder groot en zijn er daardoor minder grote verschillen tussen gemeenten en regio's (RIGO, 2017).

Huishoudens met een beperking worden in deze Monitor gedefinieerd als huishoudens met een beperking in de algemene dagelijkse levensverrichtingen (ADL). ADL zijn alledaagse handelingen die een persoon zou moeten kunnen uitvoeren zonder hulpmiddelen. Voorbeelden van dergelijke handelingen zijn in en uit bed stappen, eten en drinken, in bad gaan of douchen en zich buitenshuis verplaatsen; kortom allemaal handelingen die betrekking hebben op de (fysieke) mobiliteit van een persoon. Een beperking bij het uitvoeren van een ADL is daarom een goede indicatie voor de noodzaak voor een fysiek toegankelijke woning. Te meer omdat in de meeste gevallen de beperking bij meerdere ADL-handelingen ondervonden wordt. Ouderen die enkel een cognitieve of psychiatrische beperking of aandoening hebben, maar geen moeite hebben met een ADL, worden in deze Monitor dus niet bij de ouderen met een beperking geteld.

In de Gezondheidsenquête van het CBS worden respondenten gevraagd naar het zonder hulpmiddelen kunnen uitvoeren van elf ADL-handelingen. Van hen zijn de relaties bekend tussen persoonskenmerken uit registraties zoals leeftijd, plaats in het huishouden, inkomen en opleiding enerzijds en het niet kunnen uitvoeren van minstens één ADL-handeling anderzijds. Deze relaties tussen persoonskenmerken en het voorkomen van een 'ADL-beperking' zijn vervolgens toegepast op de totale bevolking. Als ten minste één persoon binnen een huishouden ten minste 'grote moeite' heeft met minstens één van deze elf ADL-handelingen is er sprake van een huishouden met een beperking. Een belangrijk kenmerk van de gehanteerde methodiek is dat wordt uitgegaan van de perceptie van ouderen zelf: er wordt immers gebruikgemaakt van wat respondenten in de Gezondheidsenquête zélf aangeven over de beperkingen die ze ervaren. In de bijlage van dit rapport worden de ADL en de methodiek voor de schatting op huishoudensniveau verder toegelicht. Alle cijfers in dit hoofdstuk gaan over 2019. De leeftijd van het huishouden betreft de leeftijd van het oudste lid van het huishouden.

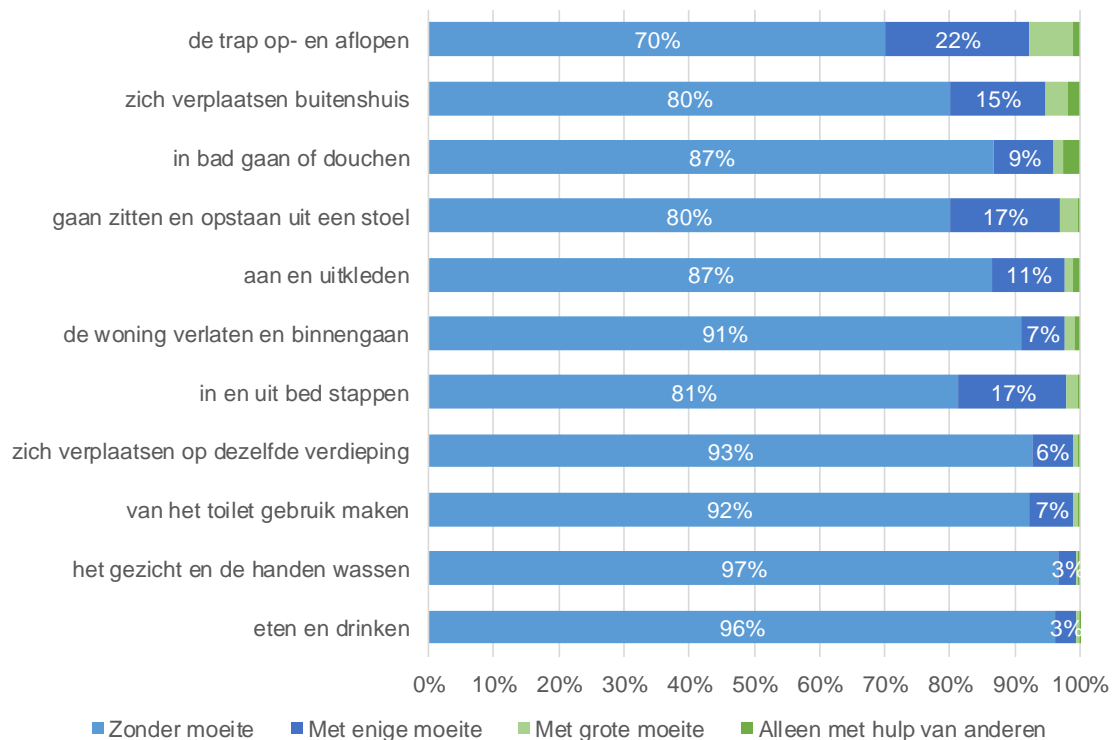
In tegenstelling tot andere onderzoeken (RIGO 2017, PBL 2019) worden huishoudens met een somatische zorgindicatie<sup>29</sup> van bijvoorbeeld het CIZ<sup>30</sup> hier niet als aparte groep onderscheiden. Data over zorgindicaties zijn in deze Monitor ook niet gebruikt voor het bepalen van welke huishoudens een ADL-beperking hebben. Dat betekent niet dat de groep zelfstandig wonende ouderen met een somatische indicatie niet zijn meegenomen: zij maken deel uit van de groep huishoudens met een ADL-beperking, althans in zoverre zij zelf aangeven een beperking te ervaren. Er zijn echter veel ouderen met een ADL-beperking die geen somatische indicatie hebben, bijvoorbeeld omdat de zorg en ondersteuning van een eventuele partner en/of het sociaal netwerk (voorlopig) voldoende zijn.

<sup>29</sup> In deze onderzoeken wordt een onderscheid gemaakt tussen ouderen met een zorgindicatie enerzijds en kwetsbare ouderen die een verhoogd risico lopen op een aandoening of beperking (somatisch, regie of sociale redzaamheid) anderzijds. In deze Monitor wordt dit onderscheid niet gemaakt.

<sup>30</sup> Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) beoordeelt aanvragen voor voorzieningen uit de Wet langdurige zorg (Wlz) en geeft hier indicaties voor.

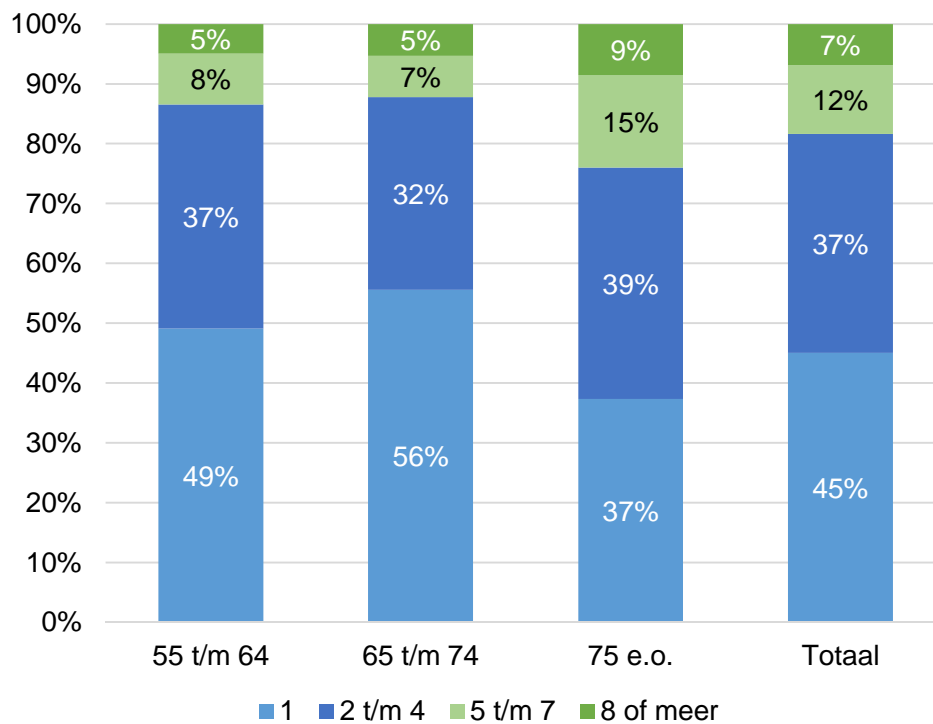
De meest voorkomende ADL-beperking bij personen van 55 jaar en ouder is een beperking in het op- en aflopen van de trap. 30% van de respondenten geeft aan hier ten minste enige moeite mee te hebben. 95% van alle personen die met ten minste één handeling grote moeite hebben, heeft moeite met de trap op- en aflopen. Andere handelingen waar ouderen vaak moeite mee hebben zijn zich verplaatsen buitenshuis, in bad gaan of douchen, en gaan zitten en opstaan uit een stoel (Figuur 4.1). De meest voorkomende beperkingen hebben dus een directe relatie met de noodzaak voor een fysiek toegankelijke en doorgankelijke woning.

**Figuur 4.1: Beperkingen bij algemene dagelijkse levensverrichtingen van 55-pluspersonen, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF**



Bij personen met een ADL-beperking is er vaak sprake van meer dan één beperking. 45% van de ouderen met een beperking heeft maar één beperking. Bij 37% is er sprake van twee tot en met vier beperkingen en 19% heeft vijf of meer beperkingen. Onder personen van 75 jaar en ouder, qua omvang de grootste groep met beperkingen, heeft 24% ten minste vijf beperkingen. Slechts 37% in deze leeftijdsklasse heeft moeite bij maar één ADL-handeling (Figuur 4.2).

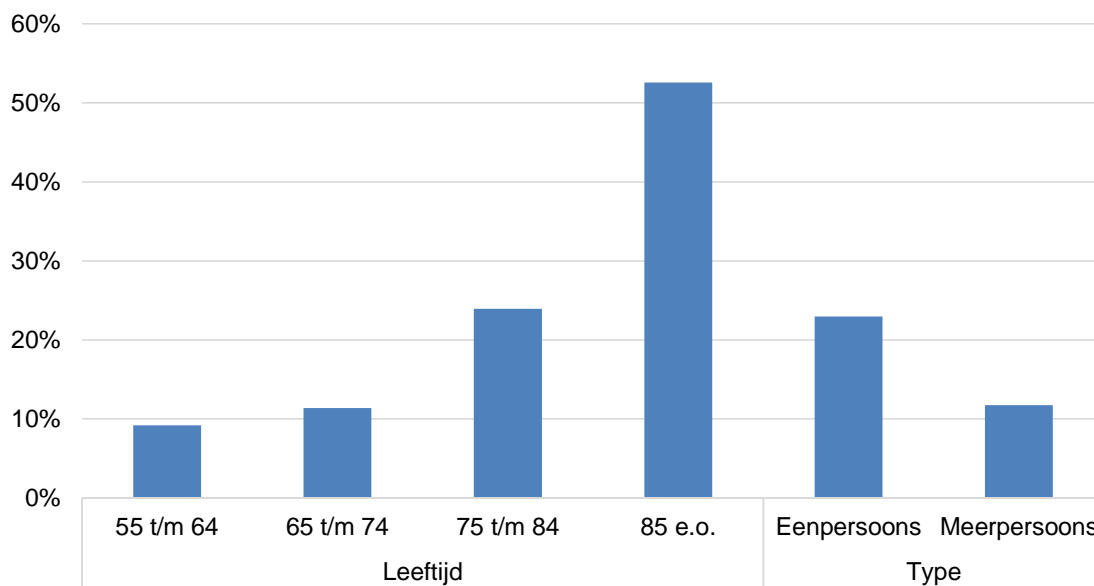
Figuur 4.2: Aantal ADL-beperkingen van 55-pluspersonen met een beperking, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



Tot nu toe hebben we gekeken naar 55-plussers met een ADL-beperking. Voor de woningmarkt zijn echter niet personen maar huishoudens relevant. In de rest van dit hoofdstuk kijken we daarom naar particuliere huishoudens waarvan de oudste persoon 55 jaar of ouder is. Huishoudens die in een instelling wonen blijven daarmee buiten beschouwing. Er zijn in totaal naar schatting 603 duizend particuliere huishoudens waarvan de oudste persoon 55 jaar of ouder is én waarvan ten minste één lid een mobiliteitsbeperking heeft. De kans op een beperking neemt toe naarmate de leeftijd van de oudste persoon van het huishouden toeneemt. In de leeftijdscategorie van 75 tot en met 84 is bij 24% van de huishoudens sprake van een beperking. Bij 85-plussers is het aandeel met een beperking aanzienlijk hoger met 53% (Figuur 4.3). Beperkingen komen relatief vaker voor bij eenpersoonshuishoudens. Dit hangt ook samen met de leeftijd aangezien relatief veel 85-plushuishoudens alleenstaand zijn.

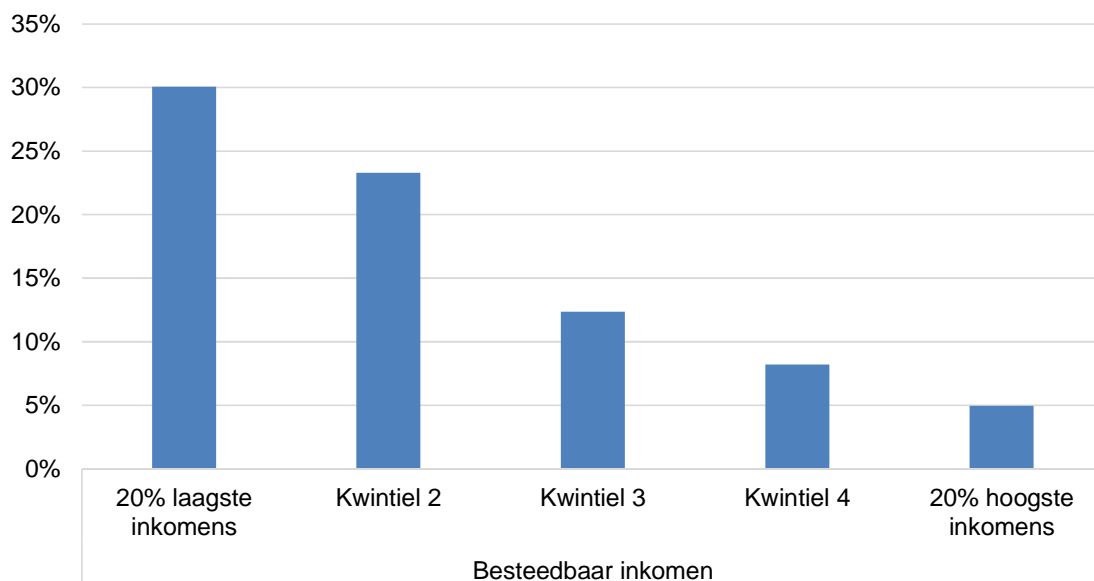


Figuur 4.3: Aandeel 55-plus huishoudens met een beperking naar huishoudenskenmerken, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



De kans op een beperking neemt af naarmate het inkomen toeneemt. 30% van de huishoudens met een inkomen in het laagste kwintiel heeft een beperking, tegenover 5% in het hoogste inkomenskwintiel (Figuur 4.4). Hierbij speelt de leeftijdssamenstelling van deze inkomensgroepen een belangrijke rol: de laagste inkomensgroep telt meer oude ouderen dan de hoogste inkomensgroep. De hoogste inkomensgroep telt juist relatief veel 55-64-jarige huishoudens die meestal een inkomen uit arbeid hebben. Los van dit effect is het een bekend patroon dat, binnen een afzonderlijke leeftijdsklasse, hogere inkomens minder vaak beperkingen hebben en ervaren. Zo is bijvoorbeeld ook de levensverwachting zonder lichamelijke beperkingen hoger naarmate het opleidingsniveau en inkomen – die onderling sterk samenhangen – hoger zijn (CBS, 2019). Dit komt onder meer doordat mensen met een hogere sociaaleconomische status gezonder leven en fysiek minder belastend werk (gedaan) hebben. Ouderen met hogere inkomens hebben bovendien meer financiële middelen om te compenseren voor beperkingen, bijvoorbeeld in de vorm van particuliere zorg en diensten zoals (taxi)vervoer.

Figuur 4.4: Aandeel 55-plushuishoudens met een beperking naar besteedbaar huishoudinkomen 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

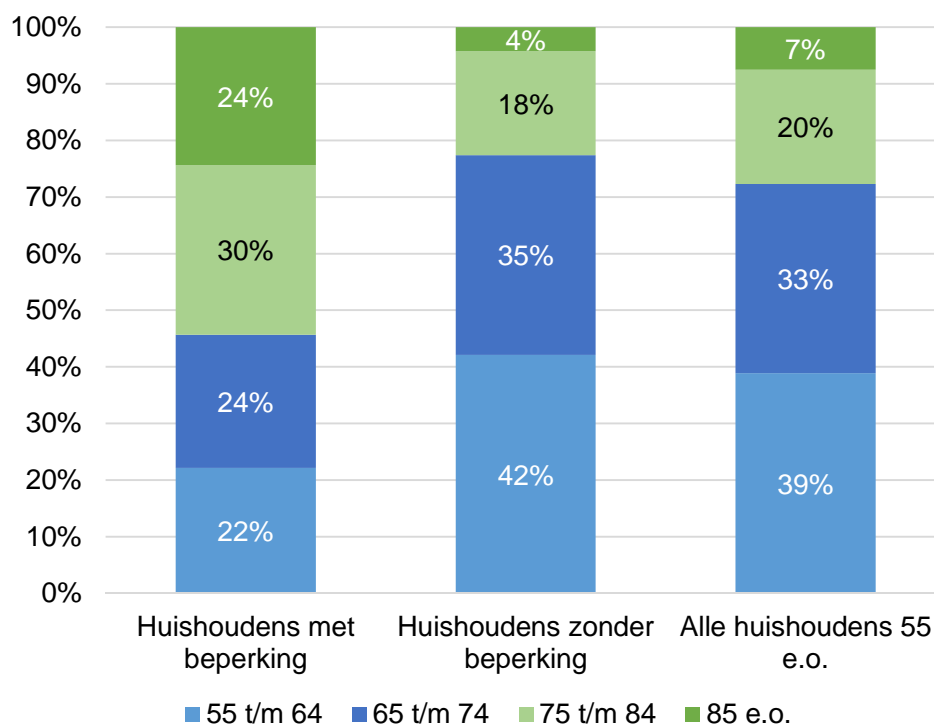


## 4.2 Huishoudens met en zonder beperkingen naar kenmerken

Tot nu toe hebben we gekeken bij welke groepen ouderen ADL-beperkingen het meest voorkomen. In deze paragraaf gaan we in op de samenstelling van de groep met een beperking en vergelijken we die met de groep zonder beperkingen.

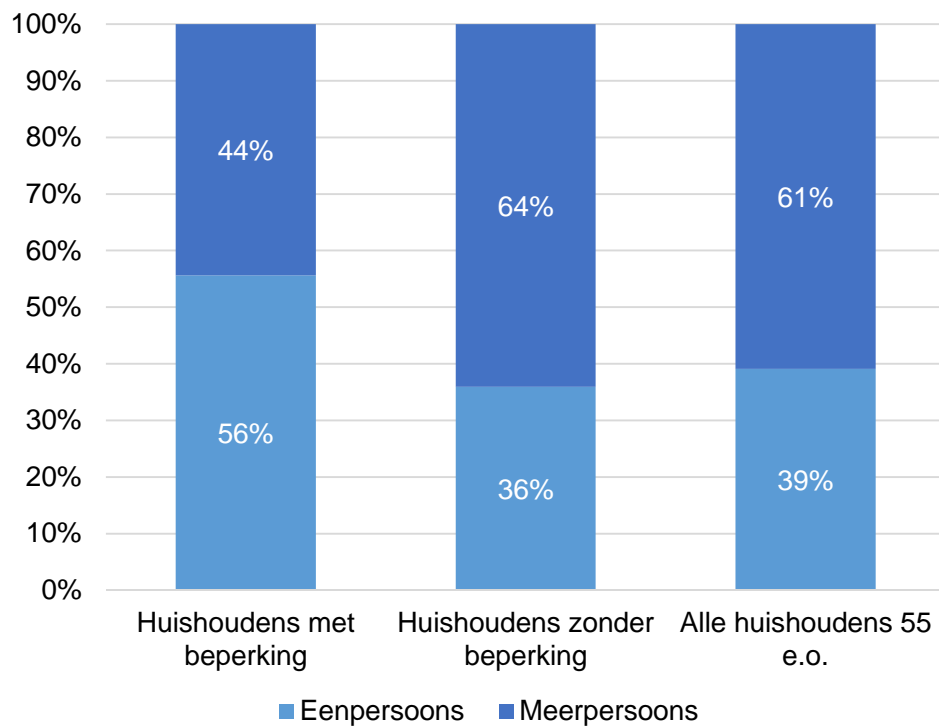
In 2019 valt 39% van alle 55-plushuishoudens in de leeftijdscategorie van 55 tot en met 64 jaar, dit komt neer op 1,45 miljoen huishoudens. Er zijn ruim 1 miljoen huishoudens van 75 jaar of ouder, waarvan slechts een klein deel 85 jaar of ouder is. Absoluut gezien vallen de meeste huishoudens met een beperking, ruim 180 duizend, in de leeftijdscategorie 75 tot en met 84, gevolgd door de 85-plushuishoudens met een omvang van 147 duizend (Figuur 4.5).

Figuur 4.5: Aandeel 55-plushuishoudens met en zonder beperking naar leeftijd, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



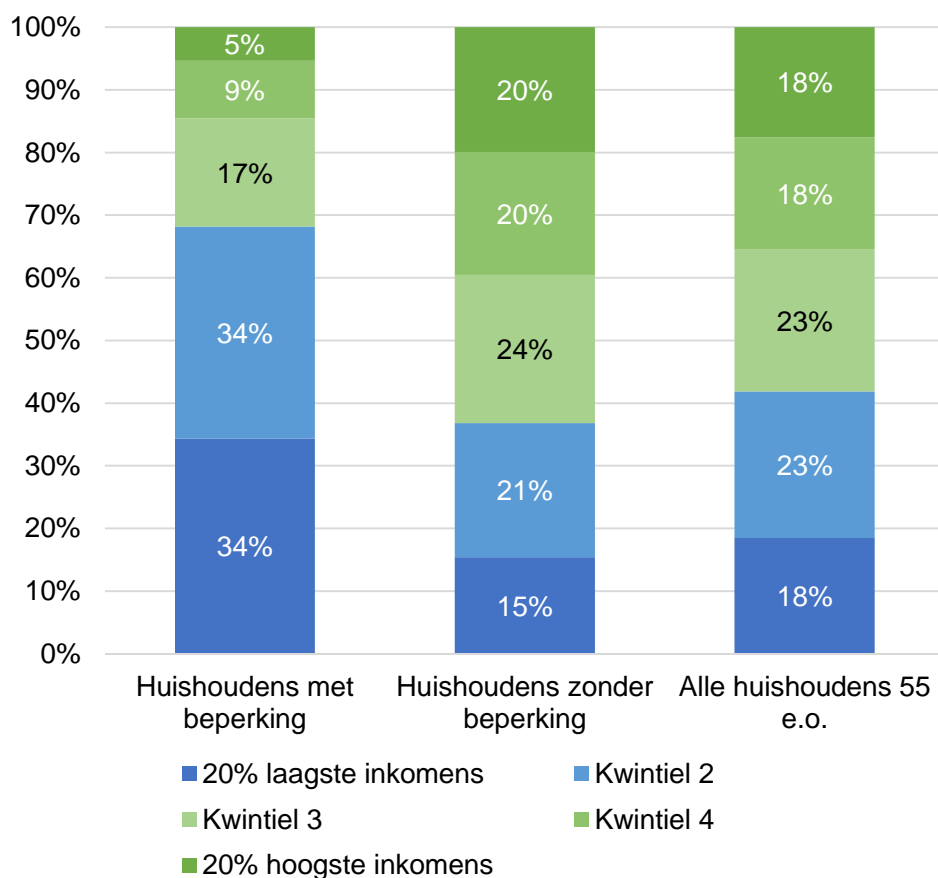
Het grootste deel van de ouderenhuishoudens betreft een meerpersoonshuishouden; dit zijn 2,27 miljoen huishoudens. Onder huishoudens met een beperking is dit aandeel met 44% aanzienlijk kleiner. Er zijn 268 duizend meerpersoons- en 335 eenpersoonshuishoudens met een beperking. Het relatief hoge aantal eenpersoonshuishoudens met een beperking komt voornamelijk doordat 85-plushuishoudens vaak een eenpersoonshuishouden zijn en ook een grotere kans op een beperking hebben (Figuur 4.6).

Figuur 4.6: Aandeel 55-plushuishoudens met en zonder beperking naar samenstelling, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



Ouderenhuishoudens hebben relatief vaak een inkomen in kwintiel 2 en 3 en relatief weinig in kwintiel 4 en 5. Het merendeel van de huishoudens met een beperking heeft een inkomen in de laagste twee kwintielen. Slechts 14% van de huishoudens met een beperking valt in de hoogste twee kwintielen. De verschillen tussen huishoudens met en zonder beperking worden voornamelijk veroorzaakt doordat in de eerste groep meer 65-plushuishoudens zitten die al gepensioneerd zijn en daardoor een lager inkomen hebben (Figuur 4.7).

**Figuur 4.7: Aandeel 55-plus huishoudens met en zonder beperking naar besteedbaar huishoudinkomen, 2019;**  
 bron: CBS-microdata, bewerking ABF

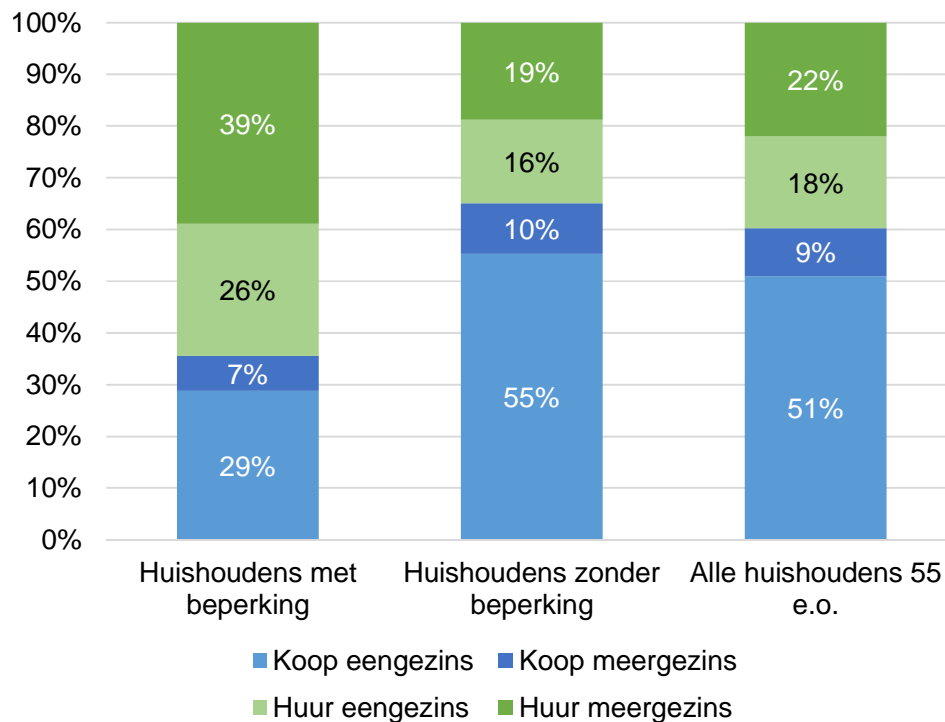


### 4.3 Woonsituatie huishoudens met en zonder beperkingen

Zo'n 374 duizend 55-plus huishoudens met een beperking wonen in een huurwoning, hetgeen neerkomt op 64% van al deze huishoudens. Onder alle huishoudens van 55 jaar en ouder ligt dat aandeel met 40% aanzienlijk lager. Hierbij speelt mee dat huishoudens met een beperking relatief vaker 75 jaar en ouder zijn: in deze leeftijdsklasse bewoont men in het algemeen vaker een huurwoning. Ook wonen huishoudens met een beperking – met 46% tegenover het gemiddelde van 31% – vaker in een meergezinswoning (appartement). Ook dit is te relateren aan de verschillen tussen leeftijdsgroepen (Figuur 4.8).

In hoofdstuk 6 gaan we in op de geschiktheid van de woningen die ouderen met en zonder beperkingen bewonen.

Figuur 4.8: 55-plus huishoudens met en zonder beperking naar woningsegment<sup>31</sup>, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



#### 4.4 Regionale verschillen

Regionaal zijn er betrekkelijk kleine verschillen zichtbaar in het aandeel huishoudens met een beperking<sup>32</sup> (Figuur 4.9). In de stedelijke regio's<sup>33</sup> Groot-Rijnmond, Groot-Amsterdam en de Agglomeratie Den Haag ligt het aandeel 55-plus huishoudens met een beperking het hoogst. Regio's met juist het laagste aandeel beperkingen zijn Flevoland en Alkmaar en omgeving (Figuur 4.10). Verschillen tussen regio's worden voornamelijk veroorzaakt door verschillen in leeftijdsverdeling en sociaaleconomische status. In de volgende figuren kijken we verder naar de verschillen tussen deze regio's met relatief weinig of veel huishoudens met een beperking.

Veel meer cijfers over regionale en lokale verschillen in de aantallen huishoudens met een beperking en hun woonsituatie zijn te vinden in de online databank<sup>34</sup> die hoort bij dit rapport.

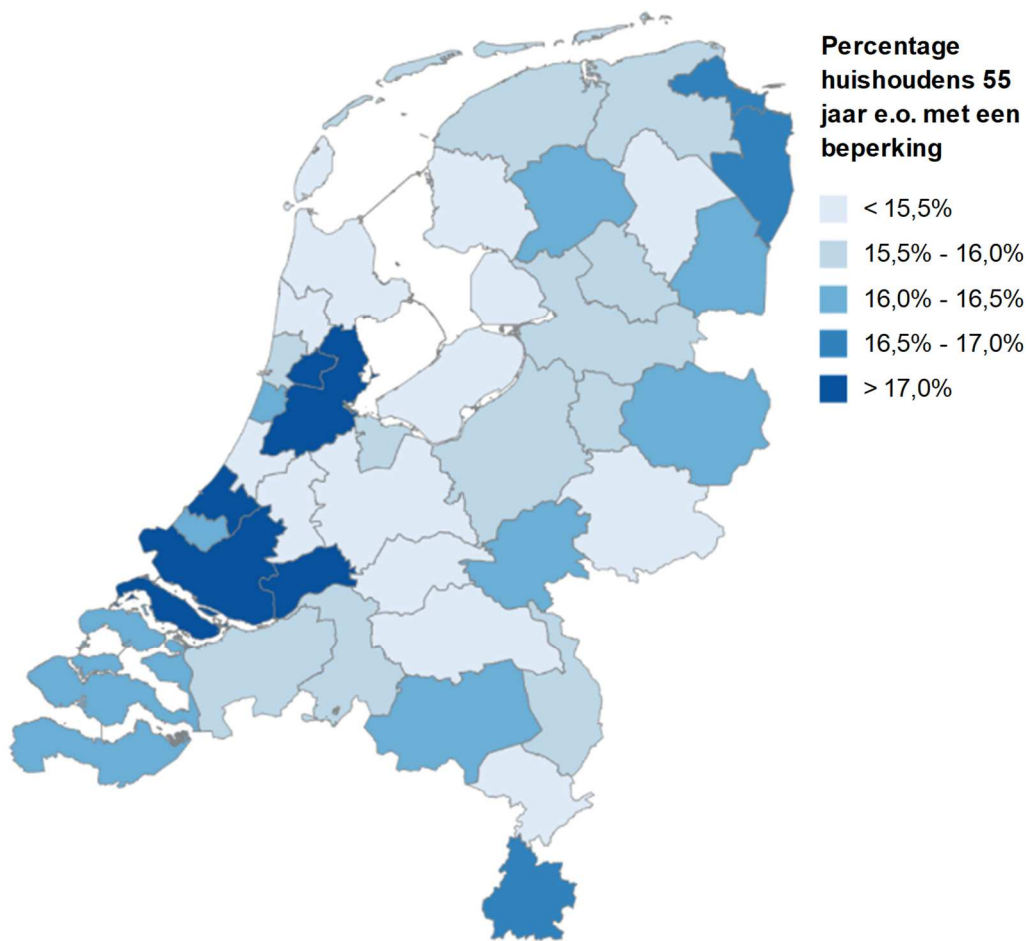
<sup>31</sup> Van bijna 25 duizend 55-plus huishoudens is de woonsituatie onbekend. Dit kan als reden hebben dat zij een niet-woning bewonen, een woning delen met een ander huishouden of dat de eigendomsvorm (huur/koop) onbekend is. Deze huishoudens zijn in de uitsplitsingen naar woningsegment buiten beschouwing gelaten.

<sup>32</sup> De regionale verschillen in huishoudens met een beperking volgen niet direct uit de Gezondheidsenquête (CBS). Het aantal respondenten van die enquête is namelijk te beperkt om betrouwbaar regionale verschillen in beeld te brengen. De regionale verschillen die hier worden gepresenteerd, volgen uit de schatting van het aantal huishoudens met een beperking die ABF ten behoeve van deze Monitor heeft uitgevoerd met de Gezondheidsenquête als input. Regionale verschillen in samenstelling van ouderen naar kenmerken zoals leeftijd, inkomen en opleidingsniveau zorgen in die schatting voor regionale verschillen in het aandeel ouderen met een beperking.

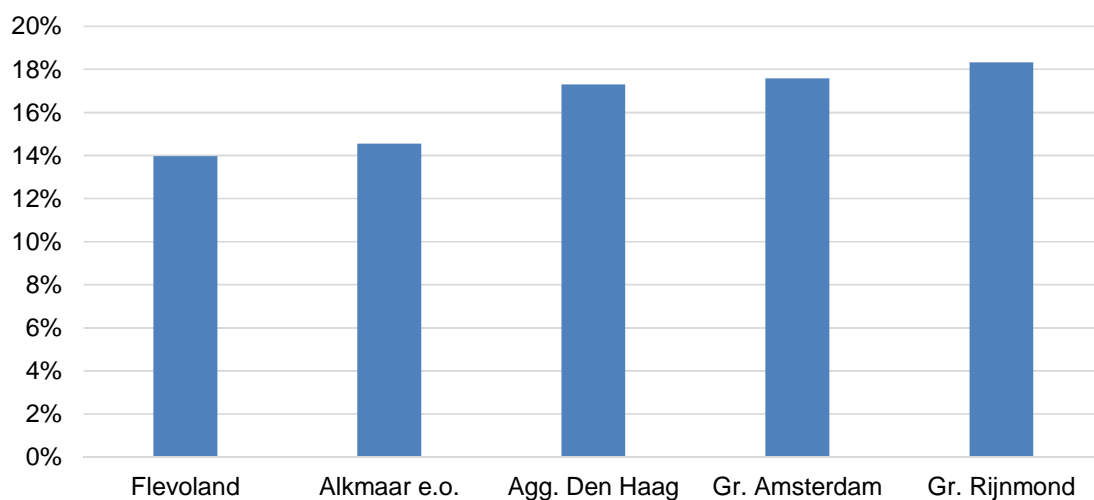
<sup>33</sup> De regio's en de gebruikte namen daarvan betreffen de COROP-regio's. Nederland is verdeeld in 40 COROP-regio's.

<sup>34</sup> Te raadplegen via <https://55plus.cijfersoverwonen.nl/>.

Figuur 4.9: Aandeel 55-plushuishoudens met een beperking naar COROP-regio, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



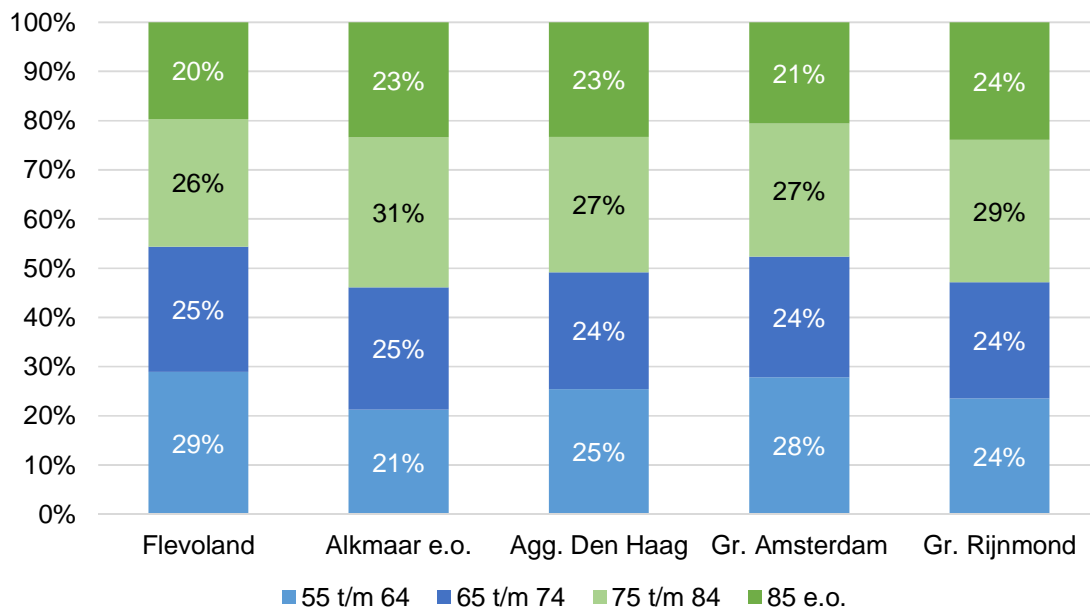
Figuur 4.10: Aandeel 55-plushuishoudens met een beperking naar COROP-regio\*, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



\*De getoonde regio's zijn de regio's met het laagste aandeel en het hoogste aandeel beperkingen

Er zijn tussen de regio's kleine verschillen in de verdeling naar leeftijd van huishoudens met een beperking. In Flevoland en Groot-Amsterdam is het aandeel 55-64-jarige huishoudens relatief hoog. In Alkmaar en omgeving en Groot-Rijnmond zijn juist relatief meer huishoudens met een beperking 75 jaar of ouder (Figuur 4.11).

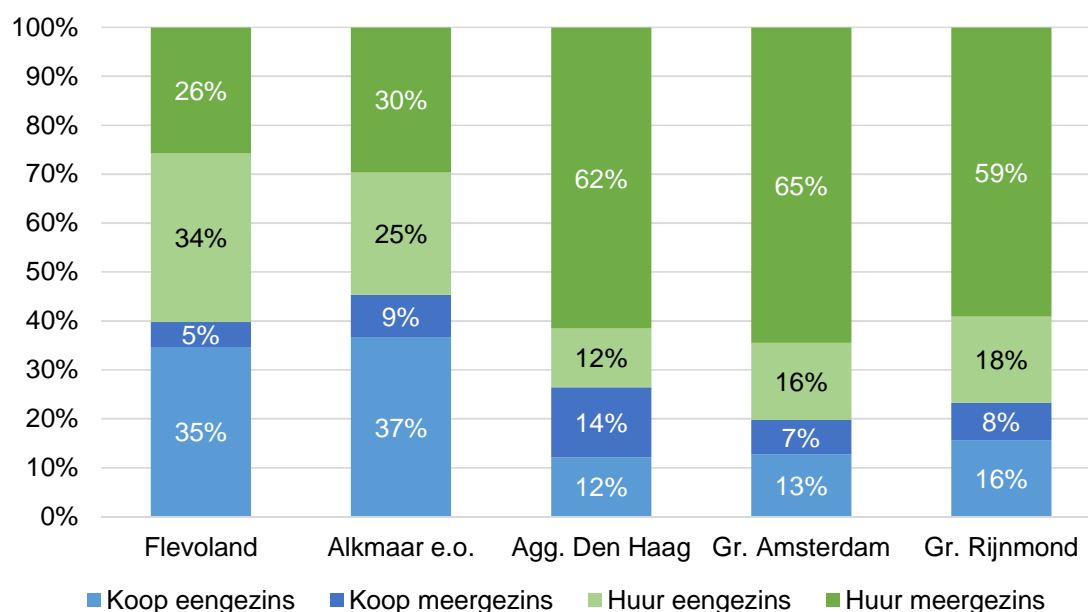
**Figuur 4.11: 55-plushuishoudens met beperking naar leeftijd en COROP-regio, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF**



Bij de woonsituatie van ouderen met een beperking zijn de verschillen tussen de regio's groter. In stedelijke regio's als de agglomeratie Den Haag, Groot-Amsterdam en Groot-Rijnmond wonen ouderen met een beperking voornamelijk in een meergezinshuurwoning. In de meer landelijke regio's wonen zij vaker in een eengezinskoopwoning. Deze verschillen komen overeen met de verschillen in de samenstelling van de totale woningvoorraad (Figuur 4.12).



Figuur 4.12: 55-plushuishoudens met beperking naar woningsegment en COROP-regio, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



## 4.5 Prognose van huishoudens met en zonder beperking

Tot nu toe hebben we in dit hoofdstuk gekeken naar welke ouderenuishoudens nu kampen met een beperking. In deze laatste paragraaf verleggen we de aandacht naar de toekomst en kijken we naar de toename van het aantal ouderen en het aandeel met een beperking. Deze prognose is gebaseerd op de uitkomsten van de Primos-prognose 2020. Net als in de vorige paragrafen gaan de uitkomsten enkel over zelfstandig wonende (ofwel particuliere) huishoudens; ouderen in instellingen blijven daarmee buiten beschouwing.

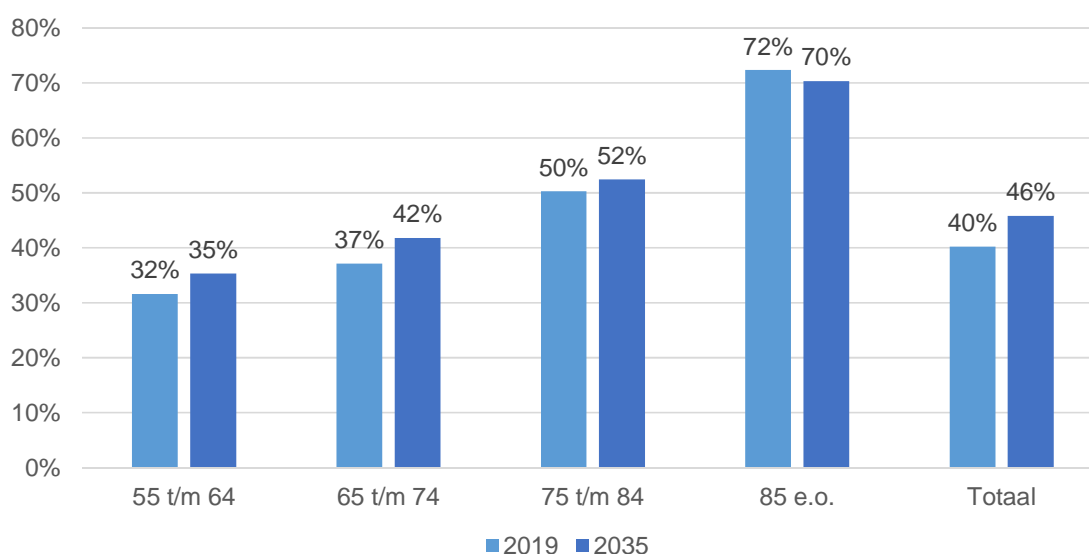
Het aantal 55-plushuishoudens zal tussen 2019 en 2035 met 24% toenemen van 3,64 miljoen tot 4,53 miljoen huishoudens. Absoluut gezien zal de grootste toename plaatsvinden in de leeftijdsklasse van 75 tot en met 84 jaar. Deze groep neemt toe met 426 duizend huishoudens, wat neerkomt op een groei van 58%. Relatief gezien neemt het aantal 85-plushuishoudens nog sterker toe. Deze leeftijdsklasse omvat in 2019 nog 269 duizend huishoudens en neemt tot 2035 met 91% toe tot 514 duizend huishoudens. Het aantal huishoudens van 55 tot en met 64 neemt juist met 5% af (Tabel 4-1).

Tabel 4-1: Ontwikkeling aantal 55-plushuishoudens (exclusief instellingen) naar leeftijd, 2019-2035; bron: Primos 2020

	Aantal huishoudens (duizenden)		Ontwikkeling 2019 tot 2035	
	2019	2035	Absoluut (duizenden)	Procentueel
55 t/m 64	1.427	1.363	-65	-5%
65 t/m 74	1.218	1.498	280	23%
75 t/m 84	729	1.155	426	58%
85 e.o.	269	514	245	91%
Totaal	3.643	4.530	887	24%

Ook bij ouderen is sprake van een proces van individualisering. Dat manifesteert zich in een groei van het aandeel ouderen dat alleenstaand is. In de leeftijdsklasse van 65-74 jaar neemt het aandeel eenpersoonshuishoudens tot 2035 met 5 procentpunt het sterkst toe: het aandeel groeit van 37% tot 42%. Uitzondering is de leeftijdsklasse van 85 jaar en ouder, waar het aandeel alleenstaanden afneemt van 72% in 2019 tot 70% in 2035 (Figuur 4.13). Dit komt doordat het steeds vaker voorkomt dat beide partners (met name de man) de leeftijd van 85 jaar halen. Bij het totaal van 55-plusshuishoudens neemt het aandeel alleenstaanden toe van 40% tot 46%. Deze toename wordt veroorzaakt door de individualisering binnen de leeftijdsklassen en de relatief sterke groei van het aantal 85-plusshuishoudens die, in vergelijking met ouderen jonger dan 85 jaar, nog altijd vaker alleenstaand zijn.

Figuur 4.13: Aandeel eenpersoonshuishoudens in 2019-2035 naar leeftijd; bron: Primos 2020



De Primos-prognose van huishoudens naar leeftijd vormt de basis voor de prognose van het aantal huishoudens met beperkingen. In de huishoudensprognose van Primos is niet alleen een uitsplitsing naar leeftijd maar ook naar samenstelling van het huishouden, inkomen, opleiding en etniciteit opgenomen. Dit zijn eveneens de kenmerken waarvoor de relatie met het voorkomen van een ADL-beperking zijn vastgesteld, zoals toegelicht in paragraaf 4.1. Aangenomen dat de gevonden relaties in de toekomst onveranderd zullen blijven, resulteert de combinatie van de huishoudensprognose met de gevonden relaties in een prognose van het aantal huishoudens met een ADL-beperking op gemeentelijk niveau.

Als gevolg van de groei van het aantal ouderenuishoudens en specifiek het aantal huishoudens vanaf 75 jaar neemt ook het aantal ouderenuishoudens met een beperking bij het uitvoeren van één of meer algemene dagelijkse levensverrichtingen toe. In 2019 zijn dit er nog 603 duizend, tot 2035 neemt dit aantal met 25% toe tot 751 duizend huishoudens. Deze toename is met name het gevolg van de groei van het aantal 85-plusshuishoudens. In deze leeftijdsklasse neemt het aantal met een beperking toe met 107 duizend huishoudens. Dat komt neer op een stijging met 73% (Tabel 4-2).

**Tabel 4-2: Ontwikkeling aantal 55-plushuishoudens (exclusief instellingen) met een beperking naar leeftijd, 2019-2035; bron: Primos 2020**

	Aantal huishoudens (duizenden)		Ontwikkeling 2019 tot 2035	
	2019	2035	Absoluut (duizenden)	Procentueel
55 t/m 64	133	109	-24	-18%
65 t/m 74	142	149	7	5%
75 t/m 84	181	238	57	32%
85 e.o.	147	254	107	73%
Totaal	603	751	148	25%

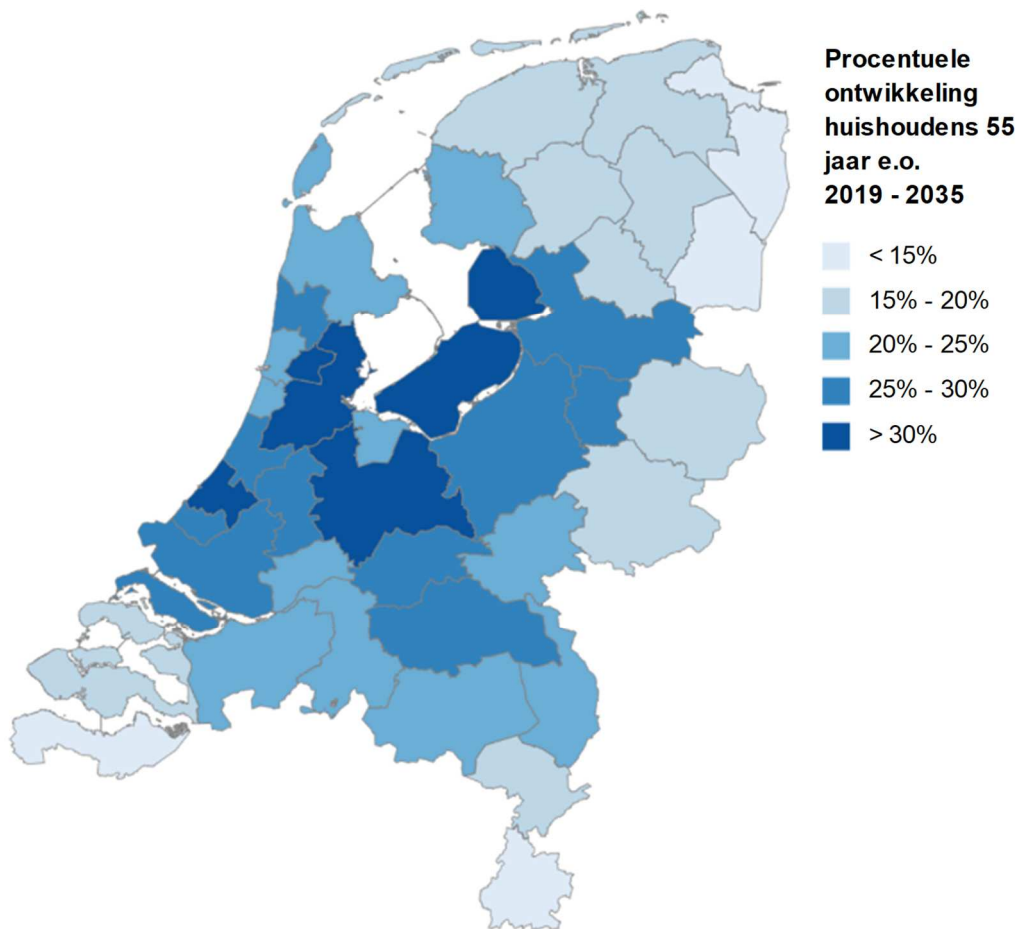
Wanneer we naar het aandeel ouderenuishoudens kijken dat een beperking heeft zien we dat dit licht toeneemt van 16,6% tot 16,8% (Tabel 4-3). Dit is opnieuw het gevolg van de relatief sterke toename van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder. Met andere woorden: binnen de totale groep 55-plussers wordt het aandeel van de groep 75-plussers (waar beperkingen relatief vaak voorkomen) steeds groter. Binnen alle afzonderlijke leeftijdsklassen neemt het aandeel beperkingen juist af. Dit wordt met name veroorzaakt door de verwachte afname van het aandeel laagopgeleiden. Vooral bij 75-plushuishoudens speelt dit een belangrijke rol. Deze afname is een cohorteffect: nieuwe generaties (cohorten) ouderen hebben vaker een hoge(re) opleiding afgerond dan de huidige ouderen. In het algemeen geldt: hoe hoger het opleidingsniveau, des te lager is het aandeel met beperkingen. Dit kan te maken hebben met het verschil in de beroepsgroepen waar de hogere en lagere opgeleiden in actief zijn (geweest). In sommige branches wordt meer fysieke arbeid verricht met als gevolg een zwaarder beroep op het lichaam.

**Tabel 4-3: Ontwikkeling aandeel 55-plushuishoudens met een beperking naar leeftijd, 2019-2035; bron: Primos 2020**

	Percentage huishoudens met beperking	
	2019	2035
55 t/m 64	9,3%	8,2%
65 t/m 74	11,7%	10,1%
75 t/m 84	24,8%	20,9%
85 e.o.	54,7%	49,7%
Totaal	16,6%	16,8%

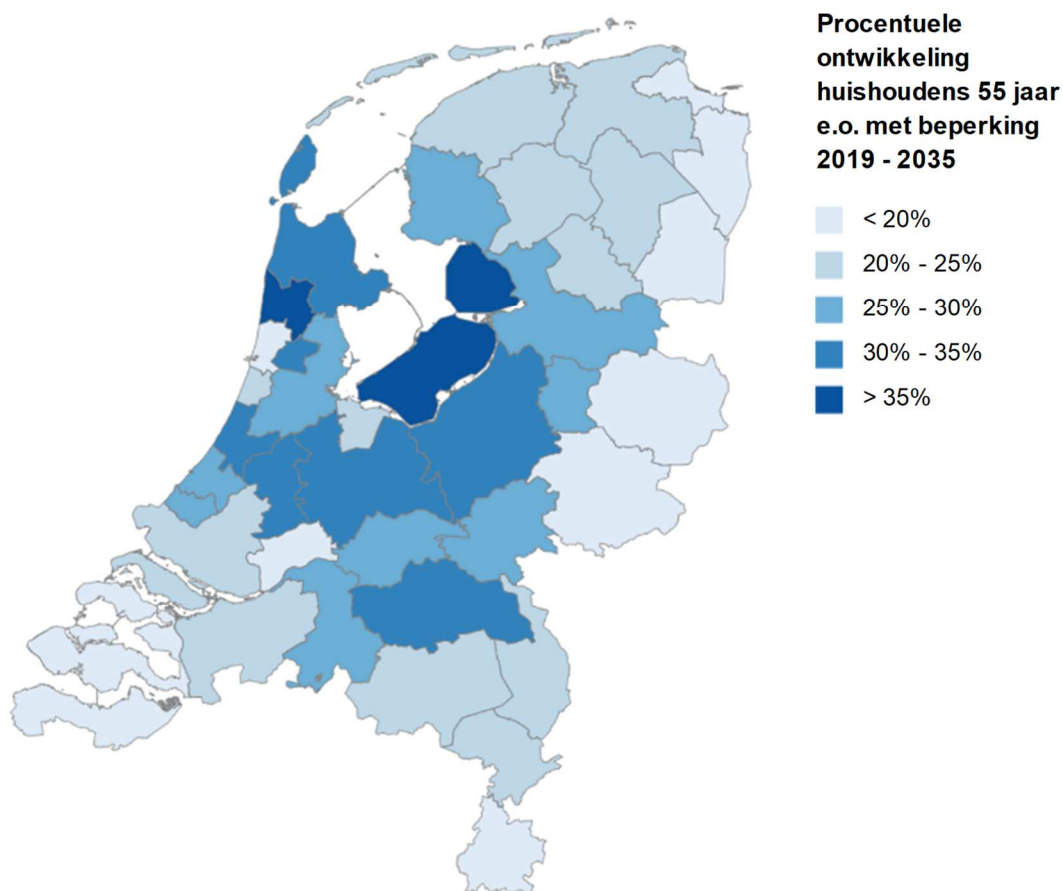
Er zijn verschillen tussen regio's als het gaat om de verwachte groei van het aantal ouderenuishoudens. In stedelijke regio's in en rond de Randstad neemt het aantal 55-plushuishoudens naar verhouding het sterkst toe (Figuur 4.14). In Flevoland wordt met een toename van 45% de grootste groei verwacht. Flevoland is eveneens een uitschieter wanneer gekeken wordt naar de ontwikkeling van 75-plushuishoudens. Dit aantal neemt daar tussen 2019 en 2035 met 139% toe. In de regio's Oost-Groningen, Zuid-Limburg en Delfzijl en omgeving neemt het aantal ouderenuishoudens relatief het minst toe. Dat zijn gebieden die zich in vergelijking met andere regio's al in een verder gevorderd stadium van de vergrijzing bevinden.

Figuur 4.14: Procentuele ontwikkeling 55-plushuishoudens naar COROP-regio, 2019-2035; bron: Primos 2020



De regio's waar het aantal ouderenhuishoudens het sterkst toeneemt zijn eveneens de regio's waar het aantal huishoudens met beperkingen het meest toeneemt. In Flevoland is de toename opnieuw het grootst: het aantal huishoudens met beperking groeit hier tot 2035 naar verwachting met 53%. Alkmaar en omgeving en de Zaanstreek zijn andere regio's met een sterke relatieve toename, respectievelijk 43% en 31%. Opnieuw zijn het de landelijke regio's waar de toename beperkt blijft tot minder dan 20% (Figuur 4.15).

Figuur 4.15: Ontwikkeling 55-plushuishoudens met een beperking naar COROP-regio, 2019-2035; bron: Primos 2020



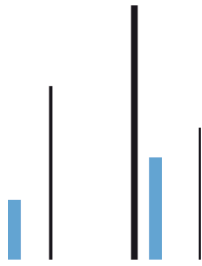
In alle G4-steden wordt een sterke groei verwacht van het aantal 75-plushuishoudens. Van deze G4-steden zal in Amsterdam de grootste groei plaatsvinden van het aantal 75-plushuishoudens. Dit aantal zal hier toenemen van 33 duizend in 2019 tot 63 duizend in 2035. Desondanks is de relatieve groei van het aantal 55-plushuishoudens met een beperking naar verwachting iets hoger in Den Haag en Utrecht, met respectievelijk 32% en 27% tegenover 21% in Amsterdam (Tabel 4-4).

Tabel 4-4: Ontwikkeling 75-plushuishoudens (exclusief instellingen), totaal en met beperking, 2019-2035; bron: Primos 2020

	Huishoudens 75 e.o.			Ouderenhuishoudens met beperking		
	2019 (duizenden)	2035 (duizenden)	Ontwikkeling (%)	2019 (duizenden)	2035 (duizenden)	Ontwikkeling (%)
Utrecht	11	19	63%	8	10	27%
Den Haag	24	44	83%	18	24	32%
Amsterdam	33	63	91%	30	36	21%
Rotterdam	33	52	59%	26	31	19%



## 5



## Geschikte woningen en woonomgevingen

### Belangrijkste bevindingen

- Een woning is geschikt (te maken) als de woning extern én intern toegankelijk is zonder trappen te lopen.
- De groep 'geschikte woningen' omvat zowel woningen die nu al geschikt zijn als woningen die met een beperkte investering (maximaal 10.000 euro) zodanig aangepast kunnen worden dat ze geschikt zijn.
- De geschiktheid van de woonomgeving is bepaald aan de hand van de nabijheid van belangrijke voorzieningen.
- 91% van de 55-plushuishoudens woont in een geschikte woning.
- Bij eengezinskoopwoningen is dat aandeel het hoogst (99%) en bij koopappartementen is dat percentage met 75% het laagst.
- In stedelijke regio's staan meer meergezinswoningen (zonder lift) waardoor het aandeel 55-plussers in een ongeschikte woning daar hoger is dan in landelijke gebieden.
- Bij de woonomgeving is het patroon juist omgekeerd: in stedelijke gebieden is de omgeving vaker geschikt vanwege de voorzieningendichtheid.

In dit hoofdstuk staan de geschiktheid van de woningvoorraad en woonomgevingen centraal. Hoeveel en welke woningen bewoond door 55-plussers zijn geschikt voor huishoudens met een beperking? En welke woonomgevingen zijn geschikt voor ouderen? We beginnen met een toelichting op hoe de geschiktheid van woning en woonomgeving zijn bepaald (5.1). Daarna gaan we eerst in op de geschiktheid van de woningvoorraad (5.2). Vervolgens verleggen we de aandacht naar woonomgevingen (5.3). Daarna worden beiden geschiktheidsmaten gecombineerd (5.4). Tot slot laten we ook de regionale verschillen zien (5.5). In het volgende hoofdstuk (6) gaan we in op de bewoners van (on)geschikte woningen. In dit hoofdstuk gaat het dus enkel nog om de woningen en woonomgevingen zelf.

## 5.1 Bepaling geschiktheid woningen en woonomgeving

### 5.1.1 Geschiktheid woningen

Een belangrijke voorwaarde voor langer zelfstandig wonen is een geschikte woning. Er is geen brede consensus over welk woningtype voor welke groep ouderen geschikt is. In de bestaande onderzoeken<sup>35</sup> is de geschiktheid van de woningvoorraad bepaald aan de hand van de toe- en doorgankelijkheid van de woning, ofwel de mate waarin de woning zonder traplopen bereikt kan worden en bewoners zich zonder traplopen kunnen verplaatsen in huis.

Met 'geschikte woningen' worden in deze Monitor woningen bedoeld die geschikt zijn of zijn te maken voor ouderen met een beperking. Deze categorie omvat dus zowel woningen die nu al geschikt zijn als woningen die met een beperkte investering (maximaal 10.000 euro) zodanig aangepast kunnen worden dat ze geschikt zijn. Een woning is geschikt (te maken) als de woning extern én intern toegankelijk is zonder trappen te lopen. Extern toegankelijk betekent dat de woonkamer bereikbaar is vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer bereikt kunnen worden. Aanpassingen om woningen geschikt te maken zijn onder meer het drempelloos maken van de woning of het installeren van een traplift.

Meergezinswoningen die zich niet op de begane grond bevinden en waar geen lift aanwezig is, zijn per definitie niet geschikt<sup>36</sup>. Meergezinswoningen op de begane grond of in een gebouw met lift zijn in principe wel geschikt. Eengezinswoningen met meerdere verdiepingen zijn over het algemeen toegankelijk te maken door een traplift te plaatsen. Een voorwaarde hiervoor is dat de woning wel ruim genoeg moet zijn. Eengezinswoningen met een smalle beukmaat en eengezinswoningen met een wenteltrap worden gezien als 'ongeschikt'.

Er zijn geen registraties beschikbaar met betrekking tot de geschiktheid van woningen. Op basis van woningkenmerken die wel in registraties voorkomen kan een inschatting worden gemaakt. In de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG), de Verantwoordingsinformatie van corporaties (dVi) en de RVO-database zijn een grote verscheidenheid aan woning- en pandkenmerken beschikbaar zoals bouwjaar, oppervlakte, functie, aanwezigheid lift, enz. Op basis van deze kenmerken is een goede inschatting te maken van welke woningen geschikt zijn voor personen met beperkingen. In de bijlage wordt toegelicht hoe deze inschatting tot stand komt.

<sup>35</sup> Zoals de onderzoeken van RIGO ('Monitor Investeren in de Toekomst', 2017) en PBL ('Zelfstandig thuis op hoge leeftijd', 2019).

<sup>36</sup> Bij gevolg zijn hiermee vrijwel alle portiekwoningen als ongeschikt geclassificeerd.



### 'Geschikte woningen' versus andere begrippen rondom wonen met zorg

Er worden in onderzoeken over huisvesting van ouderen verschillende begrippen gehanteerd die soms sterk op elkaar lijken maar wel (net) iets anders betekenen. Bij onderstaande begrippen lichten we toe op welke manier de term 'geschikte woning' die in deze Monitor wordt gehanteerd daarvan verschilt.

**Nultredenwoning:** een woning die zowel extern als intern zonder traplopen toegankelijk is.

*Geschikte woningen* zijn soms al nultredenwoningen, maar niet altijd. Een deel van de geschikte woningen is nog niet intern en extern toegankelijk, maar kan tegen relatief lage kosten (< 10.000 euro) wel intern en extern toegankelijk gemaakt worden. Voor welk deel dit geldt, is uit de (registratie)data niet bekend. Met andere woorden: alle nultredenwoningen zijn geschikte woningen, maar niet alle geschikte woningen zijn (al) nultredenwoningen.

**Levensloopgeschikte woning:** een zelfstandige woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen met minimale fysieke inspanningen en minimale kans op ongevallen. Dit is een relatief 'losse' term met een minder eenduidige definitie dan veel andere begrippen.

*Geschikte woningen* zijn levensloopgeschikt maar niet alle levensloopgeschikte woningen zijn per definitie geschikte woningen zoals de term in deze Monitor wordt gehanteerd.

**Aangepaste woning:** een woning waarin ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht of bouwkundig is aangepast. Daarbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.

*Geschikte woningen* zijn soms aangepaste woningen (daar waar al aanpassingen gedaan zijn) maar niet altijd. En andersom zijn niet alle aangepaste woningen geschikte woningen zoals laatstgenoemde term in deze Monitor wordt gebruikt.

**Aanpasbare woning:** een woning die relatief geschikt is om te worden verbouwd tot een aangepaste woning of een levensloopgeschikte woning.

*Geschikte woningen* zijn ofwel reeds geschikt gemaakt of zijn aanpasbaar (tegen relatief lage kosten). Een deel van de geschikte woningen betreft dus aanpasbare woningen.

**Geclusterde (ouderen)woning:** een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Een aanzienlijk deel van de geclusterde woningen heeft een zorgsteunpunt en/of een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering e.d.

*Geschikte woningen* kunnen geclusterde woningen zijn, maar zijn dat meestal niet. Omgekeerd zijn in principe alle geclusterde woningen wel geschikte woningen.

## 5.1.2 Geschiktheid woonomgeving

In de discussies over de knelpunten van het langer zelfstandig wonen, is vooral aandacht voor de geschiktheid van woningen. Ook de woonomgeving is echter van belang voor het langer zelfstandig (kunnen) blijven wonen van huishoudens met beperkingen. Bij de woonomgeving kan onderscheid worden gemaakt tussen drie dimensies:

- Functionele geschiktheid: nabijheid van voor ouderen belangrijke voorzieningen
- Fysieke geschiktheid: inrichting van de gebouwde omgeving en openbare ruimte
- Sociale geschiktheid: aanwezigheid van sociale contacten in de buurt

Bij fysieke geschiktheid gaat het bijvoorbeeld om de vraag of de openbare ruimte zich leent voor veilig wandelen. Bij sociale geschiktheid gaat het om de vraag of ouderen voldoende sociale contacten in de buurt hebben. Deze dimensies zijn echter lastig met behulp van (register)data in beeld te brengen voor alle huishoudens en buurten in Nederland. Bij functionele geschiktheid is dat wel mogelijk met behulp van CBS-statistieken over de nabijheid van voorzieningen. Daarom kijken we in deze Monitor uitsluitend naar de functionele geschiktheid: de nabijheid van verschillende belangrijke voorzieningen. Andere aspecten (sociaal, ruimtelijk) van de woonomgeving blijven buiten beschouwing. Een woonomgeving is functioneel geschikt als voldoende belangrijke voorzieningen binnen een afstand van 500 meter toegankelijk zijn. Deze afstand staat gelijk aan 10 tot 20 minuten wandelen voor 70-plussers zonder beperking. We sluiten qua methodiek aan bij het onderzoek van PBL<sup>37</sup> (2019). We kijken naar de aanwezigheid van vier essentiële voorzieningen: een grote supermarkt, huisartsenpraktijk, apotheek en ov-halte. Voor dit onderzoek is gekozen om bij aanwezigheid van ten minste twee van deze voorzieningen binnen 500 meter te spreken van een geschikte woonomgeving. Andere keuzes zijn echter ook mogelijk: er kan gedifferentieerd worden in het benodigde aantal aanwezige voorzieningen en in de afstand waarbinnen deze zich moeten bevinden. Als gekozen wordt voor een kortere of langere afstand dan 500 meter dan neemt het aandeel ouderen in een geschikte woonomgeving vanzelfsprekend af respectievelijk toe. In de bijlage wordt toegelicht welke bronnen gebruikt zijn om de omgevingsgeschiktheid vast te stellen.

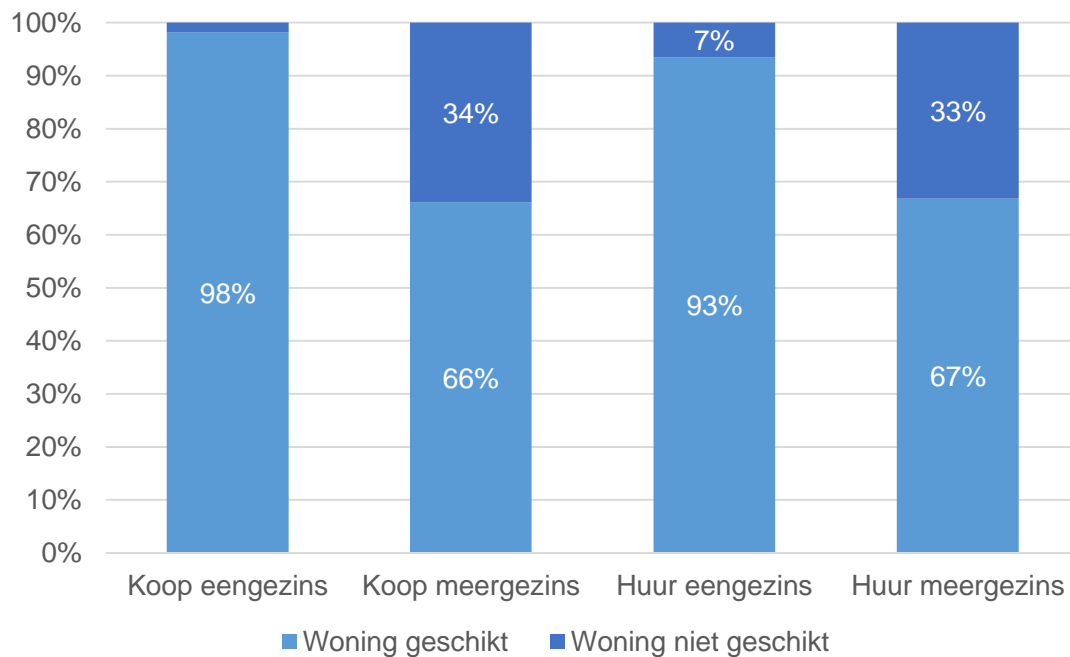
Er zijn diverse kanttekeningen te plaatsen bij bovenstaande methodiek. Voor sommige ouderen is niet zozeer de nabijheid tot een supermarkt of ov-halte van belang maar juist de afstand tot een steunpunt voor zorg en ondersteuning in de buurt. Daar wordt hier vanwege een gebrek aan data niet naar gekeken. Bovendien kan een functioneel minder geschikte woonomgeving in de optiek van een oudere prima geschikt zijn en andersom. De gemeten afstand over de weg kan bijvoorbeeld verschillen van de beleving van wat bereikbaar is. Een andere kanttekening is de opkomst van bezorgdiensten en digitale zorg (eHealth). Apotheken, huisartsen en supermarkten leveren, ook bij ouderen, steeds vaker producten aan huis af. Wel zijn er kwetsbare groepen ouderen voor wie het regelen van deze diensten ingewikkeld is en zijn er landelijke gebieden waar niet alle diensten worden aangeboden.

<sup>37</sup> Publicatie 'Langer zelfstandig wonen in een geschikte woonomgeving', 2019.

## 5.2 Geschikte woningen

In Nederland staan 6,73 miljoen woningen die al geschikt of geschikt te maken zijn. Dat komt neer op 86% van de totale woningvoorraad van 7,81 miljoen woningen in 2019. Vrijwel alle eengezinskoopwoningen zijn fysiek toegankelijk (te maken). Onder eengezinshuurwoningen is dit aandeel met 93% iets lager. Onder meergezinswoningen ligt het aandeel geschikte woningen met 67% aanmerkelijk lager (Figuur 5.1).

**Figuur 5.1: Geschiktheid totale woningvoorraad naar woningsegment, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF**

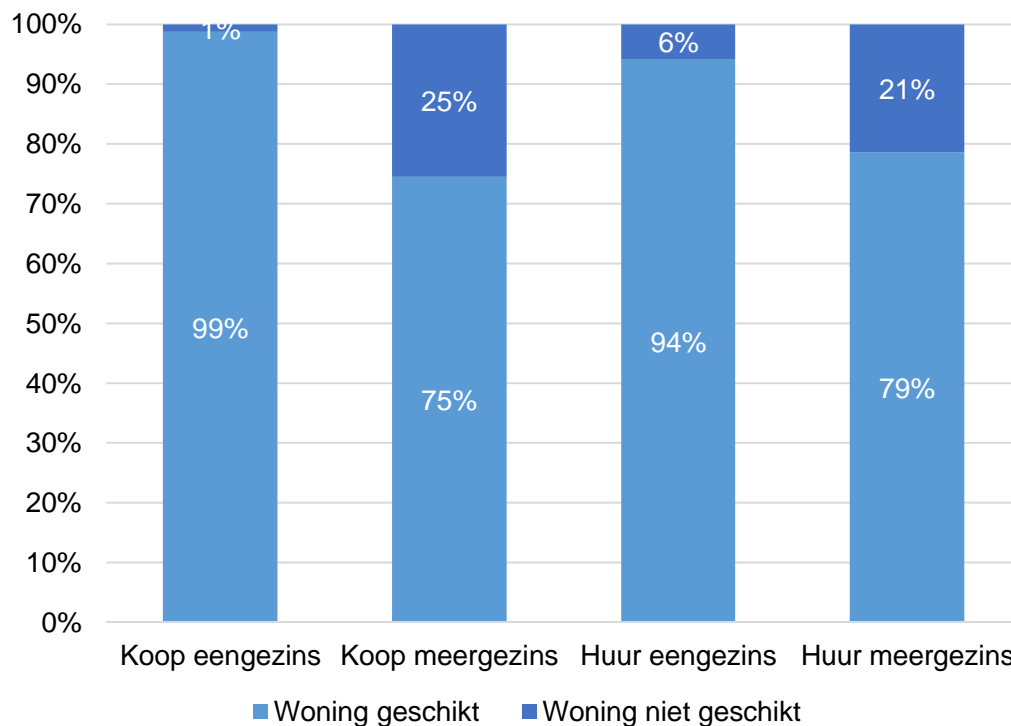


De geschikte woningvoorraad wordt in totaal bewoond door 6,68 miljoen huishoudens. 3,36 miljoen van deze huishoudens betreft een 55-plushuishoudens. In het vervolg van het hoofdstukken zoomen we in op de (on)geschikte woningen die door deze ouderenhuishoudens worden bewoond. Van alle 55-plushuishoudens woont 91% in een geschikte woning. Dat percentage is dus wat hoger dan de 86% van alle woningen in Nederland die geschikt zijn.

Ouderen in eengezinswoningen wonen vaker in een geschikte woning dan ouderen in meergezinswoningen. Dit geldt voor huishoudens in zowel koop- als huurwoningen. Ook tussen huishoudens in huur- en koopwoningen zijn verschillen zichtbaar. Ouderen in eengezinskoopwoningen wonen met 99% vaker geschikt dan ouderen in eengezinshuurwoningen. Voor meergezinswoningen geldt het tegenovergestelde en zijn huurwoningen iets vaker geschikt dan koopwoningen: 79% versus 75% (Figuur 5.2).

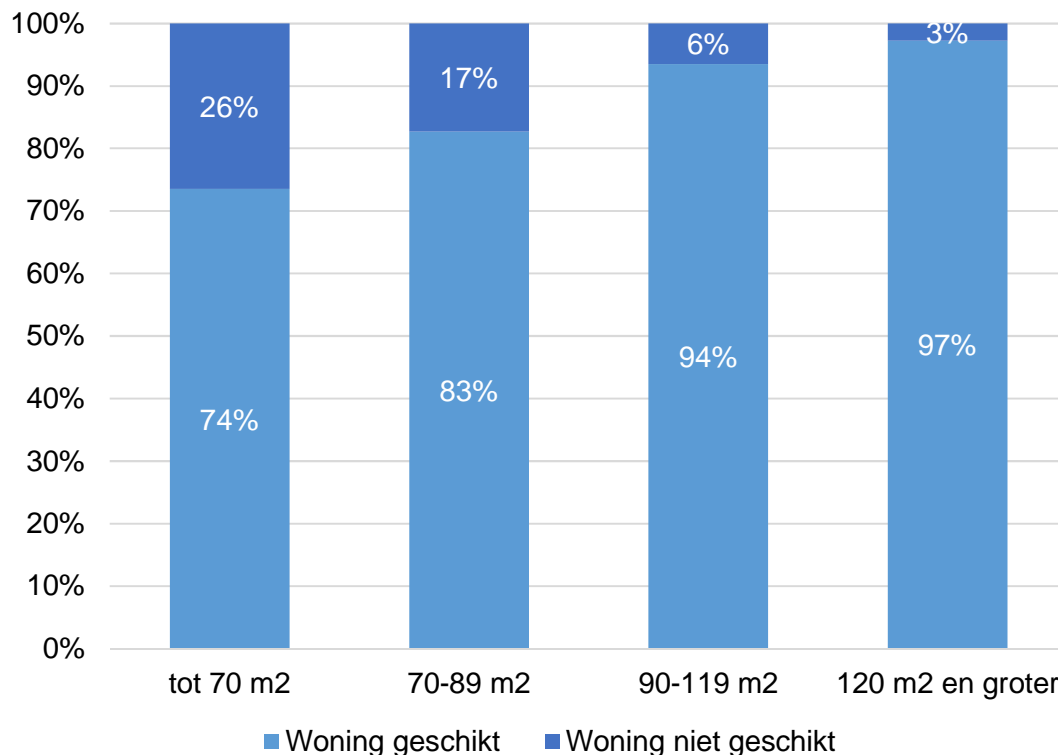
In de toekomst wordt verwacht dat het aandeel 55-plussers in een eengezinskoopwoning zal toenemen. Hierdoor zal mogelijk ook het aandeel ouderen in een geschikt (te maken) woning toenemen.

Figuur 5.2: Geschiktheid woning van 55-plushuishoudens naar woningsegment, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



Als we de geschiktheid van de woningen afzetten tegen het woonoppervlak van de woning zien we dat het aandeel geschikte woningen toeneemt naarmate de omvang van de woning toeneemt (Figuur 5.3). Dit is lijn met de hierboven geschetste patronen van geschiktheid naar type en eigendom van de woning. Eengezinswoningen hebben doorgaans een groter woonoppervlak dan meergezinswoningen en zijn ook vaker geschikt. Het zijn vooral de kleine eengezinswoningen met meerdere woonlagen die vaak ongeschikt zijn omdat in deze woningen onvoldoende ruimte beschikbaar is om een traplift te plaatsen.

Figuur 5.3: Geschiktheid woning van 55-plushuishoudens naar woningoppervlakte, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



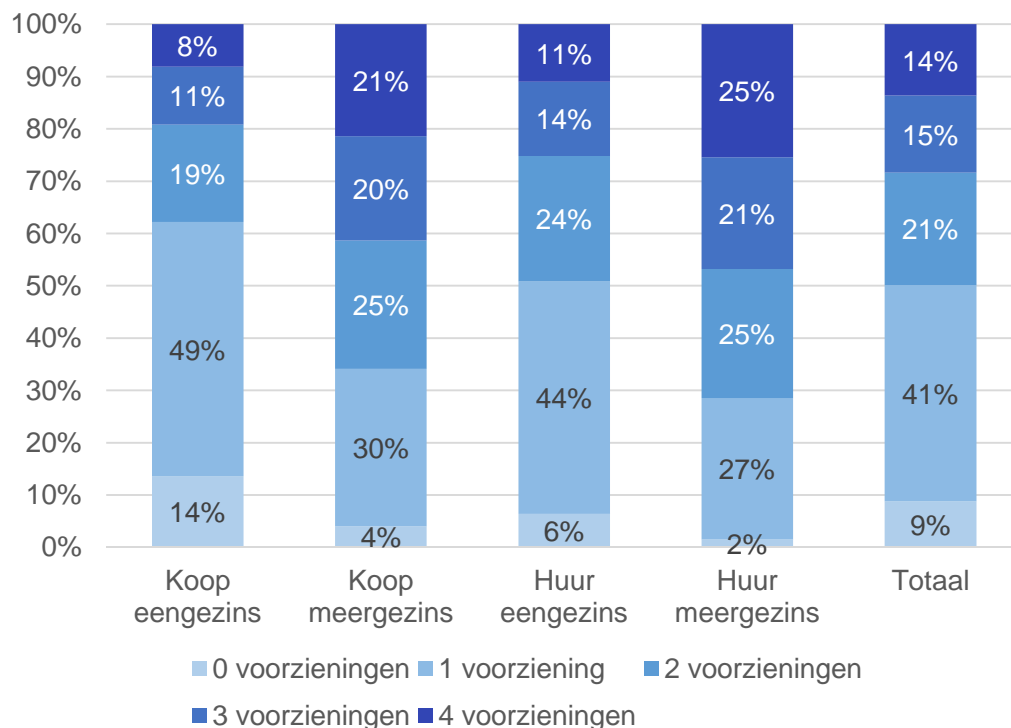
### 5.3 Geschikte woonomgevingen

Zoals eerder aangegeven baseren we de omgevingsgeschiktheid op het aantal voorzieningen dat zich binnen 500 meter van de woning bevindt: we kijken daarbij naar supermarkten, huisartspraktijken, apotheken en ov-haltes. 9% van de ouderenhuishoudens heeft helemaal geen voorzieningen tot zijn beschikking binnen 500 meter. 21% heeft twee voorzieningen binnen 500 meter en 28% zelfs drie of meer. Huurwoningen hebben vaker dan koopwoningen relatief veel voorzieningen in de directe omgeving (Figuur 5.4).

In dit onderzoek is, conform de methodiek van PBL<sup>38</sup>, gekozen om de grens te leggen op 500 meter. Het is aannemelijk dat, met name de jongere ouderenhuishoudens, een langere afstand af kunnen leggen naar primaire voorzieningen. Als we de grens op 1.000 meter gesteld hadden, dan zouden 14% van de huishoudens twee voorzieningen tot hun beschikking hebben en 69% drie of meer. In de rest van het hoofdstuk gaan we uit van een geschikte woonomgeving wanneer er ten minste twee voorzieningen aanwezig zijn binnen 500 meter.

<sup>38</sup> Publicatie 'Langer zelfstandig wonen in een geschikte woonomgeving', 2019.

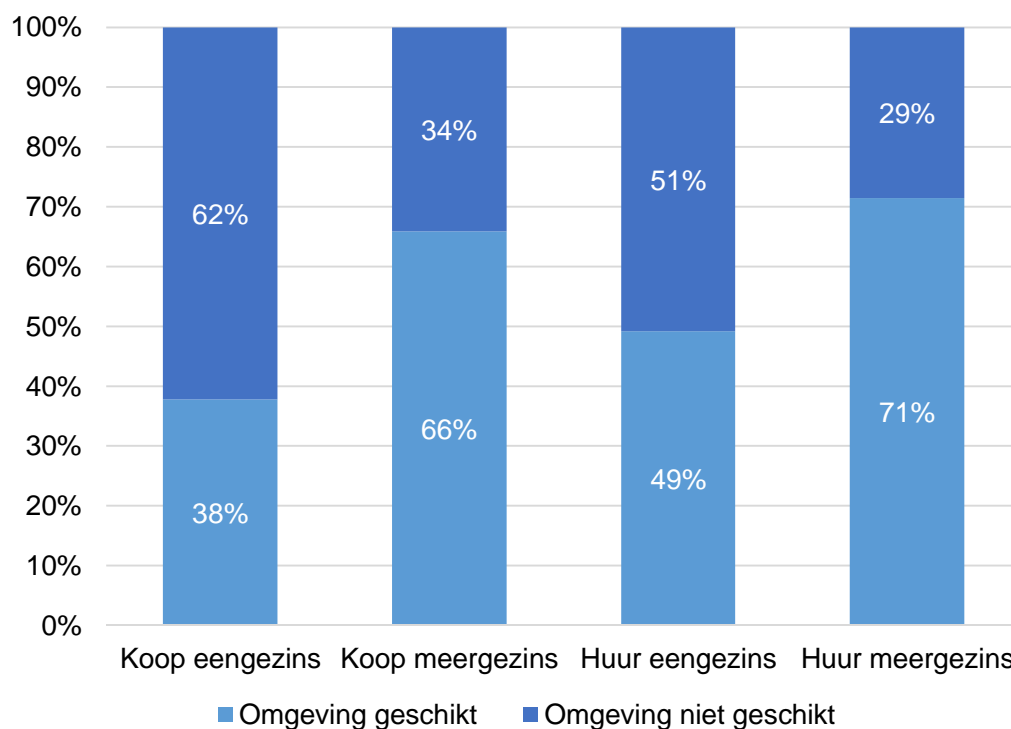
Figuur 5.4: 55-plushuishoudens naar woningsegment en aantal voorzieningen binnen 500 meter, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



Van de 3,59 miljoen 55-plushuishoudens waarvoor de geschiktheid van de omgeving bepaald kon worden (én de eigendomsvorm van de woning bekend is) wonen 1,79 miljoen huishoudens in een geschikte omgeving. Dit komt neer op zo'n 50%. Huishoudens in een meergezinswoning wonen voor een groot deel in een geschikte woonomgeving. Onder meergezins huurwoningen is de woonomgeving in 71% van de gevallen geschikt, dat is hoger dan het aandeel onder meergezinskoopwoningen. Hetzelfde geldt voor eengezinswoningen: 49% van de door ouderen bewoonde eengezins huurwoningen bevindt zich in een geschikte woonomgeving tegenover 38% onder eengezinskoopwoningen (Figuur 5.5). Deze verschillen worden onder meer veroorzaakt doordat in stedelijke gebieden waar meer voorzieningen aanwezig zijn ouderen vaker in een huurwoning wonen en ouderen in landelijke gebieden vaker in een koopwoning wonen.

In de toekomst wordt verwacht dat het aandeel 55-plussers in een eengezinskoopwoning zal toenemen. Hierdoor zal mogelijk ook het aandeel ouderen in een ongeschikte woonomgeving woont toenemen. Dit is vanzelfsprekend ook afhankelijk van andere factoren, zoals de ontwikkeling van het aantal en de locatie van voorzieningen.

Figuur 5.5: Geschiktheid woonomgeving van 55-plushuishoudens naar woningsegment, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



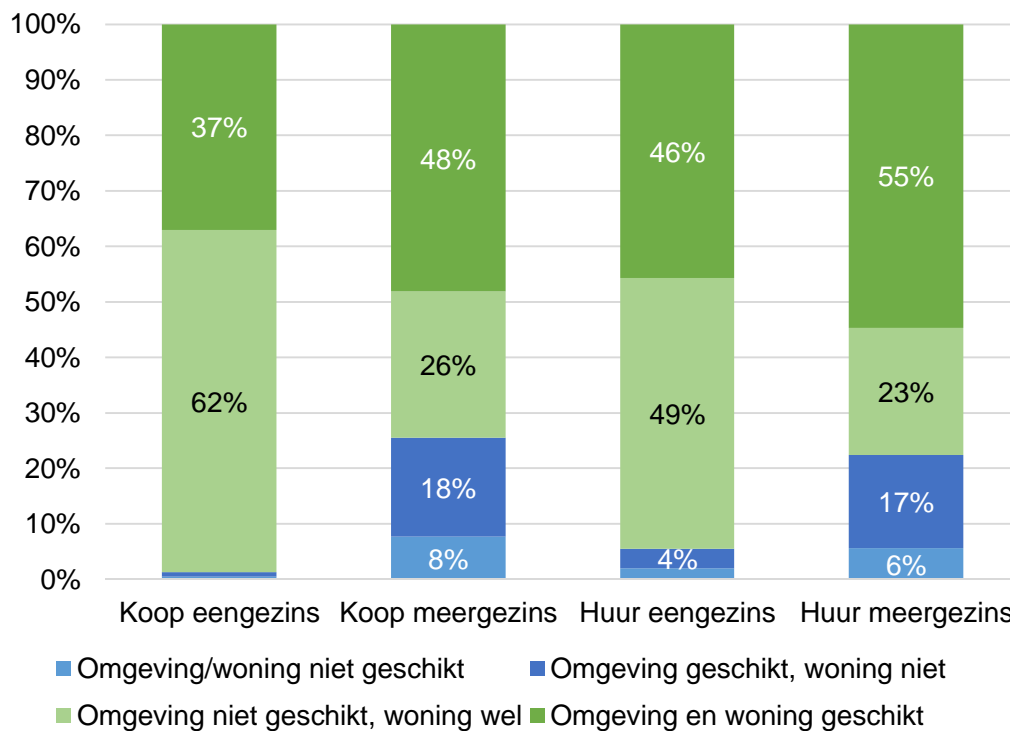
## 5.4 Woning- en omgevingsgeschiktheid

In deze paragraaf combineren we de geschiktheid van woningen en woonomgeving. We delen 55-plushuishoudens daarbij in in vier categorieën:

1. Omgeving en woning zijn beide geschikt;
2. Omgeving is geschikt maar woning niet;
3. Omgeving is niet geschikt maar woning wel;
4. Omgeving en woning zijn beide niet geschikt.

Van alle ouderen in eengezinskoopwoningen, woont 62% in een woning die geschikt is maar in een ongeschikte woonomgeving staat. 37% woont in een geschikte woning én geschikte woonomgeving. Dat percentage is met 55% het hoogst bij bewoners van meergezinshuurwoningen (Figuur 5.6).

Figuur 5.6: Geschiktheid woning en woonomgeving van 55-plushuishoudens naar woningsegment, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



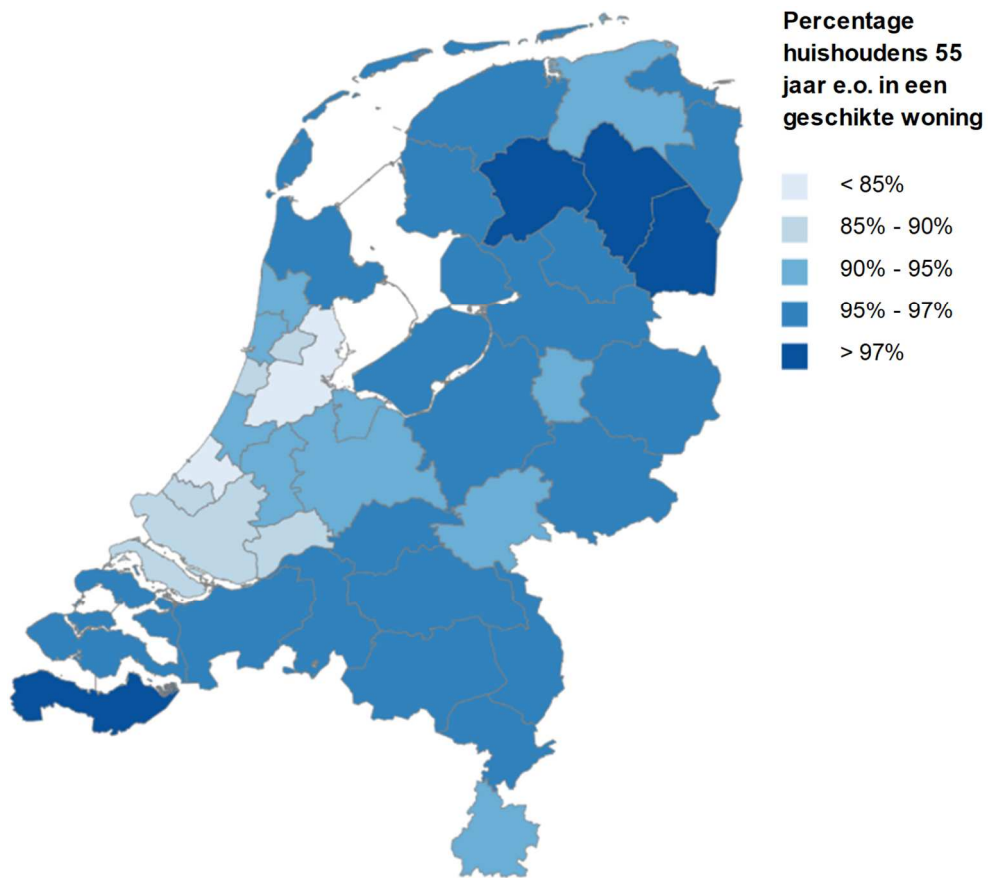
## 5.5 Regionale verschillen

Regionaal zijn er grote verschillen zichtbaar in het aandeel ouderenhuishoudens dat in een geschikte woning woont. In stedelijke gebieden ligt het aandeel geschikte woningen relatief laag. Dit komt door de samenstelling van de woningvoorraad in deze regio's. Het aandeel meergezinswoningen ligt hier hoger dan in meer landelijke regio's (Figuur 5.7)

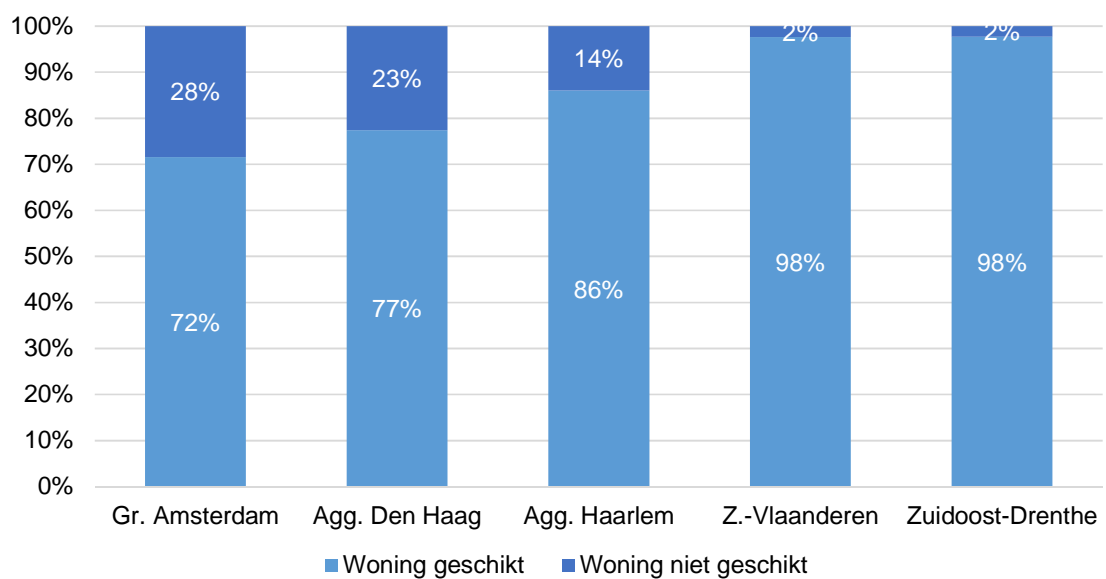
Het aandeel 55-plussers in een geschikte woning is met 98% het hoogst in regio Zuidoost-Drenthe. In de regio Groot-Amsterdam is het percentage met 72% juist het laagst (Figuur 5.8).



Figuur 5.7: Geschiktheid woning van 55-plushuishoudens naar COROP-regio, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



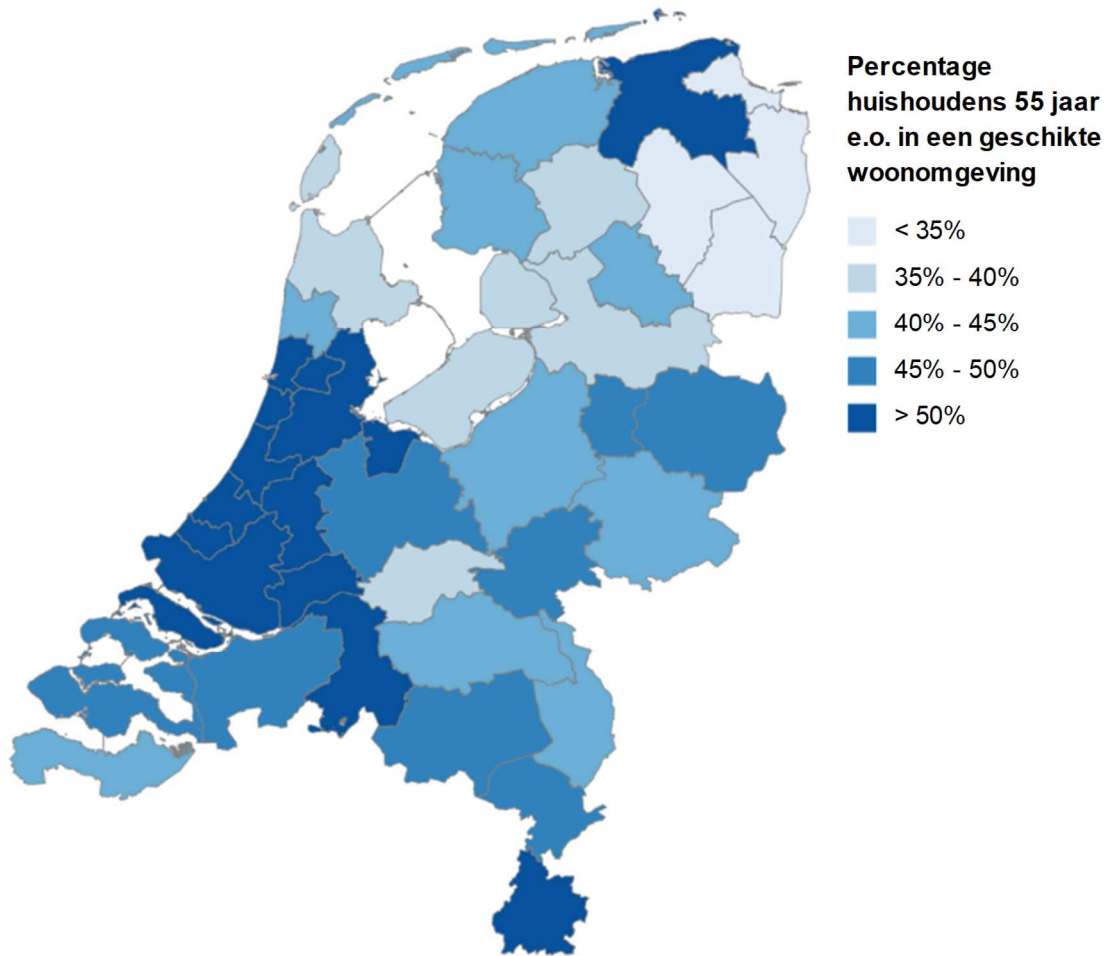
Figuur 5.8: Geschiktheid woning van 55-plushuishoudens naar COROP-regio\*, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



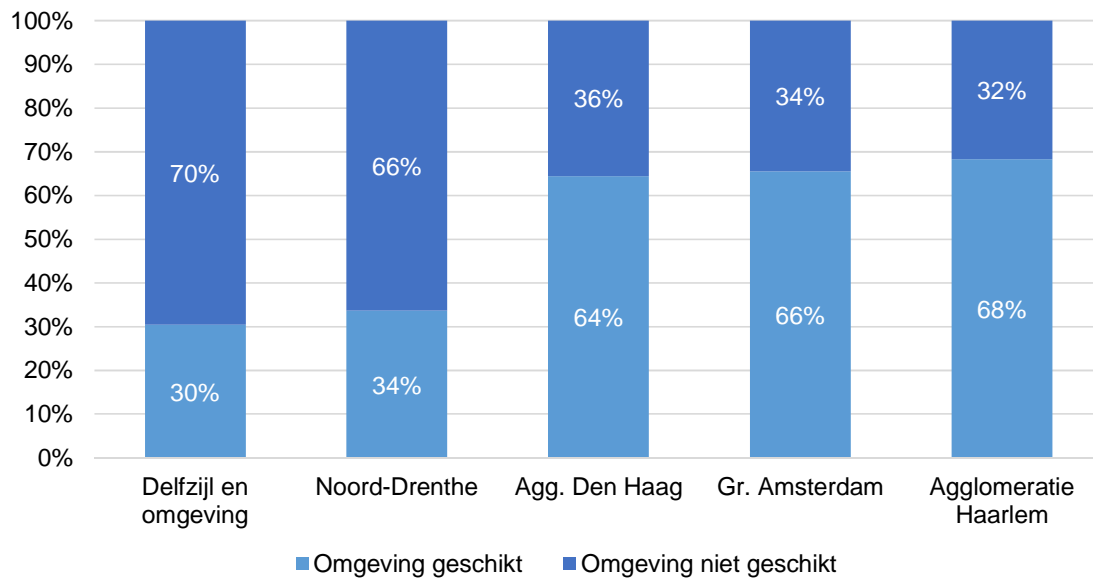
\*De getoonde regio's zijn de regio's met het laagste aandeel en het hoogste aandeel geschikte woningen

Ook wat betreft de geschiktheid van de woonomgeving van ouderenhuishoudens is sprake van grote regionale verschillen. Het aandeel geschikte woonomgeving is het laagst in landelijke gebieden als Delfzijl en omgeving en Noord-Drenthe: hier woont respectievelijk slechts 30% en 34% van de ouderen in een geschikte woonomgeving. In stedelijke gebieden als Agglomeratie Den Haag, Groot-Amsterdam en Agglomeratie Haarlem loopt het aandeel geschikte woonomgeving op tot 68% (Figuur 5.9 en Figuur 5.10).

**Figuur 5.9: Geschiktheid woonomgeving van 55-plushuishoudens naar COROP-regio, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF**



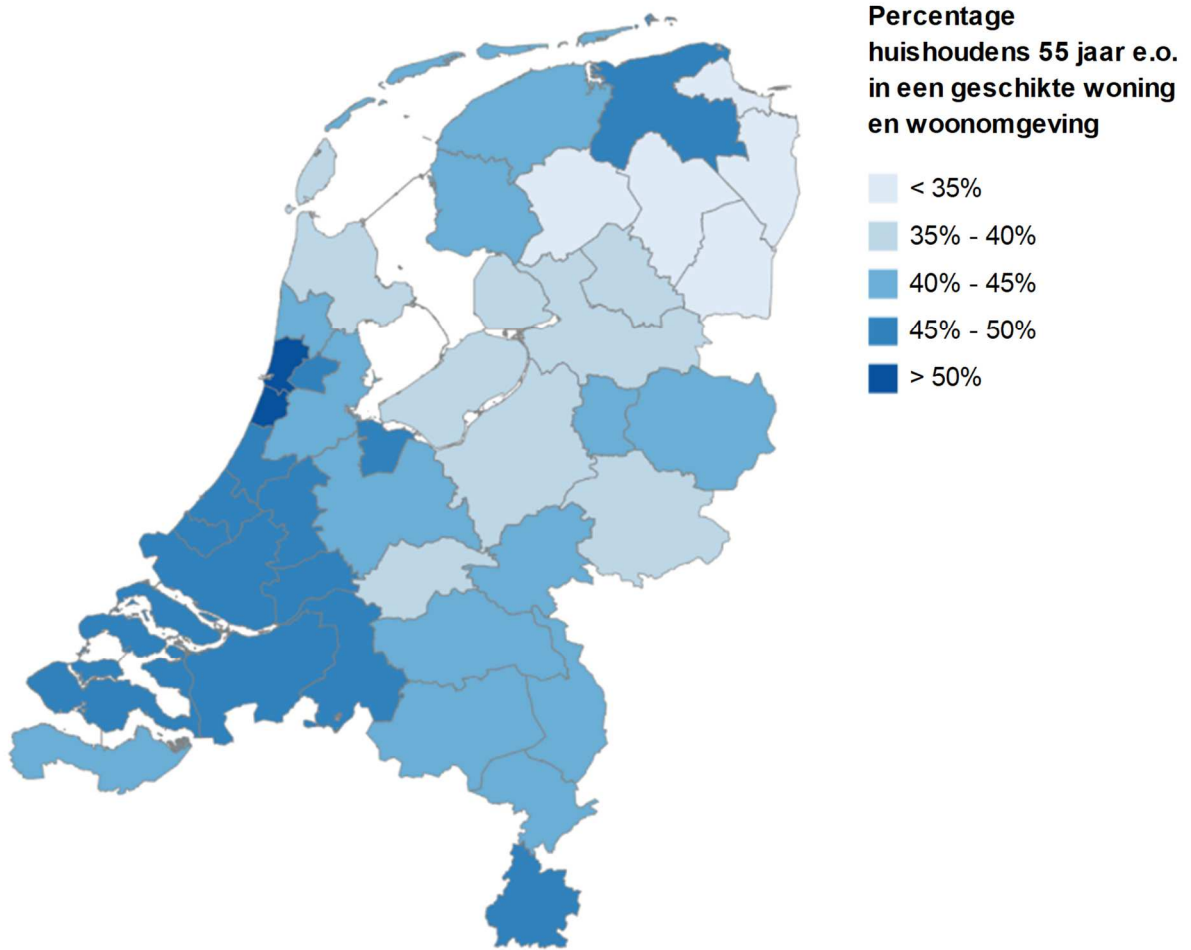
Figuur 5.10: Geschiktheid woonomgeving van 55-plushuishoudens naar COROP-regio\*, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



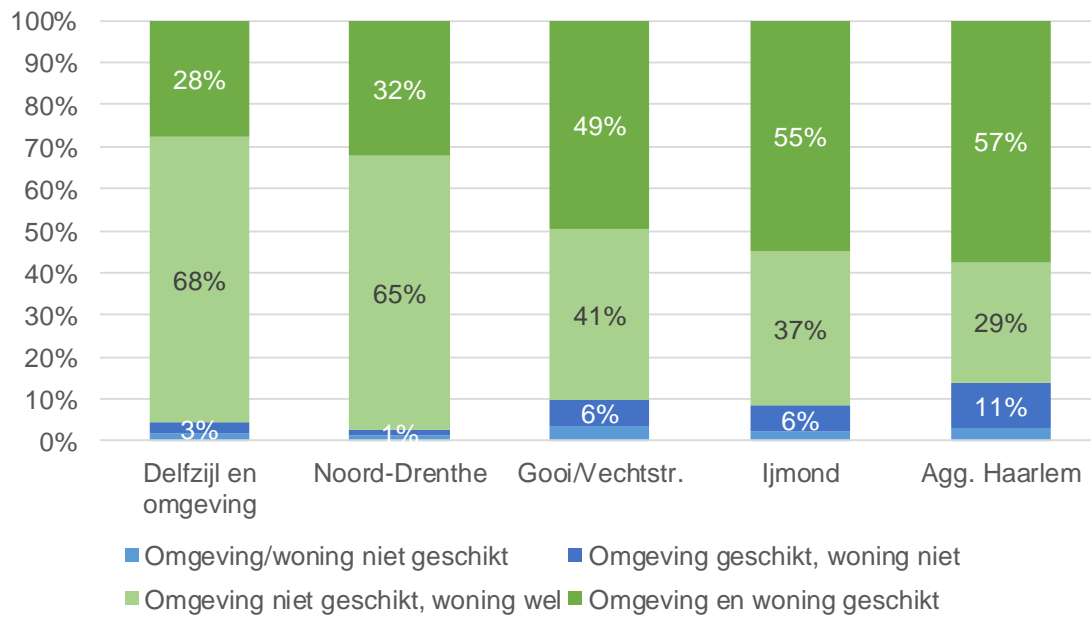
\*De getoonde regio's zijn de regio's met het laagste aandeel en het hoogste aandeel geschikte woningen

De regionale verschillen in de gecombineerde geschiktheid van woningen en woonomgevingen zijn ook terug te zien bij de combinatie van beide. In de regio's IJmond en Agglomeratie Haarlem is het aandeel ouderen dat in een geschikte woning én geschikte woonomgeving woont het hoogst. In de regio's Delfzijl en omgeving en Noord-Drenthe is het percentage het laagst (Figuur 5.11 en Figuur 5.12).

Figuur 5.11: Geschiktheid woning en woonomgeving van 55-plus huishoudens naar COROP-regio, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



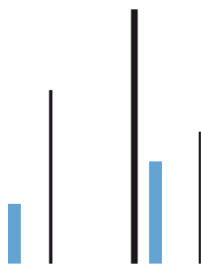
Figuur 5.12: Geschiktheid woning en woonomgeving van 55-plus huishoudens naar COROP-regio\*, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



\*De getoonde regio's zijn de regio's met het laagste aandeel en het hoogste aandeel geschikte woningen en omgevingen



## 6



## Welke huishoudens wonen geschikt?

### Belangrijkste bevindingen

- 85-plussers wonen iets vaker in een geschikte woning (93%) dan 55-64-jarigen (89%).
- Ouderen met een beperking wonen iets vaker (90%) in een geschikte woning dan ouderen zonder beperking (89%).
- Ruim 60 duizend 55-plushuishoudens met een beperking wonen in een ongeschikte woning.
- Dit betekent niet dat deze woonsituaties per definitie direct problematisch zijn.
- Naast nieuwbouw is ook het beter benutten van de bestaande voorraad geschikte woningen van belang om het aantal knellende woonsituaties te verminderen.
- Voor een aanzienlijk deel van de oudere woningeigenaren (65-plus) is een forse woningaanpassing te duur: één op de drie heeft minder dan 20 duizend euro aan vrij opneembaar vermogen.
- Ouderen met een beperking hebben vaker (57%) minimaal twee belangrijke voorzieningen in de buurt dan ouderen zonder beperking (48%).
- Het aandeel ouderen met een beperking dat in een geschikte woning woont, is het laagst in de regio Amsterdam (69%) en het hoogst in landelijke regio's als Drenthe en Zeeuws-Vlaanderen.
- Bij de woonomgeving is het patroon omgekeerd: in steden woont een groter deel van de 55-plussers met een beperking in een geschikte woonomgeving.

In de vorige hoofdstukken zijn de ouderenuishoudens (4) en de geschiktheid van de voorraad en woonomgeving (5) apart van elkaar in beeld gebracht. In dit hoofdstuk worden deze twee aspecten aan elkaar gekoppeld: welke huishoudens wonen in geschikte woningen? Welk deel van de huishoudens met beperkingen woont in een ongeschikte woning? En in welke regio's? We beginnen met het in kaart brengen van de woninggeschiktheid naar kenmerken van de huishoudens (6.1). Vervolgens doen we hetzelfde voor de omgevingsgeschiktheid (6.2). Hierna combineren we beide geschiktheidsmaten (6.3). Tot slot brengen we de verschillen tussen regio's in kaart (6.4).

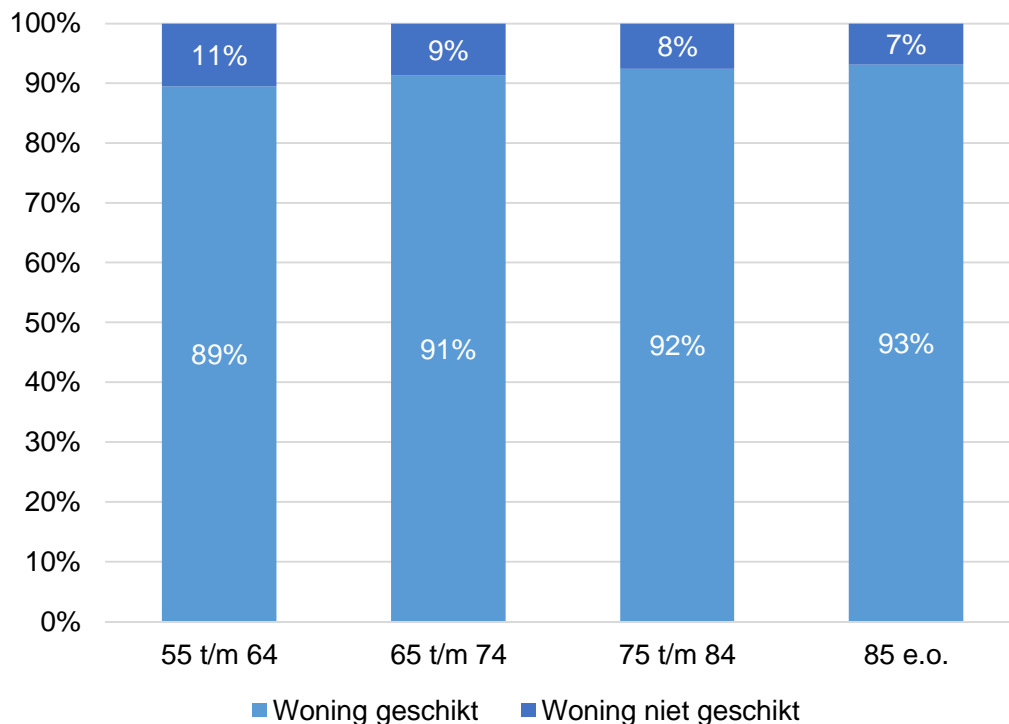
### 6.1 Huishoudens in een geschikte woning

In hoofdstuk 4 hebben we het aantal huishoudens in beeld gebracht die een beperking hebben en behoefte hebben aan een fysiek toegankelijke woning. In totaal zijn dit zo'n 603 duizend 55-plushuishoudens. In hoofdstuk 5 is de geschiktheid van de woning in beeld gebracht voor de totale groep 55-plussers. Hier is gebleken dat 3,36 miljoen ouderenuishoudens in een geschikte woning wonen. In het vorige hoofdstuk was echter nog geen aandacht voor de relatie tussen het hebben van beperkingen en de geschiktheid van

woningen. In deze paragraaf staat deze relatie juist centraal: wat is de woonsituatie van groepen huishoudens met en zonder beperkingen?

91% van de ouderenhuishoudens woont in een geschikt (te maken) woning<sup>39</sup>. Er zijn slechts kleine verschillen tussen de verschillende leeftijdsklassen. In de klassen 75-84 jaar en 85-plus woont men iets vaker in een geschikte woning, respectievelijk met 92% en 93% (Figuur 6.1).

**Figuur 6.1: Geschiktheid woning van 55-plushuishoudens naar leeftijd, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF**



Huishoudens met een beperking wonen iets vaker in een geschikte woning dan huishoudens zonder beperking. Desalniettemin woont 10% van de 603 duizend huishoudens die mogelijk behoefte hebben aan een fysiek toegankelijke woning in een woning die niet geschikt is (Figuur 6.2). In absolute aantallen gaat het om 61 duizend huishoudens met een beperking in een ongeschikte woning. Zoals vanuit het betaalbaarheidsperspectief gesproken kan worden over dure en goedkope scheefheid (met name in de huursector), kan in zekere zin ook vanuit mobiliteit gesproken worden van een zekere scheefheid. Voor zover deze scheefheid als een ongewenste situatie wordt ervaren brengt het oplossen hiervan ook een opgave met zich mee. Afhankelijk van de demografische opbouw en de samenstelling van de woningvoorraad kan deze opgave per regio sterk verschillen.

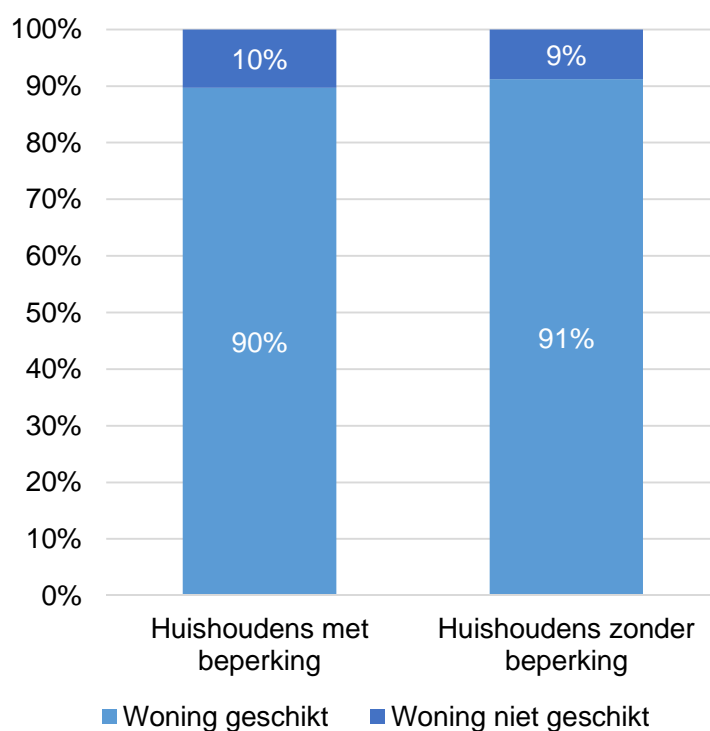
Verschuiven factoren dragen er aan bij dat ouderen met mobiliteitsbeperkingen in een ongeschikte woning (blijven) wonen. Allereerst kan het zijn dat de beperkingen pas recent ontstaan of nog niet ernstig genoeg zijn. Ook blijken ouderen vaak goed in het zo goed mogelijk omgaan ('coping') met de beperkingen van hun

<sup>39</sup> In 33 duizend gevallen is de geschiktheid van de woning onbekend. Deze zijn buiten beschouwing gelaten.



woning. In andere gevallen zijn de kosten voor woningaanpassing te hoog of hebben de ouderen het geld er niet voor over, bijvoorbeeld omdat ze bang zijn dat het de waarde van hun woning niet verhoogt. Ouderen kunnen ook opzien tegen het ‘gedoe’ van verhuizen en zijn bovendien vaak gehecht aan hun vertrouwde woning en woonomgeving waar ze vaak al lang wonen. Binnen de corporatiesector speelt nog een rol dat de opgebouwde inschrijf- en woontuur maar één keer ingezet kan worden<sup>40</sup> voor een verhuizing en dat het daardoor loont om te wachten op de ‘perfecte’ woning in de juiste buurt. Tot slot zijn de alternatieven soms beperkt: het aanbod aan woonvormen tussen een reguliere (aangepaste) woning en het verpleeghuis in zijn (nog) beperkt.

**Figuur 6.2: Geschiktheid woning van 55-plus huishoudens naar aanwezigheid beperking, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF**



## 6.2 Huishoudens in een geschikte woonomgeving

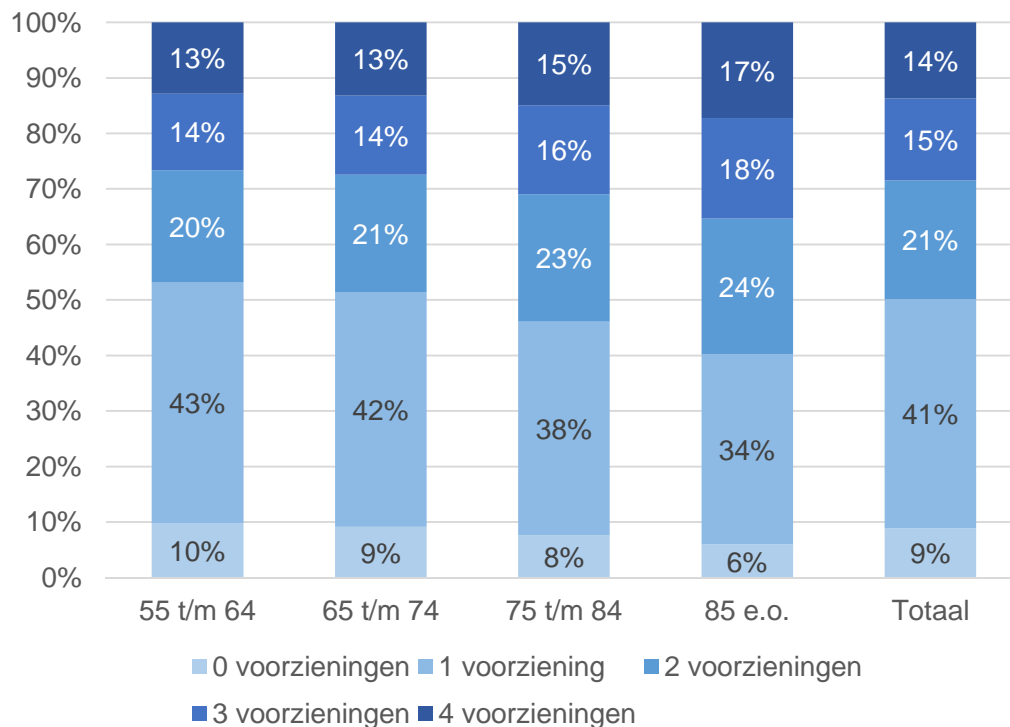
We verleggen in deze paragraaf de aandacht naar de geschiktheid van de woonomgeving. Net als in de vorige paragraaf kijken we eerst naar de woonsituatie naar leeftijdsgroep en daarna naar wel/geen beperkingen.

Ouderen van 75 tot en met 84 jaar en 85-plussers hebben meer voorzieningen tot hun beschikking in hun directe omgeving dan de jongere ouderenhuishoudens. 85-plus huishoudens hebben in slechts 6 % van de

<sup>40</sup> Bij het verhuizen naar een corporatiewoning wordt de opgebouwde inschrijfduur (en eventueel woontuur) verzuiverd en begint de huurder daarna opnieuw met het opbouwen van inschrijfduur. Wel zijn er in veel gemeenten corporatiewoningen gelabeld voor ouderen, waardoor zij met minder inschrijfduur een woning kunnen bemachtigen in vergelijking met jongere woningzoekenden.

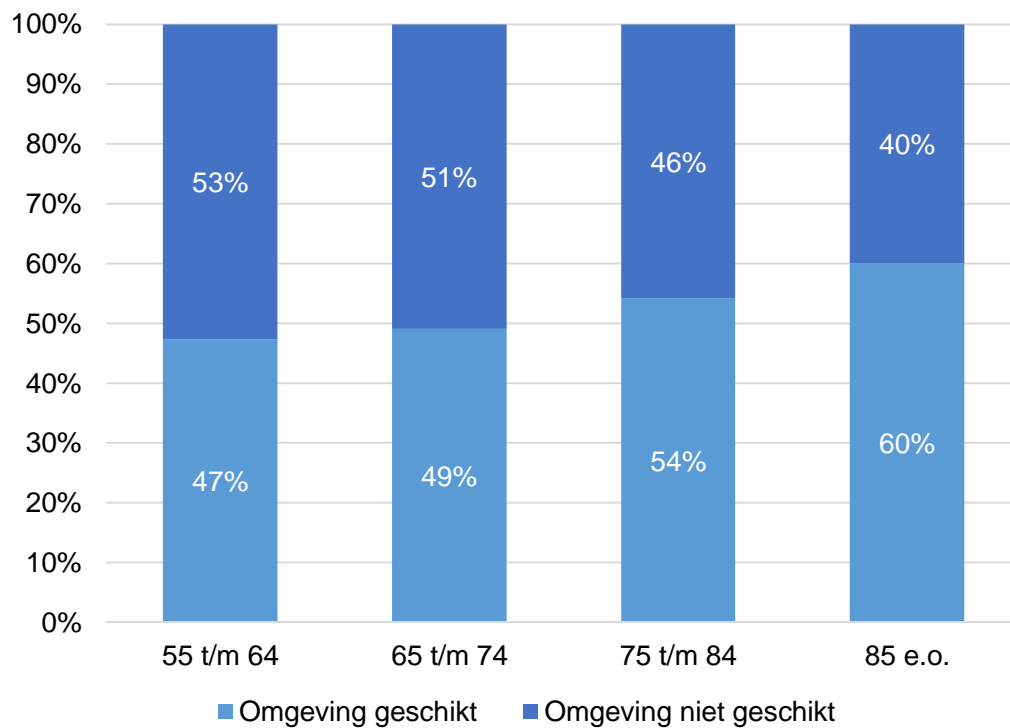
gevallen geen voorzieningen binnen 500 meter. Bij 24% van de huishoudens in deze leeftijdsgroep zijn er twee voorzieningen in de directe omgeving en bij 35% drie of meer (Figuur 6.3).

**Figuur 6.3: 55-plushuishoudens naar leeftijd en aantal voorzieningen binnen 500 meter, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF**



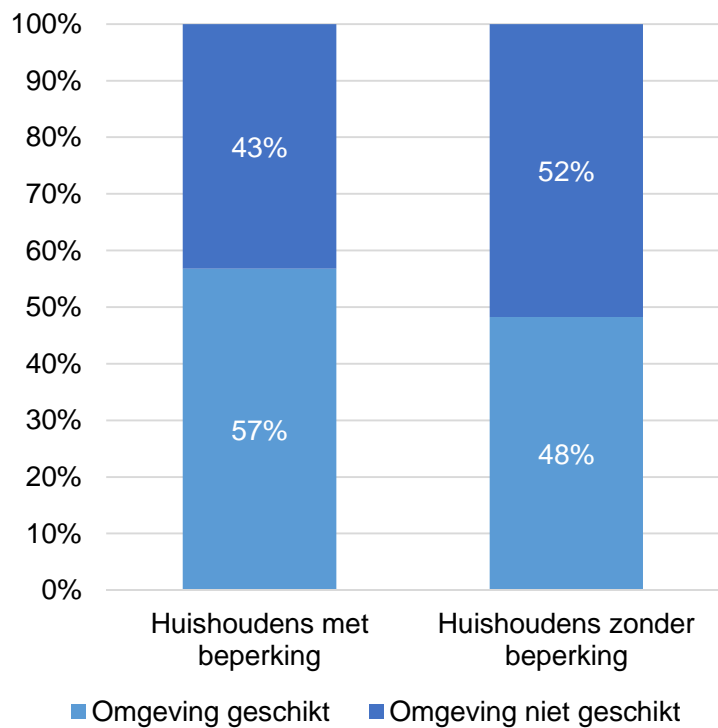
Als we bij twee of meer voorzieningen spreken van een geschikte omgeving wonen 1,85 miljoen 55-plushuishoudens niet in een geschikte woonomgeving. Hiervan zijn 457 duizend huishoudens 75 jaar of ouder. Het aandeel huishoudens dat in een geschikte woonomgeving woont neemt toe naarmate de leeftijd toeneemt. 47% van de huishoudens tussen de 55 en 65 jaar woont in een geschikte woonomgeving, tegenover 60% van de huishoudens van 85 jaar en ouder (Figuur 6.4). Oude ouderen wonen dus vaker dan jonge ouderen in een geschikte woonomgeving. Dat komt doordat oude ouderen vaker in een meergezins(huur)woning wonen en die woningen vaker in dorps- en stadscentra staan dan eengezinswoningen.

Figuur 6.4: Geschiktheid woonomgeving van 55-plushuishoudens naar leeftijd, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



Er zijn 255 duizend 55-plushuishoudens met een beperking die niet in een geschikte woonomgeving wonen. 57% van de huishoudens met een mobiliteitsbeperking woont wel in een geschikte woonomgeving, wat neerkomt op zo'n 338 duizend huishoudens. Dat aandeel is hoger in vergelijking met huishoudens zonder beperking (Figuur 6.5). Dit is in lijn met de eerdere bevindingen dat ouderenhuishoudens van 75 jaar en ouder vaker een beperking hebben en dat 75-plussers vaker in een geschikte woonomgeving wonen.

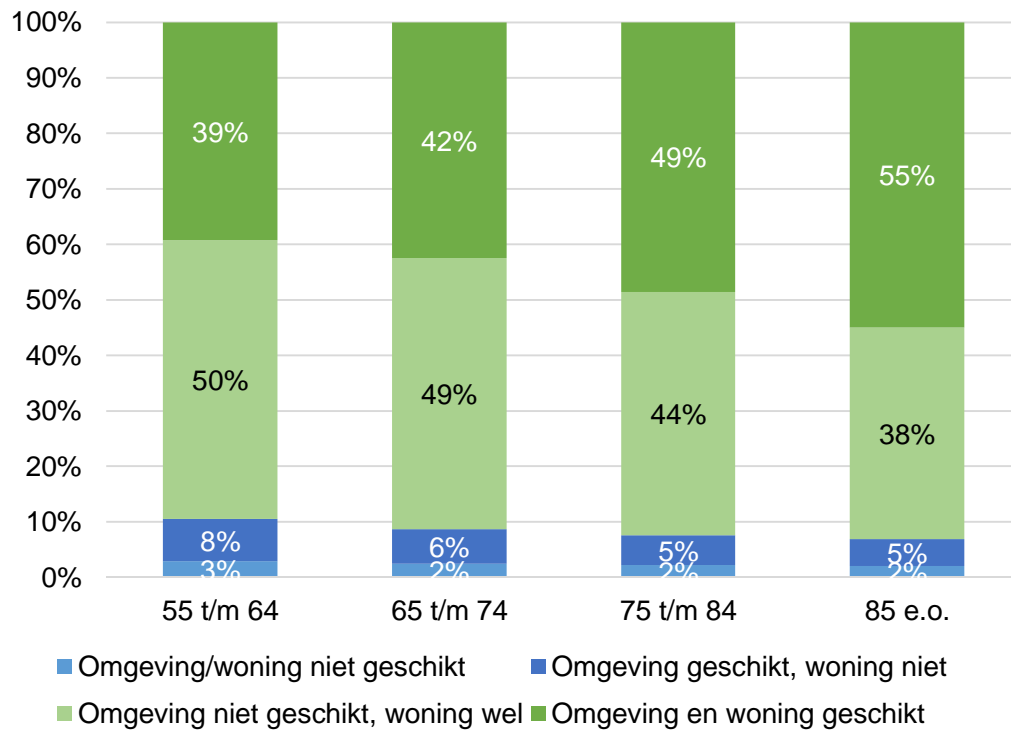
Figuur 6.5: Geschiktheid woonomgeving van 55-plushuishoudens naar aanwezigheid beperking, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



### 6.3 Geschiktheid woning en woonomgeving

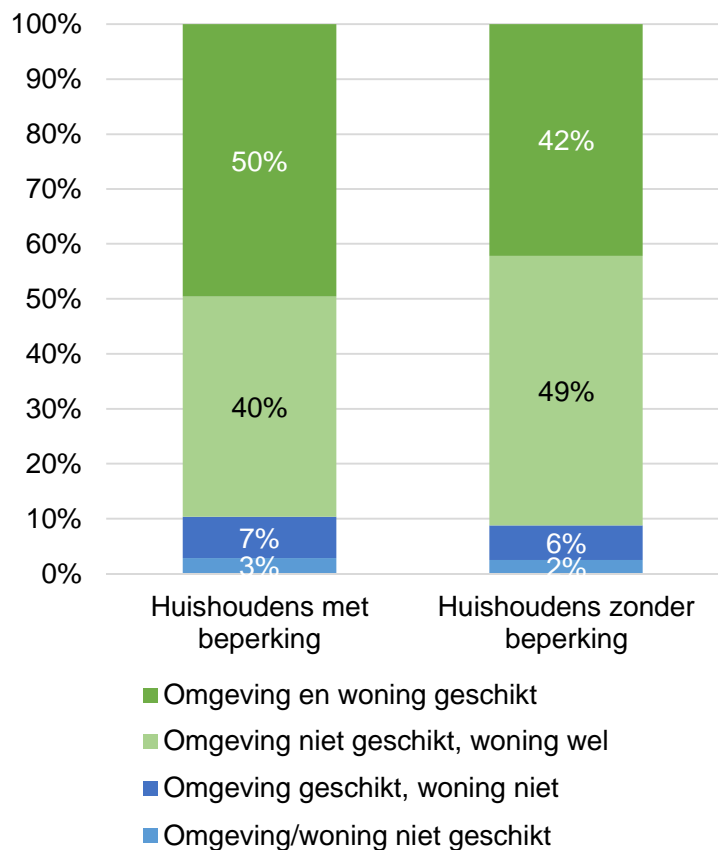
Voor huishoudens met een beperking is zowel de geschiktheid van de woning zelf als de omgeving van belang. In de strengste definitie van ‘geschikt wonen’ moet zowel de woning als de woonomgeving dus geschikt zijn. Geschikte woningen staan echter relatief vaak in een niet geschikte woonomgeving. Van de 85-plussers woont 55% in een woning die zowel qua woning als woonomgeving geschikt is. Bij de 85-minners loopt dat percentage uiteen van 39% tot 49% (Figuur 6.6).

Figuur 6.6: Geschiktheid woning en woonomgeving van 55-plus huishoudens naar leeftijd, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



Ouderen met een beperking wonen in 50% van de gevallen in een woning die qua woning én woonomgeving geschikt is. Bij huishoudens zonder beperking is dat 42% (Figuur 6.7).

Figuur 6.7: Geschiktheid woning en woonomgeving van 55-plus huishoudens naar aanwezigheid beperking, 2019; bron: CBS-microdata, bewerking ABF

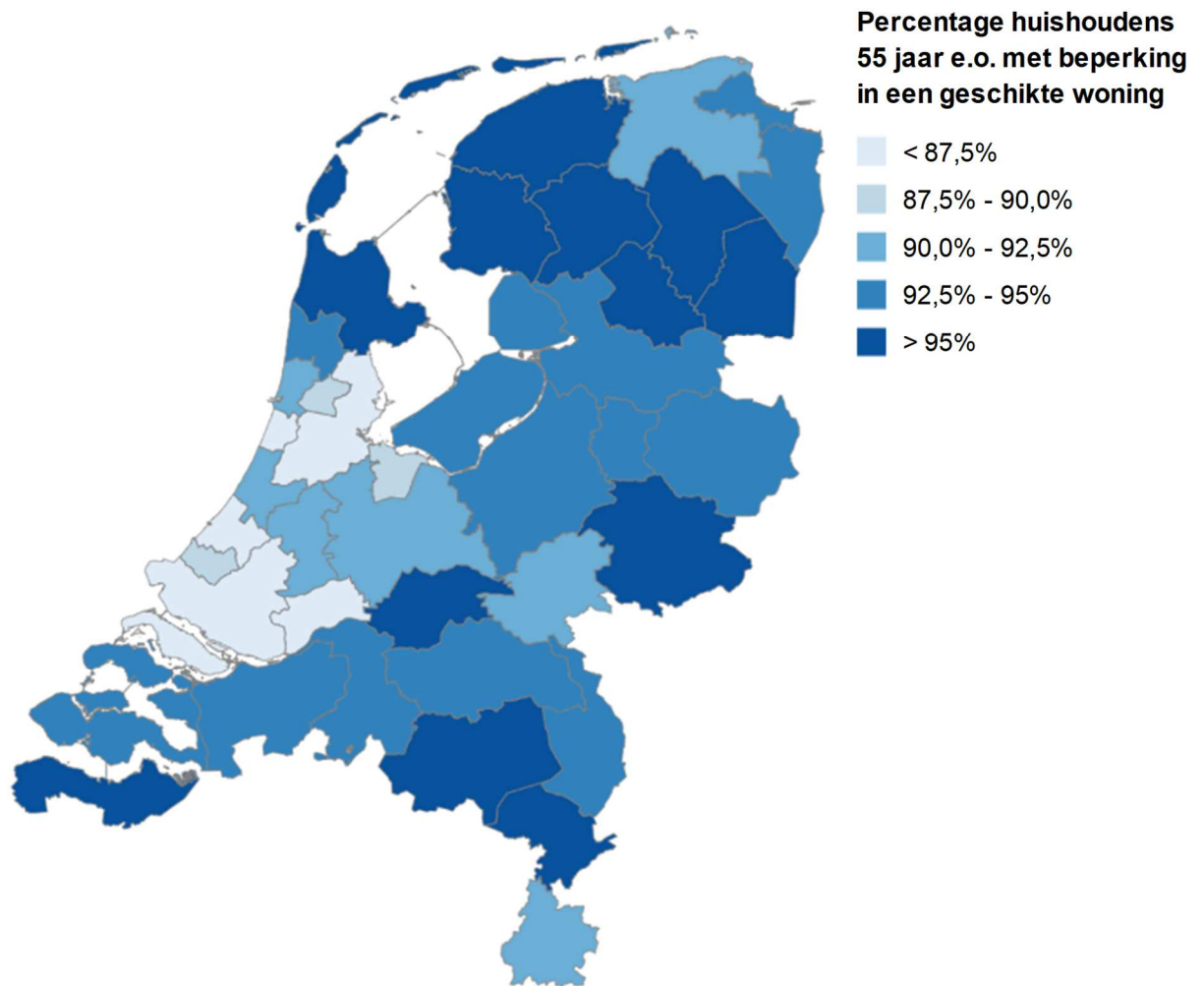


## 6.4 Regionale verschillen

In de vorige hoofdstukken zagen we al dat er regionale verschillen zijn in het aandeel huishoudens met beperkingen en het aandeel woningen en woonomgevingen dat (on)geschikt is. Nu zoomen we in op regionale verschillen als het gaat om het percentage 55-plus huishoudens met beperkingen dat in een geschikte woning en woonomgeving woont.

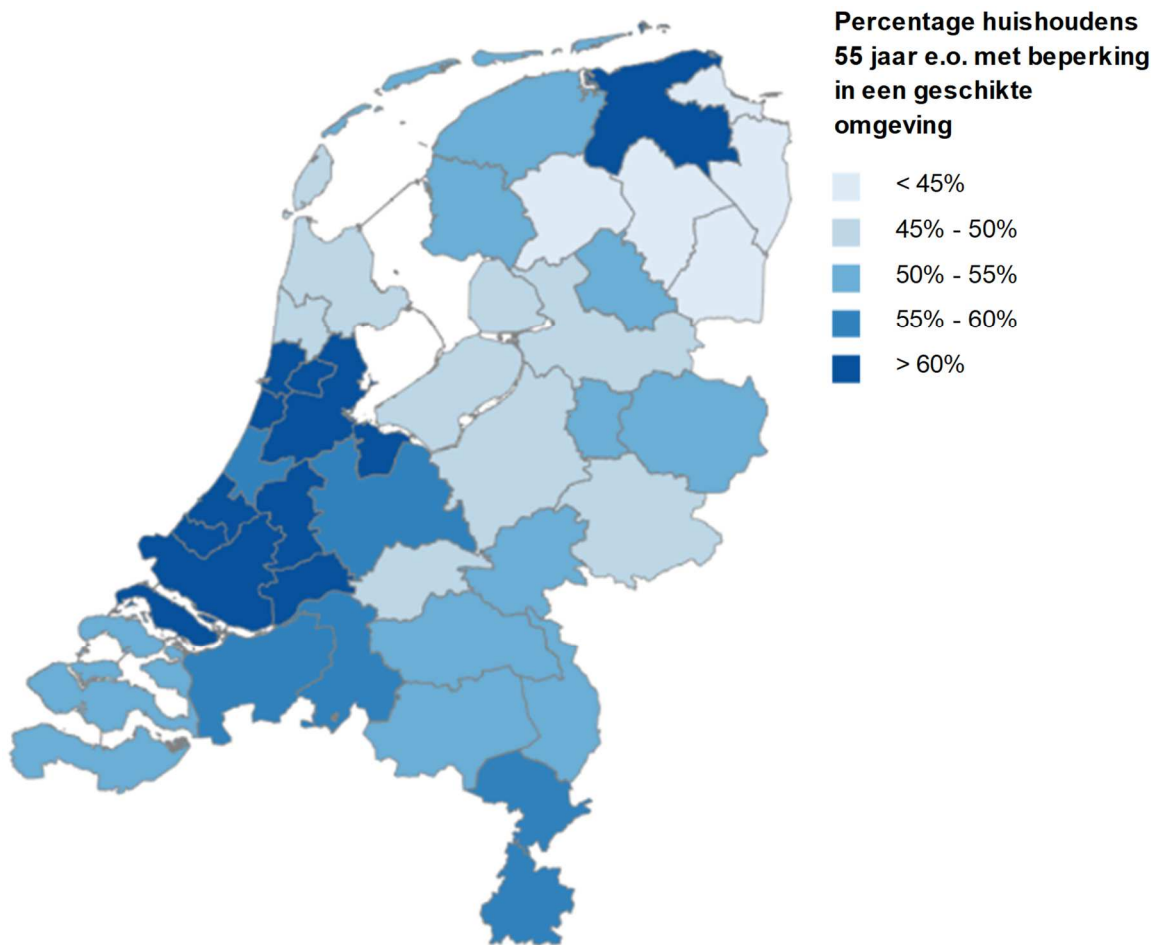
In de stedelijke regio's Groot-Amsterdam en Agglomeratie Den Haag is het percentage ouderen met beperkingen dat in een geschikte woning woont met respectievelijk 69% en 77% het laagst. In de landelijke regio's Zuidoost-Drenthe en Zeeuws-Vlaanderen is dat percentage met circa 98% het hoogst (Figuur 6.8). Dit regionale patroon komt overeen met het beeld (geschetst in hoofdstuk 5) van alle ouderenshuishoudens.

Figuur 6.8: Geschiktheid woning van 55-plus huishoudens met beperking naar COROP-regio, 2018; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



Specifiek voor huishoudens met een beperking zien we dat in de stedelijke regio's het aandeel dat in een geschikte omgeving woont hoger ligt dan in meer landelijke regio's (Figuur 6.9). Ook dit komt overeen met het beeld voor alle ouderenuishoudens (hoofdstuk 5).

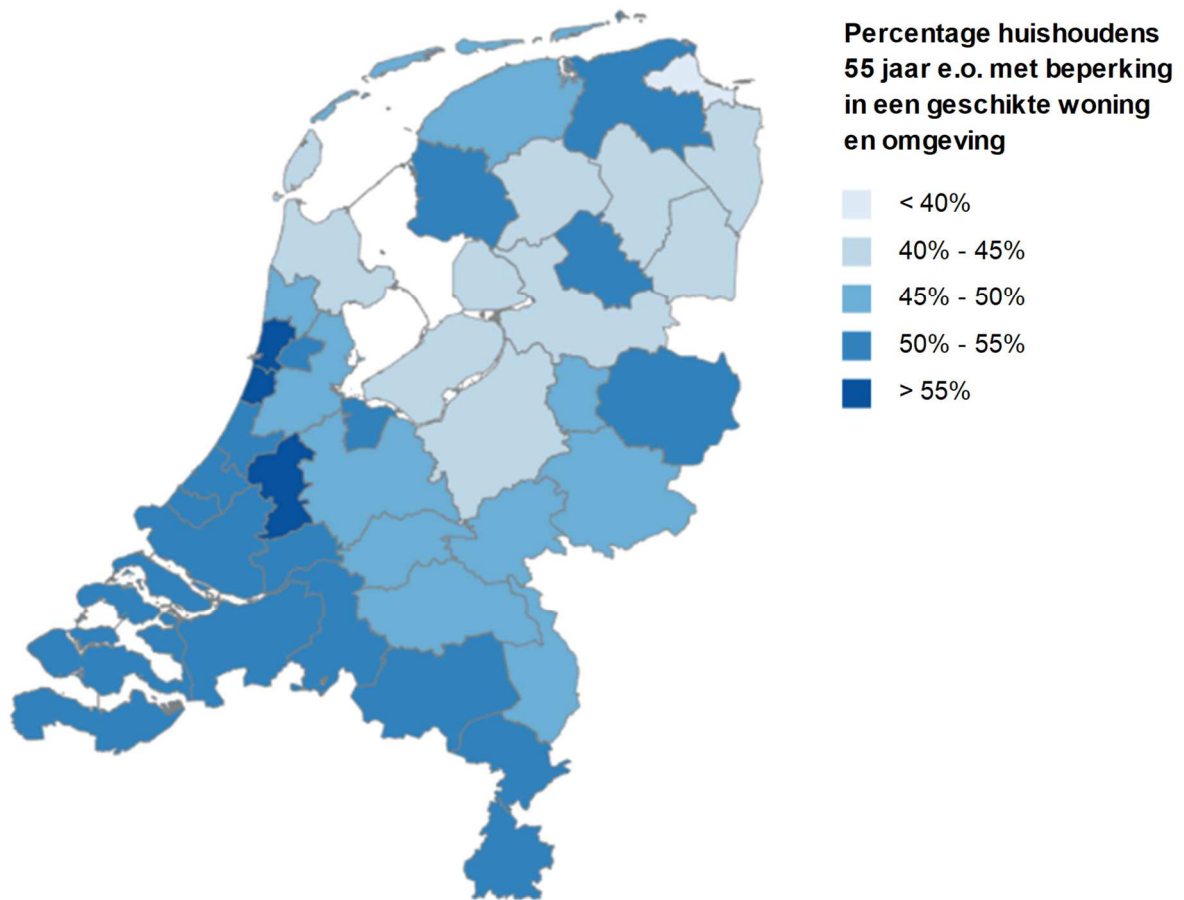
Figuur 6.9: Geschiktheid omgeving van 55-plus huishoudens met beperking naar COROP-regio, 2018; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



In de regio's IJmond en Agglomeratie Haarlem is het aandeel ouderen met een beperking dat in een geschikte woning én geschikte woonomgeving woont het grootst. In de regio's Delfzijl en omgeving en Oost-Groningen is dat percentage juist het laagst (Figuur 6.10).



Figuur 6.10: Geschiktheid woning en omgeving van 55-plushuishoudens met beperking naar COROP- regio, 2018; bron: CBS-microdata, bewerking ABF



## 6.5 Opgave woningaanpassingen

In het vorige hoofdstuk en de voorgaande paragrafen zijn we ingegaan op de mate waarin huishoudens met een beperking in een geschikte of ongeschikte woning wonen. Een kanttekening bij deze cijfers is dat het lastig is om op grond daarvan de precieze opgave voor woningaanpassingen en nieuwbouw van geschikte woningen te bepalen. Het is namelijk niet duidelijk in hoeverre de geschikte woningen, ook daadwerkelijk al (voldoende) zijn aangepast. De groep 'geschikte woningen' bestaat zowel uit woningen die al daadwerkelijk geschikt zijn en woningen die nu nog ongeschikt zijn maar wel tegen relatief lage kosten (minder dan €10.000) geschikt te maken zijn. Hoeveel woningen deze twee categorieën tellen is echter niet duidelijk: er zijn geen registratiegegevens bekend over bouwkundige aanpassingen in woningen ten behoeve van wonen met mobiliteitsbeperkingen. Uit enquêteonderzoek is wel een en ander bekend: uit het WoON 2018 blijkt dat het merendeel van de totale groep 55-plushuishoudens<sup>41</sup> in een woning woont die (nog) niet is aangepast:

<sup>41</sup> Dus inclusief huishoudens zonder mobiliteitsbeperkingen.

bij eengezins- en koopwoningen komt dat vaker voor dan bij meergezins- en huurwoningen<sup>42</sup>. De meeste aanpassingen die al wél zijn uitgevoerd, zijn kleine aanpassingen zoals wandbeugels, douchestoelen en drempelhulpen.

Ongeschikte woningen kunnen niet tegen relatief lage kosten of überhaupt niet worden aangepast. Ouderen met een beperking die in een dergelijke woning wonen, zullen op een gegeven moment willen of moeten verhuizen. Dat betekent niet per definitie dat er een bouwopgave ligt ter grootte van het aantal ouderen met een beperking in een ongeschikte woning. Er zijn namelijk ook veel geschikte, en soms al daadwerkelijk aangepaste, woningen die worden bewoond door huishoudens – zowel jong als oud – zonder beperkingen. De opgave om problematische woonsituaties op te lossen, is dus deels een kwestie van het beter benutten van de bestaande voorraad aan geschikte woningen.

Tot slot is het goed om stil te staan bij technologische innovaties. Datgene wat een woning en woonomgeving (on)geschikt maakt, kan veranderen in de toekomst. Technologische innovaties in bijvoorbeeld eHealth-toepassingen<sup>43</sup> en domotica<sup>44</sup> kunnen ertoe leiden dat bepaalde aspecten minder belangrijk of problematisch zijn. Dat betekent ook dat de opgave aan woningaanpassingen en ouderenwoningen die nu uit onderzoeken naar voren komt in de toekomst kan veranderen. Voor de woonomgeving geldt ook: door online aankopen en bezorgdiensten is nabijheid van bepaalde voorzieningen voor sommige ouderen minder belangrijk.

### 6.5.1 Financiering woningaanpassingen

Veel woningen zijn tegen relatief beperkte kosten (minder dan € 10.000) aan te passen. Dat betekent niet dat dat ook eenvoudig is: ouderen zijn doorgaans weinig bereid om woningaanpassingen te financieren. Ouderen twijfelen vaak of de aanpassingen de waarde van de woning wel (voldoende) verhogen of hebben andere redenen om af te zien van aanpassingen: opzien tegen een verbouwing, geld achter de hand willen houden of bang zijn dat een aanpassing later toch niet echt nodig blijkt te zijn (PBL, 2019).

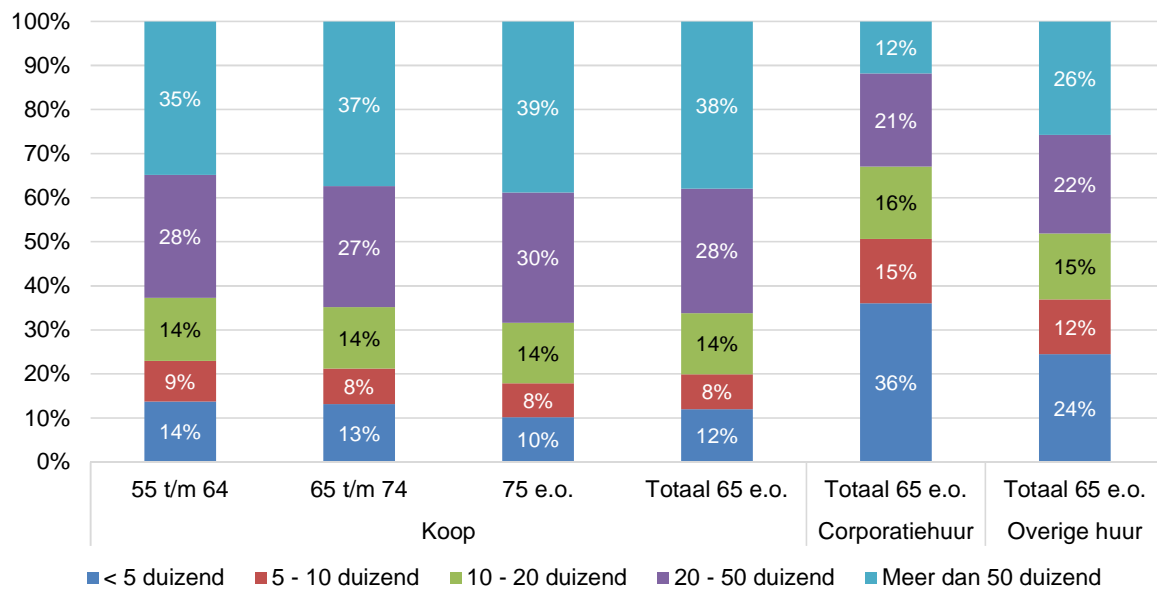
Tegelijk heeft een deel van de eigenaren-bewoners simpelweg onvoldoende vrij besteedbaar vermogen: in 2018 had 20% van de oudere huiseigenaren (vanaf 65 jaar) minder dan € 10.000 aan bank- en spaartegoeden (Figuur 6.11). Er zijn daarbij weinig verschillen tussen 65-74-jarige eigenaren en 75-plussers.

<sup>42</sup> Eengezinswoningen zijn (zoals eerder opgemerkt) dus wel vaker dan meergezinswoningen reeds geschikt of geschikt te maken tegen relatief lage kosten.

<sup>43</sup> EHealth betreft digitale toepassingen in de zorg: het gebruik van informatie- en communicatietechnologie ter ondersteuning van de zorg. Patiënten en artsen kunnen bijvoorbeeld via de computer diagnoses stellen, uitslagen communiceren en informatie uitwisselen.

<sup>44</sup> Domotica ('slimme huisbesturing') is het toepassen van elektronica ten behoeve van de automatisering van processen in en om een woning, bijvoorbeeld voor verlichting en verwarming. Voorbeelden zijn bewegingssensoren voor verlichting, paniekschakelaars, deurcommunicatie en automatische uitschakeling van gevaarlijke huishoudelijke apparatuur.

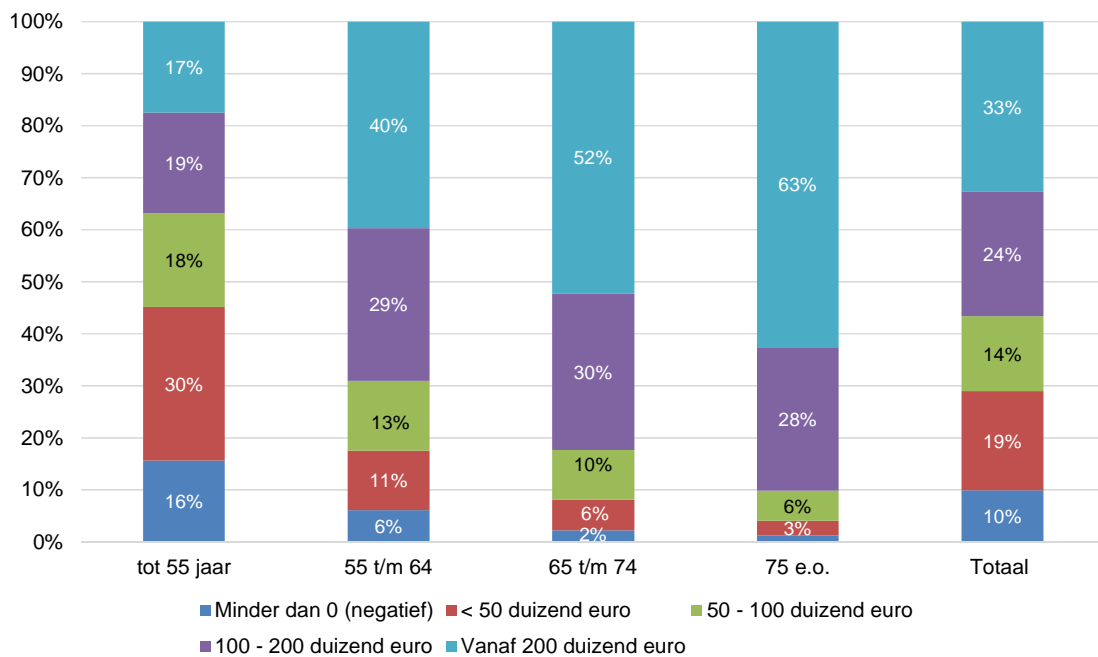
**Figuur 6.11: Bank- en spaartegoeden in euro's van 55-plushuishoudens naar eigendomsvorm en leeftijd huishoudens, 2018; bron: WoON 2018**



Ouderen hebben wél vaak een redelijk vermogen in de woning opgebouwd. Een aanzienlijk deel van de ouderen heeft helemaal geen hypotheekschuld meer. In 2018 gold dat voor 32% van de 65-74-jarige woningeigenaren en voor 47% van de 75-84-jarige eigenaren. Bij 85-plussers hadden twee op de drie geen hypotheek (meer) op de woning rusten (bron: WoON 2018).

Bij ouderen die (nog) wel een hypotheek hebben ligt de verwachte verkoopwaarde van de woning vaak (fors) hoger dan de resterende hypotheekschuld, omdat zij in vergelijking met jongeren langer hebben afgelost. Van alle 65-74-jarige woningeigenaren (met en zonder hypotheek) had in 2018 iets meer dan de helft (52%) een in de woning opgebouwd vermogen van 200.000 euro of meer. Bij 75-plussers was dat 63%. Het percentage oudere woningeigenaren met een negatief eigen vermogen – de uitstaande hypotheekschuld is dan hoger dan de verwachte verkoopwaarde – is heel beperkt (Figuur 6.12). In perifeer gelegen regio's, met name in het noorden van het land, is het aandeel ouderen met een beperkt vermogen in de eigen woning (minder dan 100.000 euro) groter dan in meer centraal gelegen en stedelijke regio's. Dat komt deels doordat de woningprijzen in de perifere regio's langjarig minder hard zijn gestegen, zowel in aanloop naar de crisis op de koopwoningmarkt (2008-2013) als daarna.

Figuur 6.12: In eigen woning opgebouwd vermogen\* van eigenaren-bewoners naar leeftijd huishouden, 2018; bron: WoON 2018



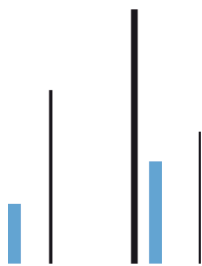
\*Berekend als: door respondent verwachte verkoopwaarde minus uitstaande hypotheekschuld<sup>45</sup>

De mogelijkheden om het vermogen in de eigen woning te verzilveren zijn vooralsnog beperkt, ondanks initiatieven zoals de Verzilverlening die sommige gemeenten aanbieden. Gemeenten zijn op hun beurt vaak terughoudend met het financieren van woningaanpassingen, bijvoorbeeld via de Wmo. In inmiddels ruim 60 gemeenten<sup>46</sup> kunnen oudere woningeigenaren en huurders een Blijverslening afsluiten, in hypothecaire of consumptieve vorm. Daarmee kunnen ze tegen gunstige voorwaarden geld lenen om woningaanpassingen te financieren.

<sup>45</sup> Bij huishoudens met een spaar- of beleggingshypotheek is het door de respondent aangegeven tot dan nu toe opgebouwde bedrag afgetrokken van de fiscale hypotheekschuld (de initiële hypotheekschuld) om tot een zo goed mogelijke inschatting van het netto in de woning opgebouwde vermogen te komen.

<sup>46</sup> Bron: overzicht van Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (SVn), stand per 7 december 2020.

## 7



## Conclusies en reflectie

In dit laatste hoofdstuk worden de belangrijkste bevindingen en conclusies besproken. Daarna volgt een reflectie op de uitkomsten. Wat zeggen deze nu eigenlijk wel en niet over de positie van ouderen op de woningmarkt en de opgave aan voor ouderen geschikte woningen, nu en in de toekomst?

### 7.1 Bevindingen

#### Wat zeggen de cijfers?

Nederland telt momenteel bijna 8 miljoen huishoudens. 3,73 miljoen (47%) betreft een huishouden in de leeftijdsgroep 55-plus en ruim een miljoen (13%) is zelfs 75 jaar of ouder. Volgens de laatste demografische verwachtingen zal Nederland in 2035 uit bijna 9 miljoen huishoudens bestaan, waarvan 51% in de leeftijdsgroep 55-plus en 19% 75-plus. In 2040 zal het aantal 75-plussers in aantal en bijna in aandeel verdubbeld zijn ten opzichte van nu. Ouderen zullen een steeds grotere deel van de Nederlands samenleving vormen waarmee het onderwerp ouderenhuisvesting steeds belangrijker wordt in de toekomst.

Om die reden is de Monitor Ouderenhuisvesting opgezet. De Monitor beoogt onder meer de vraag naar geschikte woningen voor ouderen inzichtelijk te maken, zowel op nationaal als op lokaal niveau. Daarnaast geeft de Monitor ook een beeld van de huidige woonsituatie van ouderen en de verhuizingen die zij recent hebben ondernomen. Deze cijfers kunnen lokale partijen helpen bij het opstellen van woonzorgvisies, prestatieafspraken en concrete plannen. Om rekening te houden met zowel de vitale als de kwetsbare ouderen gaat in deze Monitor de aandacht uit naar alle huishoudens vanaf 55 jaar. De jongere ouderen van nu, pakweg tussen 55 en 65 jaar, zijn immers de 75-plussers van de toekomst.

Momenteel heeft naar schatting circa 600 duizend van de 55-plus huishoudens te maken met een of meerdere ADL-beperkingen. Dat komt neer op 16%, ofwel één op de zes ouderenhuishoudens. Het percentage loopt sterk op met de leeftijd. In de leeftijdsgroep 55-64 jaar is bij 9% van de huishoudens sprake van een ADL-beperking, onder de 85-plussers 53%. ADL staat voor algemene dagelijkse levensverrichtingen en heeft betrekking op alledaagse handelingen die een persoon zou moeten kunnen uitvoeren zonder grote moeite of gebruik van hulpmiddelen. Volgens de Gezondheidsenquête 2019 is de meest voorkomende ADL-beperking bij personen vanaf 55 jaar een beperking in het op- en aflopen van de trap. 30% van de respondenten geeft aan hier ten minste enige moeite mee te hebben. 95% van alle personen die met ten minste één handeling grote moeite hebben, heeft moeite met de trap op- en aflopen. Andere handelingen waar ouderen vaak moeite mee hebben zijn zich verplaatsen buitenhuis, in bad gaan of douchen, en gaan zitten en opstaan uit een stoel. Van de ouderen met een beperking heeft 55% te maken met minstens twee beperkingen. De meest voorkomende ADL-beperkingen hebben betrekking op de

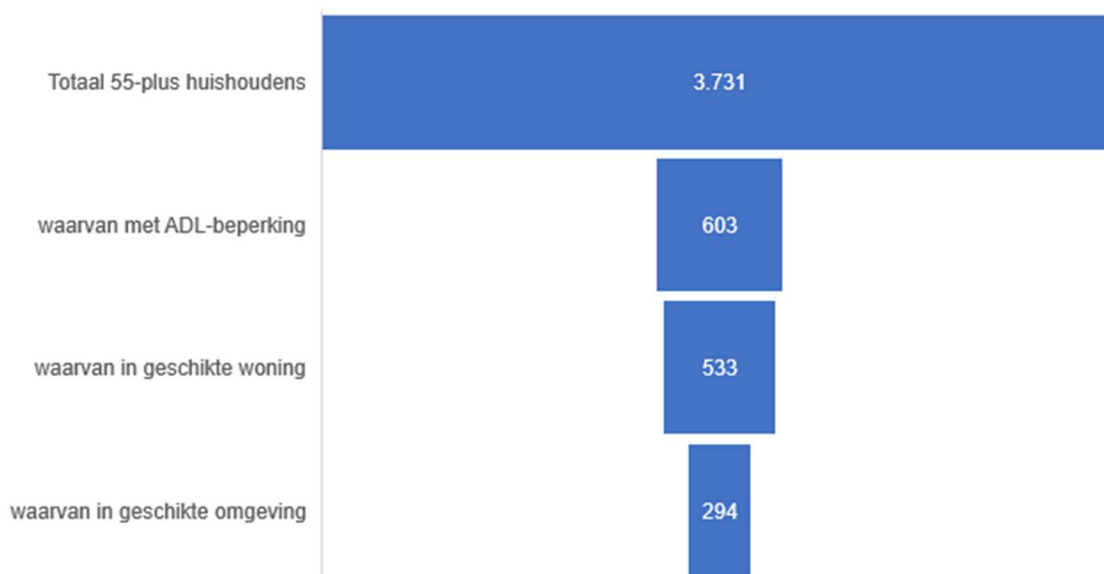
mobiliteit van de persoon en daarmee een directe relatie met de noodzaak voor een fysiek toegankelijke en doorgankelijke woning.

Ruim 530 duizend van de 600 duizend ouderenhuishoudens met een ADL-beperking, ofwel 90%, woont in een woning die geclassificeerd is als 'geschikt'. Van alle ouderenhuishoudens, ongeacht of er sprake is van een beperking, woont 91% geschikt. Met geschikte woningen worden in deze Monitor woningen bedoeld die *reeds geschikt zijn* of tegen een beperkte investering (van maximaal 10.000 euro) *geschikt zijn te maken* voor huishoudens een mobiliteitsbeperking. Hoewel het onderscheid tussen beide categorieën zeker relevant is, is dat met de huidige data niet goed aan te brengen. Een woning is geschikt (te maken) als de woning extern én intern toegankelijk is zonder trappen te lopen. Extern toegankelijk betekent dat de woonkamer bereikbaar is vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer bereikt kunnen worden. Aanpassingen om woningen geschikt te maken zijn onder meer het verwijderen van drempels of het installeren van een traplift.

Naast de geschiktheid van de woning is ook de geschiktheid van de woonomgeving in beeld gebracht. Er is enkel gekeken naar de functionele geschiktheid, waarbij het gaat om de aanwezigheid van vier essentiële voorzieningen: een grote supermarkt, huisartsenpraktijk, apotheek en ov-halte. Er is gekozen om bij aanwezigheid van ten minste twee van deze voorzieningen binnen 500 meter te spreken van een geschikte woonomgeving. Van de 530 duizend ouderenhuishoudens met een ADL-beperking in een geschikte of geschikt te maken woning wonen bijna 300 duizend in geschikte omgeving. Ten opzichte van alle huishoudens met een beperking betreft dit 49%.

In onderstaande figuur worden hiervoor genoemde aantallen in samenhang gepresenteerd, waarbij elke groep een subgroep is van de voorgaande groep.

**Figuur 7.1 Van totaal 55-plus huishoudens naar 55-plus huishoudens met een ADL-beperking in een geschikte woning én woonomgeving (in duizendtallen), 2019; bron: CBS, bewerking ABF**



## Welke opgave wacht Nederland nu en in de toekomst?

Van de ouderenuishoudens met een ADL-beperking woont circa 10%, naar schatting zo'n 61 duizend<sup>47</sup>, niet in een geschikte woning. Zoals vanuit het betaalbaarheidsperspectief gesproken kan worden over dure en goedkope scheefheid (met name in de huursector), kan in zekere zin ook vanuit mobiliteit gesproken worden van een zekere scheefheid of een niet-passende situatie. Voor zover deze scheefheid als ongewenst wordt ervaren brengt het oplossen hiervan ook een opgave met zich mee. Afhankelijk van de demografische opbouw en de samenstelling van de woningvoorraad kan deze opgave per regio sterk verschillen. Dat betekent overigens niet dat Nederland nu een bouwopgave van 61 duizend geschikte woningen wacht. Er zijn namelijk ook veel geschikte, en soms al daadwerkelijk aangepaste, woningen die worden bewoond door huishoudens – zowel jong als oud – zonder beperkingen. De opgave om niet-passende woonsituaties op te lossen lijkt voor een deel ook een kwestie van het beter benutten van de bestaande voorraad aan geschikte woningen.

Als gevolg van de groei van het aantal ouderenuishoudens en specifiek het aantal huishoudens vanaf 75 jaar neemt ook het aantal ouderenuishoudens met een beperking bij het uitvoeren van één of meer algemene dagelijkse levensverrichtingen toe. In 2019 zijn dit er nog 603 duizend, tot 2035 neemt dit aantal met 148 duizend (25%) toe tot 751 duizend huishoudens. Deze toename betekent niet automatisch dat we voor een even zo grote toekomstige opgave aan geschikte woningen staan. Van alle ouderenuishoudens die nu nog geen beperkingen ondervinden woont immers 91% al geschikt en 9% ongeschikt. Als deze verhouding toegepast wordt op de verwachte toename met 148 duizend huishoudens zal grofweg de toekomstige opgave aan geschikte woningen uitkomen op 13 duizend.

Benadrukt wordt dat zowel de huidige als toekomstige opgave in zekere zin de ondergrens vormen. Het is immers (nog) onbekend welk deel van de geschikte voorraad daadwerkelijk al geschikt is.

## Verhuisgedrag van ouderen

De verhuismobiliteit onder ouderen is lager dan gemiddeld. De 55-plussers vormen samen een derde van de nationale bevolking, terwijl gemiddeld over de laatste tien jaar nog geen 15% van de verhuisde personen een oudere betrof. In vergelijking met huishoudens tot 55 jaar zijn tevredenheid over de woning en woonomgeving evenals de gehechtheid aan de buurt onder ouderen net iets vaker de voornaamste motieven om niet te willen verhuizen.

Als ouderen verhuigeneigd zijn dan wordt de eigen gezondheid en/of behoefte aan zorg het vaakst als reden aangedragen. Voor een deel speelt hierin waarschijnlijk mee dat men voorsorteert op een verslechterende gezondheid. Hoe ouder, hoe groter het aandeel verhuigeneigden dat een voorkeur heeft voor een speciaal voor ouderen bestemde woning. Men heeft dan ook een sterke voorkeur voor een woning die deel uitmaakt van een complex, in het bijzonder onder de 75-plussers. Bovendien is in dat geval een grote meerderheid op zoek naar een huurappartement. Senioren die de voorkeur geven aan een woning die niet specifiek voor ouderen is bedoeld zijn vaker op zoek naar een koopwoning.

<sup>47</sup> Van de 603 duizend ouderenuishoudens met een beperking woont bijna 9 duizend in een verblijfsobject dat niet als woning geregistreerd staat. Het kan dan gaan om bijvoorbeeld een woonboot of stacaravan.

Bij ouderen komt het relatief vaker voor dat ze verhuizen terwijl ze kort daarvoor geen verhuiscens hadden, meestal vanwege een plots verslechterde gezondheid of het overlijden van de partner. In dat geval wordt vaker naar een zorginstelling verhuisd in vergelijking met de groep ouderen die wel volgens planning verhuisd is.

Een analyse op de ondernomen verhuizingen door ouderen wijst uit dat zij per saldo eengezinswoningen achterlaten en juist appartementen betrekken. De per saldo achtergelaten eengezinswoningen zijn vaker een koopwoning, terwijl de per saldo betrokken appartementen zich vooral in de huursector bevinden. In samenhang hiermee is ook te zien dat senioren per saldo kleiner gaan wonen. Er worden meer woningen tot 70 m<sup>2</sup> betrokken door ouderen dan zij achterlaten, terwijl voor de woningen vanaf 120 m<sup>2</sup> het omgekeerde geldt.

De totale aantallen woningen in het verlaten en betrokken aanbod verschillen van elkaar. De mate waarin dit gebeurt varieert per leeftijdsgroep. 85-plushuishoudens laten op jaarbasis, als gevolg van verhuizingen naar instellingen en sterfte, veel meer woningen achter dan dat ze betrekken op de woningmarkt. Voor 75-84-jarige huishoudens geldt dat ook, maar wel in veel mindere mate. Bij 55-74-jarigen is het patroon juist andersom: zij betrekken op jaarbasis meer woningen dan dat ze verlaten. Betrekkelijk weinig ouderen in deze leeftijdscategorie verhuizen naar een instelling of komen te overlijden.

## 7.2 Reflectie op de uitkomsten

### Cijfers en schattingen

Ten eerste is het belangrijk om in gedachten te blijven houden dat een deel van de cijfers in deze Monitor schattingen betreffen. Dit geldt zowel voor de cijfers over de beperkingen van huishoudens als de cijfers over de geschiktheid van de woningvoorraad. Deze schattingen zijn weliswaar gebaseerd op (onderliggende) data van goede kwaliteit, maar zijn niet exact nauwkeurig. Als de kenmerken 'geschiktheid woning' en 'beperkingen' met elkaar worden gecombineerd, zoals gebeurt in hoofdstuk 6, dan worden twee schattingen met elkaar gecombineerd. Dat levert een extra 'onzekerheidsmarge' op versus beide aspecten afzonderlijk beschouwend. Hoe lager het schaalniveau, hoe groter de onzekerheden en hoe voorzichtiger de cijfers gebruikt moeten worden. Op lokaal schaalniveau is het dan ook verstandig om de cijfers uit de Monitor te gebruiken in combinatie met andere, lokale cijfers en inzichten.

### Objectief oordeel versus subjectieve ervaring

Een deel van de ouderen met beperkingen woont in een woning die wordt gekarakteriseerd als 'ongeschikt'. Deze woningen zijn niet of alleen tegen hoge kosten (meer dan 10.000 euro) zodanig aan te passen dat ze geschikt zijn voor bewoners met een beperking. Een belangrijke categorie van dergelijke woningen vormen de meergezinswoningen op de eerste etage en hoger in een gebouw zonder lift. Het kan zijn dat het label 'ongeschikt' niet overeenkomt met hoe een ouderenuishouden met beperkingen de woonsituatie zelf ervaart. Het is denkbaar dat sommige ouderen met ADL-beperkingen zich, in de eigen beleving, goed genoeg weten te redden in een woning die is gekarakteriseerd als 'ongeschikt'. Niet alle 'ongeschikte' woningen van ouderen met een beperking zijn daarmee direct problematisch. Anders gezegd: er kan een



verschil zijn tussen de objectieve inschatting van wat geschikt is en de subjectieve ervaring daarvan. Een woning die voor het ene ouderenhuishouden met beperkingen geschikt is, kan bovendien ongeschikt zijn voor een andere oudere met (iets andere) beperkingen.

Ook bij de functionele geschiktheid van de woonomgeving is sprake van een verschil tussen objectieve inschatting en subjectieve ervaring. De afstand tot voorzieningen zoals huisarts, apotheek, supermarkt en het openbaar vervoer is niet voor alle ouderen relevant. Bovendien zijn ook andere aspecten van de woonomgeving (sociaal, ruimtelijk) van belang die niet zijn meegenomen in dit onderzoek. Tot slot kunnen onder invloed van technologische ontwikkelingen (eHealth, domotica) bepaalde aspecten van de woning en woonomgeving belangrijker of juist minder belangrijk worden. Kortom: wat een woning en woonomgeving voor ouderen met en zonder beperkingen (on)geschikt maakt, verschilt tussen groepen en kan naar verloop van tijd veranderen.

Een ander aspect dat in de indicatoren voor geschiktheid buiten beschouwing blijft, is de duur van de beperkingen en het wonen in een eventueel ongeschikte woonsituatie (woning en woonomgeving). Hoe langer er al sprake is van beperkingen, hoe problematischer een ongeschikte woonsituatie is. Bij de inschatting van de beperkingen van huishoudens is echter niet bekend hoe lang de beperking(en) al aanwezig is/zijn in het huishouden. In de gehanteerde methodiek wordt bovendien geen onderscheid gemaakt tussen paren met één partner met een ADL-beperking en paren waarbij beide partners een beperking hebben. In de praktijk kan dat onderscheid wel relevant zijn.

Ook als er meer geschikte woningen voor ouderen bijkomen, zullen er in de toekomst ouderen zijn die in een objectief gezien ongeschikte woning (willen blijven) wonen. Er zijn verschillende redenen waarom dat het geval is: de gehechtheid aan de buurt, de algemene aversie tegen verhuizen, de soms hogere woonlasten na een verhuizing en de soms (te) hoge kosten van woningaanpassingen. Deze 'mismatch' zal er dus tot op zekere hoogte altijd zijn.

### Inzicht op adresniveau en de opgave

Er ontbreekt een integraal overzicht op adresniveau van welke woningen precies geschikt zijn en welke niet. Hoe groter de opgave aan ouderenhoningen in de toekomst wordt, hoe belangrijker het wordt om hier beter zicht op te krijgen. Met de data die wel beschikbaar zijn, kan gelukkig wel een goede inschatting worden gemaakt. Dat precieze gegevens over geschiktheid voor ouderen op adresniveau ontbreken, betekent ook dat de categorie 'geschikt' niet goed nader uitgesplitst kan worden. Die categorie bestaat namelijk uit woningen die fysiek daadwerkelijk al geschikt zijn en uit woningen die op dit moment nog niet zijn aangepast voor bewoners met beperkingen maar waarbij dat tegen relatief lage kosten (minder dan 10.000 euro) wel kan plaatsvinden. Het onderscheid tussen deze twee (sub)groepen kan op basis van de data niet worden gemaakt.

Daarmee kan het label 'geschikt' overkomen alsof er bij deze woningen geen opgave meer is, maar dat is dus niet het geval. In sommige gevallen kan de woningaanpassing die nog moet plaatsvinden voor de bewoners in kwestie een te grote financiële opgave zijn of zijn er andere redenen waarom een aanpassing niet van de grond komt. Belangrijk om op te merken is ook dat de aanpassingen die bij sommige 'geschikte' woningen nog nodig zijn, sterk kunnen variëren tussen ouderen: bij sommigen is een relatief kleine en goedkope aanpassing – zoals het verwijderen van drempels – voldoende terwijl voor anderen de vereiste

aanpassing veel groter en (vaak) duurder is. In de indicator voor woninggeschiktheid wordt ook de categorie 'ongeschikt' niet verder uitgesplitst: onbekend is of een aanpassing meer dan 10.000 euro zou kosten of in technische zin echt niet mogelijk is.

De cijfers uit de Monitor geven dus niet aan hoe groot de opgave aan woningaanpassingen bij huishoudens die nu met beperkingen te maken hebben, dan wel in de toekomst te maken zullen krijgen, precies is. Dit wordt mede beïnvloed door beleid van overheden en verhuurders en door veranderingen in de woningvoorraad en de samenstelling van de groep ouderen. Niet precies bekend is bovendien welk deel van de uitbreiding van de woningvoorraad voor ouderen geschikte woningen betreft. De cijfers uit de Monitor ten aanzien van de woninggeschiktheid geven wel een goed beeld van de verschillen tussen groepen ouderen en tussen regio's als het gaat om de mate waarin ouderen in een ongeschikte woning wonen. Bij het signaleren van knelpunten, ofwel specifieke groepen en regio's waar extra inzet nodig is, kunnen de cijfers behulpzaam zijn maar blijven ook de (eigen) lokale inzichten een factor van belang.

### Vraag naar specifieke typen ouderenwoningen

In de Monitor wordt de voorraad geschikte woningen niet nader uitgesplitst naar type (ouderen)woning, zoals geclusterde woningen. Het rapport geeft geen inzicht in de vraag naar specifieke typen ouderenwoningen of in de vraag naar woonvormen tussen een reguliere woning en het verpleeghuis in. Juist op het vlak van dergelijke woonvormen signaleren veel partijen een aanzienlijke opgave omdat het huidige aanbod in dit segment nog klein is. De Monitor brengt deze specifieke opgave dus niet in beeld. Dat geldt ook voor de opgave die voortvloeit uit de ouderen die geen fysieke beperkingen hebben maar (enkel) beperkingen als gevolg van psychogeriatrische aandoeningen zoals dementie. Ook deze ouderen hebben veelal behoefte aan geschikte woningen, bijvoorbeeld in een complex met gemeenschappelijke ruimten en zorg of ondersteuning. De vraag naar dit soort woonvormen brengen we hier niet in beeld.

### Onzekerheden in de prognose

De prognose van het totaal aantal ouderenhuishoudens volgt uit de Primos-prognose (2020). Prognoses zijn omgeven met onzekerheden, dit is voor de Primos-prognose niet anders. Vanzelfsprekend worden de uitkomsten van de prognose minder betrouwbaar naarmate de tijdshorizon voortschrijdt en naarmate het schaalniveau kleiner is. De uitkomsten voor 2050 zijn minder betrouwbaar dan de uitkomsten voor 2035. En de uitkomsten voor een wijk zijn minder betrouwbaar dan de uitkomsten voor een provincie. Waar geboorte en sterfte stabiele en daardoor goed in te schatten demografische processen zijn is het vooral de onzekerheid rondom de buitenlandse migratie die de toekomstige bevolkings- en huishoudensgroei beïnvloedt. Hetzelfde geldt ook voor de binnenlandse migratie die deels afhankelijk is van de verwachte veranderingen in de lokale woningvoorraad. Om tot een prognose van het aantal huishoudens te komen, moeten veronderstellingen worden gedaan over het huishoudensvormingsproces. Doorgaans zijn deze processen tamelijk stabiel in de tijd, maar plotselinge wijzigingen in overheidsbeleid kunnen tot abrupte veranderingen leiden. In het meeste recente verleden zijn het extramuraliseringsbeleid en de invoering van het leenstelsel voor studenten daar sprekende voorbeelden van.

De prognose van het aantal huishoudens met een ADL-beperking leunt sterk op de aanname dat de nu gevonden relaties tussen het voorkomen van een beperking en persoonskenmerken als leeftijd, geslacht of

opleiding constant blijven gedurende de prognosetermijn. Veranderingen in deze relaties, bijvoorbeeld als gevolg van beleids- en/of gedragsaanpassingen, resulteren in een andere prognose van het aantal huishoudens met een beperking.

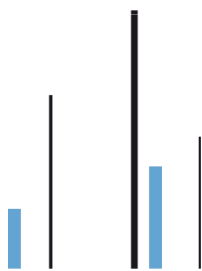
### Doorontwikkeling van de Monitor

De Monitor is dit jaar voor het eerst opgezet en zal jaarlijks worden geactualiseerd. Vanuit het idee van een groeimodel is het voornemen bovendien om de Monitor de komende jaren thematisch uit te breiden door cijfers over nieuwe onderwerpen binnen het thema 'ouderenhuisvesting' aan de online databank toe te voegen. Het zou dan bijvoorbeeld kunnen gaan om:

- verhuisstromen van ouderen: nu zijn het verlaten en betrokken aanbod apart in beeld gebracht, maar het is ook denkbaar om deze gegevens te koppelen en zo verhuisstromen te onderscheiden;
- verhuisstromen van ouderen: aandacht voor de geschiktheid van woning en woonomgeving bij het verlaten en betrokken aanbod en de vraag in hoeverre ouderen naar een (on)geschikte woning verhuizen;
- een verhuisketenanalyse op wooninitiatieven die gericht zijn op ouderen: wie zijn de nieuwe bewoners, waar komen ze vandaan en welk aanbod laten zij achter?;
- een verfijning van de geschiktheid van de woonomgeving: kijken naar andere afstanden dan 500 meter en andere grenzen qua aantal en type voorzieningen dat binnen een bepaalde afstand bereikbaar moet zijn;
- toevoegen van regionale of lokale prestatieafspraken op het gebied van ouderenhuisvesting;
- het aanbrengen van gradaties in de gehanteerde beperkingenmaat. Op dit moment wordt alleen gekeken of er sprake is van minstens één ADL-beperking, maar met het aantal beperkingen wordt geen rekening gehouden;
- het meenemen van de groep ouderen met een psychiatrische of geriatrische aandoening die geen ADL-beperking ervaren (zoals in dit rapport gedefinieerd) maar wel de behoefte hebben aan geschikte woningen;
- het kijken naar andere aspecten die het langer zelfstandig wonen van ouderen faciliteren, zoals auto- en rijbewijsbezit en digitale vaardigheden;
- het aanbrengen van gradaties in de geschiktheid van de woning: is het mogelijk om binnen de geschikte voorraad een scheiding aan te brengen tussen woningen die reeds geschikt zijn en geschikt te maken zijn?;
- mogelijk in samenhang met voorgaande: meer gegevens over het aanbod van en de vraag naar geclusterde woonvormen<sup>48</sup>. Welk deel van de momenteel als geschikt geclassificeerde woningvoorraad betreft een geclusterde woonvorm en is daarmee ook daadwerkelijk geschikt?;
- ouderen die in (zorg)instellingen verblijven en geen deel uitmaken van de reguliere woningmarkt.

<sup>48</sup> De online databank van de Monitor bevat wel cijfers over het huidige aanbod aan geclusterde woonvormen





## Bijlage: Data en methodiek

### Bronbestanden

In de microdata-omgeving van CBS zijn verscheidene registratie- en enquêtebestanden beschikbaar met betrekking tot de thema's wonen, demografie en zorg. Alle cijfers in de Monitor Ouderenhuisvesting zijn berekend op basis van deze microdata of zijn opgesteld met behulp van microdata als input. Binnen de microdata-omgeving van het CBS is een onderzoeksbestand samengesteld. Dit bestand bestaat uit een reeks gekoppelde gegevens op persoons-, huishoudens- en woningniveau. Met dit bestand brengen we de huishoudens in beeld, samen met de woningen die zij bewonen en de zorg waar zij gebruik van maken. In het onderzoeksbestand is de gehele Nederlandse bevolking opgenomen. De analyses zijn vervolgens uitgevoerd op de huishoudens waarvan het oudste lid 55 jaar of ouder is.

De bronnen die gebruikt met de peildatum van de meeste recente jaargang:

- Basis Registratie Personen (BRP, 01-01-2019): op basis van deze data kan vastgesteld worden welke personen samen een huishouden vormen en op welke adres zij ingeschreven staan. De gebruikte bestanden zijn: gbaadresobjectbus, gbahuishoudensbus en gbapersoontab.
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG, 01-01-2019): de BAG bevat alle verblijfsobjecten, zowel woningen als niet-woningen (utiliteitsgebouwen). Een selectie op verblijfsobjecten met een woonfunctie levert de woningvoorraad op. In de BAG staat onder andere het bouwjaar en de oppervlakte van de woning geregistreerd. Daarnaast leidt het CBS ook het type eigendom af. De gebruikte bestanden zijn: eigendomtab, eigendomwozbagtab, levcyclwoonnie woonbus, vslgwbtap en nietvslgwbtap.
- Zorgregistraties:
  - Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ, 31-12-2018) registratie: dit bestand bevat alle geldige indicaties afgegeven door het CIZ op basis van de Wet Langdurige Zorg (WLZ). Daarbij is ook opgenomen op basis van welke grondslag de persoon recht heeft op een WLZ-indicatie.
  - Vektis registratie wijkverpleging (31-12-2018): dit bestand bevat alle personen die in de BRP ingeschreven staan die gebruikgemaakt hebben van wijkverpleging, gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (Zvw). Daarbij is onder andere de zorgvorm (persoonlijke verzorging, verpleging, wijkverpleging op integraal tarief of overig) opgenomen.
  - Gemeentelijke registratie Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo, 31-12-2018): dit bestand bevat alle personen die in de BRP ingeschreven staan aan wie ondersteuning is verleend in het kader van de Wmo. Hierin staat onder andere het type maatwerkarrangement dat is geleverd. De data wordt door de gemeenten geleverd. Niet alle gemeenten komen in deze data terug.
- Gezondheidsenquête (2019): deze wordt jaarlijks door CBS uitgevoerd om onder meer inzicht te geven in de gezondheid van de Nederlandse bevolking. Eén van de onderdelen betreft 'Algemene Dagelijkse Levensverrichtingen' (ADL). Dit onderdeel wordt gebruikt voor de Monitor om het aantal huishoudens met een beperking in beeld te brengen. In de volgende paragraaf gaan we nader in op de ADL.
- Nabijheidsstatistieken (01-01-2019): CBS heeft voor verblijfsobjecten de afstand over de weg berekend tot verschillende voorzieningen. In de Monitor wordt gebruikt gemaakt van de nabijheidsstatistieken met

betrekking tot supermarkten, apotheken, huisartspraktijken en ov-haltes. De afstand tot ov-haltes is geen onderdeel van de standaard nabijheidsstatistieken van het CBS. Het CBS heeft deze voor het onderzoek van PBL op vergelijkbare wijze berekend, voor dit onderzoek is van hetzelfde bestand gebruik gemaakt.

- Belastingaangiftes (2019): hieruit worden de inkomenspercentielen van de huishoudens en de belastbare inkomens van personen gekoppeld. Gebruikte bestanden: inhatab en inptab.
- Hoogste opleidingstabel (2018): dit bestand bevat onder meer het hoogste behaalde opleidingsniveau. Dit bestand wordt door het CBS samengesteld op basis van verschillende opleidingenregistraties en de Enquête Beroepsbevolking (EBB). Het bestand heeft een dekking van ruim 11,5 miljoen personen. Doordat de registraties maar beperkt terug gaan in de tijd is de dekkingsgraad onder oudere personen lager.

## ADL-beperkingen

Voor de monitor gebruiken we de ADL-vragen uit de Gezondheidsenquête om een inschatting te maken van hoeveel huishoudens een mobiliteitsbeperking hebben. Daarnaast is een prognose gemaakt van de ontwikkeling van het aantal huishoudens met een ADL-beperking in de toekomst.

Als indicatie voor een mobiliteitsbeperking wordt de afgeleide variabele uit de Gezondheidsenquête gebruikt die aangeeft of de respondent moeite heeft met ten minste één van de elf ADL-handelingen die worden voorgelegd. Er komen elf handelingen aan bod waarbij de respondent aan moet geven hoeveel moeite het kost om de handeling zonder hulpmiddel uit te voeren.

De elf handelingen zijn:

- Gaan zitten en opstaan uit een stoel;
- In en uit bed stappen;
- De trap op- en aflopen;
- Eten en drinken;
- Aan- en uitkleden;
- Het gezicht en de handen wassen;
- In bad gaan of douchen;
- Van het toilet gebruik maken;
- Zich verplaatsen naar een andere kamer op dezelfde verdieping;
- De woning verlaten en binnengaan;
- Zich verplaatsen buitenshuis.

In de Gezondheidsenquête wordt in 2018 de ADL bij 3.415 personen van 55 jaar of ouder uitgevraagd. Om op gemeenteniveau iets te kunnen zeggen over het aantal personen met een ADL-beperking is voor de populatie de kans op een ADL-beperking bijgeschat. Op basis van de Gezondheidsenquêtes van 2014 tot en met 2018 is een regressievergelijking opgesteld voor de kans op een ADL-beperking.

Hierbij zijn de volgende verklarende variabelen opgenomen:

- Leeftijd als dummyvariabelen (55 tot 65 jaar, 65 tot 75 jaar, 75 tot 85 jaar en 85 jaar en ouder).
- Geslacht, inclusief interactie met leeftijd;
- Plaats in het huishouden (eenpersoonshuishouden, hoofd meerpersoonshuishouden, overig lid meerpersoonshuishouden);

- Besteedbaar inkomen als dummyvariabelen (kwintielen). Onbekende inkomens zijn vooraf geïmputeerd;
- Opleidingsniveau indien beschikbaar (laag, midden, hoog);
- Type eigendom woning (koop, corporatiewoning, particuliere huurwoning).

De ADL-beperkingen zijn in eerste instantie op het niveau van personen bijgeschat. Vervolgens is per huishouden de hoogste kans op een beperking gebruikt. Het uitgangspunt hierbij is dat een huishouden waarvan ten minste één persoon een beperking heeft als huishouden met een beperking kan worden beschouwd. De kansen van huishoudens zijn uiteindelijk gesommeerd naar gemeente om een inschatting te maken van het totaal aantal huishoudens met een beperking per gemeente.

## Prognose ADL-beperkingen

Voor een prognose van het aantal huishoudens met een beperking is het noodzakelijk om zicht te hebben op de ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens voor de komende jaren. Daarvoor maken we gebruik van de Primos-prognose die jaarlijks door ABF opgesteld wordt. Rekening houdend met trendmatig vastgestelde verschillen tussen gemeenten ten aanzien van demografische processen als geboorte, sterfte en (buitenlandse) migratie wordt in de Primos-prognose een raming gemaakt van het aantal personen op gemeenteniveau. De gemeentelijke ramingen in Primos worden zodanig opgesteld, dat de nationale raming nagenoeg perfect aansluit op de nationale bevolkingsprognose die het CBS ieder jaar publiceert.

Met Primos wordt ook in een (gemeentelijke) huishoudensprognose voorzien, gedifferentieerd naar diverse kenmerken als leeftijd, samenstelling, inkomen, opleiding en etniciteit. Dit zijn eveneens de kenmerken waarvoor de relatie met het voorkomen van een ADL-beperking zijn vastgesteld, zoals toegelicht in paragraaf 4.1. Aangenomen dat de gevonden relaties in de toekomst onveranderd zullen blijven, resulteert de combinatie van de huishoudensprognose met de gevonden relaties in een prognose van het aantal huishoudens met een ADL-beperking op gemeentelijk niveau.

## Bepaling woninggeschiktheid

Voor de bepaling van de woninggeschiktheid wordt grotendeels aangesloten bij de methodiek die door RIGO is ontwikkeld en wordt toegepast ('Monitor Investeren in de Toekomst', 2017). In deze definitie voor woninggeschiktheid is er een onderscheid tussen woningen die geschikt (te maken) zijn en woningen die ongeschikt zijn. Het uitgangspunt van deze methodiek is dat een woning geschikt (te maken) is als de kosten voor de woningaanpassing niet hoger zijn dan 10.000 euro<sup>49</sup>.

De volgende typen woningen zijn geschikt (te maken) volgens bovenstaande methodiek:

- Meergezinswoningen in een gebouw met lift.
- Meergezinswoningen op de begane grond.
- Meergezinswoningen in een pand met ook een bijeenkomst- en/of gezondheidsfunctie.

<sup>49</sup> In het classificatiesysteem van TNO waarmee woningen in categorieën van geschiktheid zijn ingedeeld, wordt ook het bedrag van 10.000 euro gehanteerd. Deze grens is tot op zekere hoogte arbitrair.

- Eengezinswoningen die ruim genoeg zijn om een traplift te kunnen installeren.
- Eengezinswoningen met één bouwlaag.

De volgende typen woningen zijn niet geschikt (te maken) volgens bovenstaande methodiek:

- Meergezinswoningen in een gebouw zonder lift die niet op de begane grond gelegen zijn.
- Eengezinswoningen met een woning- én winkelfunctie. De woning bevindt zich in deze gevallen vaak boven de winkel en is dus niet zonder traplopen bereikbaar.
- Eengezinswoningen met meer dan één bouwlaag die een beukmaat<sup>50</sup> van minder dan 5 meter én een footprint<sup>51</sup> van minder dan 45 m<sup>2</sup> hebben. Deze woningen zijn te krap om aangepast te worden.

Zoals hierboven aangegeven, sluit de methodiek voor het bepalen van de geschiktheid van woningen aan bij de methodiek gehanteerd in de MIT 2017. Voor het bepalen van de gebouwen met/zonder lift en voor het afleiden van meergezinswoningen die op de begane grond gelegen zijn echter aanvullende bronnen gebruikt:

- Afleiden wel/geen lift op basis van dVi. In dVi<sup>52</sup> is voor alle meergezinswoningen van corporaties bekend of er wel/geen lift beschikbaar is. Hiermee is voor 1,28 miljoen van de bijna 2,8 miljoen meergezinswoningen bekend of een lift aanwezig is. Voor alle overige meergezinswoningen is de aanwezigheid van een lift ingeschat op basis van de volgende kenmerken: het aantal bouwlagen, de bouwjaarklasse, het aantal woningen in het pand en het woonmilieu.
- Afleiden wel/geen benedenwoning op basis van RVO-data. Bij de registratie van energielabels / energie-indexen wordt opgegeven om wat voor type meergezinswoning het gaat (vloer, dak, hoek, etc.). De RVO-database waarin deze gegevens zijn geregistreerd is gebruikt voor het afleiden van de benedenwoningen. Voor 1,75 miljoen meergezinswoningen (van de 2,8 miljoen) is uit de RVO-database bekend of het om een benedenwoning gaat of niet. Op basis van het aantal bouwlagen, de bouwjaarklasse en het woonmilieu is voor de overige meergezinswoningen ingeschat of het een benedenwoning betreft.

Uiteindelijk is op adresniveau voor alle woningen in de woningvoorraad een zo goed mogelijke inschatting van de geschiktheid gemaakt. De indicator 'geschiktheid' beslaat daarmee de totale Nederlandse woningvoorraad. Met de koppeling op adresniveau is het ook mogelijk woning- en huishoudenskenmerken te combineren. Daarmee ontstaat het inzicht of huishoudens met of zonder beperkingen wonen in (on)geschikte woningen.

## Bepaling omgevingsgeschiktheid

Voor de bepaling van de omgevingsgeschiktheid wordt aangesloten bij de methodiek die door PBL wordt toegepast (PBL, 2019). PBL bepaalt de omgevingsgeschiktheid op basis van de nabijheid van voorzieningen. Voor alle woningen is de afstand over de weg tot de dichtstbijzijnde supermarkt, apotheek,

<sup>50</sup> De beukmaat is de breedte van de kortste zijde van het oppervlak van het pand.

<sup>51</sup> De footprint is het oppervlakte van het pand ter hoogte van het maaiveld.

<sup>52</sup> De Verantwoordingsinformatie die jaarlijks door woningcorporaties wordt aangeleverd aan Aw, WSW en BZK.



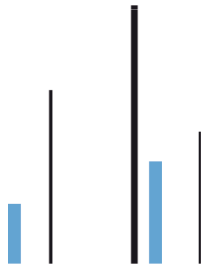
huisartsenpraktijk en ov-halte beschikbaar. De statistieken zijn voor alle bewoonde verblijfsobjecten die in de BAG voorkomen beschikbaar met peilmoment 1 januari. De dekking is van de statistieken is ruim 99%. De afstand tot de ov-haltes is afkomstig uit een maatwerkbestand van het CBS en heeft 1 januari 2015 als peilmoment.

Voorzieningen binnen 500 meter worden beschouwd als goed bereikbaar voor een ouderenuishouden van 75 jaar of ouder. Indien er ten minste twee van bovengenoemde voorzieningen zich binnen 500 meter bevinden, wordt de woonomgeving van een woning als geschikt bestempeld. Als er minder dan twee voorzieningen zijn binnen 500 meter afstand, dan heeft een woning een ongeschikte woonomgeving.

## Aantallen in Monitor

Bij het samenstellen van de output binnen de CBS microdata-omgeving dient rekening gehouden te worden met de door het CBS opgelegde restricties om onthulling te voorkomen. Om deze reden worden aantallen afgerond op vijftallen en mogen aantallen kleiner dan tien niet naar buiten gebracht worden. Er is daarom gekozen om in de Monitor maximaal twee dimensies – kenmerken van huishoudens en woningen zoals leeftijd en beperkingen – te combineren. Bij combinaties van drie (of meer) dimensies zal het aantal waarnemingen in veel gevallen te laag zijn om te kunnen tonen.





## Bijlage: Monitor Geclusterd Wonen

Onderzoeksbureau RIGO beheert in opdracht van de ministeries van BZK en VWS de 'Monitor Geclusterd Wonen'. Deze monitor is een landelijke inventarisatie van het aanbod van geclusterde woonvormen voor ouderen. Alle gemeenten en corporaties zijn gevraagd mee te werken door het lokale aanbod in te vullen. In 2019 heeft de eerste inventarisatie plaatsgevonden en eind 2020 de tweede. De inventarisatie wordt jaarlijks herhaald zodat de dekking van de monitor groeit en ontwikkelingen in het aanbod per gemeente gemonitord kunnen worden.

De geclusterde woningen in de monitor bevinden zich buiten de muren van zorginstellingen, zijn geclusterd met minimaal vijf wooneenheden, hebben een gezamenlijke ontmoetingsruimte en zijn voor ten minste 50% bestemd voor 55-plussers. Er worden drie vormen van clustering onderscheiden:

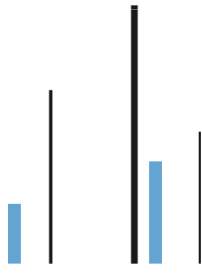
- Minimaal vijf onzelfstandige eenheden in één woning, zoals groepswoningen;
- Minimaal vijf zelfstandige woningen in een wooncomplex, zoals serviceflats;
- Minimaal vijf woningen die in de wijk geclusterd zijn, zoals aanleunwoningen of een hofje voor ouderen.

Op dit moment zijn ruim 120.000 wooneenheden in de monitor opgenomen, verspreid over ruim 2.500 locaties. Het overgrote deel daarvan betreft zelfstandige woningen in (woonzorg)complexen. Ongeveer negen op de tien wooneenheden in de monitor is in bezit van corporaties. Deze cijfers omvatten ongeveer acht op de tien gemeenten. In werkelijkheid zijn er dus nog meer geclusterde woningen. Op de kaart van [www.monitorgeclusterdwoonen.nl](http://www.monitorgeclusterdwoonen.nl) is per gemeente het aanbod op de kaart te bekijken.

Geschikte woningen kunnen geclusterde woningen zijn, maar zijn dat meestal niet. Omgekeerd zijn in principe alle geclusterde woningen wel geschikte woningen zoals dat begrip in de Monitor Ouderenhuisvesting wordt gebruikt.

In de online databank van deze Monitor ([55plus.cijfersoverwonen.nl](http://55plus.cijfersoverwonen.nl)) zijn de cijfers van de Monitor Geclusterd Wonen ook opgenomen. Gebruikers kunnen daar per gemeente het aantal geclusterde wooneenheden bekijken, uitgesplitst naar type eigendom (koop, corporatie, particuliere verhuurder) en type clustering.



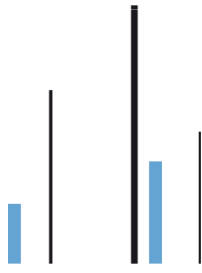


## Bijlage: Samenstelling klankbordgroep

Voor de opzet van de Monitor Ouderenhuisvesting is een klankbordgroep geraadpleegd. De leden van de klankbordgroep zijn:

- Peter Alders (Ministerie van VWS)
- Sikko Bakker (VNG)
- Wilbert van Bijlert (Ministerie van BZK)
- Jan Brinkers (KBO-PCOB)
- Femke Daalhuizen (PBL)
- Susan van Klaveren (Platform 31)
- Mathieu van Rooij (Bouwend Nederland)
- Atie Schipaanboord (ANBO)
- Pieter Schipper (Aedes)
- Penny Senior (Actiz)
- Heleen Stigter (Taskforce Wonen en Zorg)
- Sander Voogt (NEPROM)
- Frederique Westenberg (Woonbond)





## Literatuurlijst

CBS (2019), *Verschil levensverwachting hoog- en laagopgeleid groeit*

Planbureau voor de Leefomgeving (2019), *Langer zelfstandig wonen in een geschikte woonomgeving*

Planbureau voor de Leefomgeving (2019), *Zelfstandig thuis op hoge leeftijd - Verkenning van knelpunten en handelingsperspectieven in beleid en praktijk*

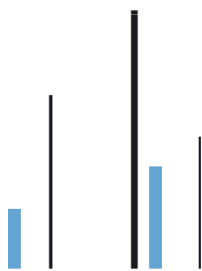
RIGO (2017), *Monitor Investeren in de Toekomst*

Taskforce Wonen en Zorg (2020), *Resultaten nulmeting Taskforce Wonen en Zorg*

TNO (2020), *Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg fase II*







## Begrippenlijst

- **Aangepaste woning** Een woning waarin ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht of bouwkundig is aangepast. Daarbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
- **Aanpasbare woning** Een woning die relatief geschikt is om te worden verbouwd tot een aangepaste woning of een levensloopgeschikte woning.
- **Algemene dagelijkse levensverrichtingen (ADL)** Alledaagse handelingen die een persoon zou moeten kunnen uitvoeren zonder hulpmiddelen. Voorbeelden van dergelijke handelingen zijn in en uit bed stappen, eten en drinken, in bad gaan of douchen en zich buitenshuis verplaatsen.
- **Beperking** Zie "Huishouden met beperking"
- **Besteedbaar huishoudinkomen** Het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziektefondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. Het inkomen is in vijf even grote klassen (kwintielen) verdeeld.
- **Betrokken aanbod** Het aanbod dat ouderenhuishoudens betrekken als zij verhuizen. Betrokken aanbod is hier gedefinieerd als woningen die worden bewoond door particuliere ouderenhuishoudens (leeftijd oudste lid 55-plus) en in vergelijking met één jaar eerder volledig zijn vrijgekomen (alle vorige bewoners zijn van het adres vertrokken).
- **Beukmaat** De breedte van de kortste zijde van het oppervlak van het pand.
- **CIZ-indicatie** Door het Centrum Indicatie Zorg (CIZ) afgegeven indicaties voor de Wet Langdurige Zorg (WLZ).
- **Corporatiewoning** Woning die verhuurd wordt door een woningcorporatie. Een woningcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar.
- **Doelgroep sociale huurwoning** De doelgroep van huishoudens voor woningcorporaties, oorspronkelijk afgebakend als gevolg van een besluit van de Europese Commissie (EC). *Doelgroep laag*: besteedbaar inkomen lager dan €36.798 (prijspeil 2018)

- Doelgroep hoog:* tijdelijke verhoging van de doelgroep, besteedbaar inkomen tussen €36.798 en €41.056 (prijspeil 2018).
- Eengezinswoning Ook wel grondgebonden woning. Elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneen gebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen.  
NB: een benedenwoning met een eigen tuin is een meergezinswoning.
  - Footprint De oppervlakte van het pand ter hoogte van het maaiveld.
  - Geclusterde woning Een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats. Een aanzienlijk deel van de geclusterde woningen heeft een zorgsteunpunt en/of een gemeenschappelijke ruimte, receptie, huismeester, alarmering e.d.
  - Geschikte woning Een woning die reeds geschikt is of die met een beperkte investering (van maximaal 10.000 euro) geschikt te maken is voor ouderen met een fysieke beperking. Bij een geschikte woning is de woonkamer *extern* bereikbaar (te maken) vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen. Vanuit de woonkamer kunnen *intern* de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer zonder traplopen (eventueel na beperkte aanpassingen) bereikt worden.
  - Geschikte woonomgeving In deze Monitor is uitsluitend gekeken naar de nabijheid van vier essentiële voorzieningen: een grote supermarkt, huisartsenpraktijk, apotheek en ov-halte. In dit onderzoek wordt gesproken van een geschikte woonomgeving zodra minimaal twee van deze vier voorzieningen binnen 500 meter aanwezig zijn.
  - Huishoudentype Onderscheid naar eenpersoons- (alleenstaand) en meerpersoonshuishouden. Onder deze laatste categorie vallen eenoudergezinnen, (echt)paren zonder kinderen, gezinnen met kind(eren) en niet-gezinshuishouden (samenwonende vriend(inn)en, broers of zussen et cetera).
  - Huishouden met beperking 55-plushuishoudens waarvan ten minste één persoon ten minste 'grote moeite' heeft met minstens één van de elf ADL-handelingen die in de CBS Gezondheidsenquête worden onderscheiden.
  - Leeftijd huishouden Voor de bepaling van de leeftijd van het huishouden wordt uitgegaan van de leeftijd van het oudste lid van het huishouden.
  - Levensloopgeschikte woning Een zelfstandige woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen met minimale fysieke inspanningen en minimale kans op ongevallen.
  - Liberalisatiegrens Huurprijsgrens voor sociale huurwoningen. Sociale huurwoningen zijn meestal in bezit van een woningcorporatie. Om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning moet men aan bepaalde voorwaarden voldoen. De maximale huur tot waar sprake is van een sociale huurwoning is in 2018 € 710,68 en in 2019 € 720,42. Het gaat hier om

- kale huur. Dat wil zeggen: huur zonder servicekosten en kosten voor gas, water en licht.
- **Meergezinswoning** Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
  - **Nultredenwoning** Een woning die zowel extern als intern zonder traplopen toegankelijk is.
  - **Opleidingsniveau** Hoogst behaalde opleidingsniveau van het hoogstopgeleide lid van het huishouden.  
*Laag:* basisonderwijs, vmbo, havo/vwo-onderbouw, mbo1  
*Midden:* mbo2, mbo3, mbo4, havo/vwo-bovenbouw  
*Hoog:* hbo, wo, doctor
  - **Particuliere huishoudens** Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. Ofwel: zelfstandig wonende huishoudens die niet in een (zorg)instelling verblijven.
  - **Particuliere huurwoningen** Huurwoningen van institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), bedrijven en particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren. Ofwel: alle huurwoningen die niet van een woningcorporatie zijn.
  - **Verhuisgeneigd** Men is verhuisgeneigd als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen.
  - **Verhuismotief** Reden voor een (gewenste of gerealiseerde) verhuizing.
  - **Verlaten aanbod** Het aanbod dat ouderenhuishoudens achterlaten als zij verhuizen (naar een andere zelfstandige woning of instelling) of komen te overlijden. Verlaten aanbod is hier gedefinieerd als woningen die werden bewoond door particuliere ouderenhuishoudens (leeftijd oudste lid 55-plus) en volledig zijn vrijgekomen (alle bewoners zijn van het adres vertrokken). De eventuele nieuwe huishoudens in deze woningen kunnen ook ouderenhuishoudens zijn.
  - **Wijkverpleging** Wijkverpleging die gefinancierd is via de Zorgverzekeringswet (Zvw).
  - **Wmo maatwerkvoorziening** Maatwerkarrangementen in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO).
  - **WOZ-waarde** De getaxeerde woningwaarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.