



EINDRAPPORT 18-4-2017

# Monitor Investeren in de toekomst

Ouderen en langer zelfstandig wonen



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RAPPORT

---

# Monitor Investeren in de toekomst

## Ouderen en langer zelfstandig wonen

*Opdrachtgever*

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

*Projectnummer:* P32270

*Datum:* 18 april 2017

*Auteurs:*

Kees Leidelmeijer (Rigo)

Johan van Iersel (In Fact)

Dik Leering (Q-Delft)



# Inhoud

<b>Samenvatting</b>		<b>i</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Achtergrond	1
1.2	Een nieuwe MIT	1
1.3	Deze verkenning	2
1.4	Bronnen	2
<b>2</b>	<b>Woonpatronen</b>	<b>3</b>
2.1	Inleiding	3
2.2	Woonpatronen algemeen	4
2.2.1	Woonsituatie naar leeftijd	4
2.2.2	Naar sociaaleconomische status	15
2.2.3	Naar beperkingen	20
2.3	Problematische woonpatronen	23
2.3.1	Op basis van registraties: ‘ongeschikte woningen’	24
2.3.2	Op basis van het WoON	25
<b>3</b>	<b>Verhuizingen</b>	<b>28</b>
3.1	Inleiding	28
3.2	Verhuizingen 2014-2015	28
3.2.1	Verschillen tussen leeftijdsgroepen	28
3.2.2	Invloed van welvaart	29
3.2.3	Invloed van type huishouden	32
3.2.4	Invloed van gezondheid	34
3.2.5	Bestemming van de verhuizing	36
3.3	Longitudinale analyse ‘gebeurtenissen’	38
3.3.1	Verandering van woon- en huishoudenssituatie	38
3.3.2	Invloeden van leeftijd en welvaart	39
3.3.3	Invloed van gezondheid	42
3.4	Verhuisstromen	44

3.4.1	Verhuizingen uit de grondgebonden koop	45
3.4.2	Geschikte en ongeschikte woningen	49
3.4.3	Kleiner of groter wonen	53
<b>4</b>	<b>Conclusies</b>	<b>57</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Methodiek geschiktheid woningvoorraad</b>	<b>60</b>

## Samenvatting

De Monitor Investeren in de toekomst (MIT) heeft als doel inzichtelijk te maken welke opgaven het meer zelfstandig wonen van ouderen en mensen met beperkingen levert voor het woonbeleid. In de oude MIT werden deze opgaven puur geconcretiseerd in fysieke opgaven: de (noodzakelijke) aanpassingen van de woningvoorraad (en woonomgeving). Door deze insteek volgde uit voorgaande versies van de MIT vaak een omvangrijke investeringsopgave om nultredenwoningen en verzorgd wonen te realiseren. Die uitkomst bleek echter niet goed aan te sluiten op de lokale beleidspraktijk. De begrippen verzorgd wonen en nultredenwoningen konden daar onvoldoende van duidelijke handvatten worden voorzien (wat wordt er eigenlijk mee bedoeld?) en de grote behoeften die in de MIT werden geconstateerd aan deze woningen, kwamen niet goed overeen met de in de praktijk geconstateerde vraag. De voor ouderen bedoelde complexen konden namelijk veel minder goed worden verhuurd of verkocht dan verwacht.

Dit alles vormde aanleiding voor een verkenning van de mogelijkheden voor een nieuwe MIT. In deze nieuwe MIT zou de nadruk meer op observatie moeten komen te liggen, mede omdat er nog veel onbekend is over het verhuisgedrag van ouderen (en de rol van gezondheidsproblemen daarbij). Hiervoor is gebruik gemaakt van de microdata van het CBS. Daarmee kan inzicht kon worden gegeven in specifieke groepen en in feitelijke verhuisstromen en kan recht worden gedaan aan de lokale diversiteit. In dit rapport wordt dit observatieve deel (de monitor in letterlijke zin) besproken.

### Woonpatronen

Woonpatronen geven aan welke huishoudens waar wonen, zowel naar woningtype als in geografische zin. Door het gebruik van registraties kunnen die woonpatronen zeer gedetailleerd zijn en wordt duidelijk dat het belangrijk is om de verschillen in het land goed in het oog te houden. Zo is weliswaar de vergrijzing (het aandeel ouderen op de totale bevolking) het grootst in de periferie van het land, maar wonen de meeste ouderen nog steeds in de grote(re) steden.

De extramuralisering is goed zichtbaar in de registraties. Het aandeel ouderen in instellingen is de afgelopen jaren afgenomen. Vooral nog lijkt deze verschuiving plaats te vinden zonder dat het aantal problematische situaties (ouderen met mobiliteitsbeperkingen in ongeschikte woningen) toeneemt. Dit aantal is sinds 2003 nagenoeg constant gebleven. Wel zijn er ook hierin grote regionale verschillen. Vooral in de grote steden wonen relatief veel ouderen met beperkingen in woningen die objectief gezien als ongeschikt kunnen worden beschouwd. In landelijke gebieden komt dit soort situaties minder vaak voor. In die landelijke gebieden is de (mobiliteit binnen de) woning vaak niet het probleem. Uit ander onderzoek is bekend dat de uitdaging in de landelijke gebieden er meer in ligt om de zorg en ondersteuning (aan huis) goed te regelen.

Vooralsnog is vooral het eigenaar-bewoners van 65 jaar of ouder – meestal wonend in een grondgebonden woning - is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Met hun toename is ook het welvaartsniveau onder de ouderen flink gestegen. De ouderen met een hoog welvaartsniveau wonen veel in het Groene Hart, de Veluwe en het landelijk gebied tussen Tilburg en Eindhoven. Deze meer welvarende ouderen wonen vaak in grote woningen. Er wordt nogal eens beweerd dat zij die 'bezet' houden voor de jonge gezinnen. Dat beeld vraagt om nuancering, zo blijkt. In de Randstad, waar het voor die jonge gezinnen vaak lastig is om een grotere en

bij voorkeur grondgebonden woning te bemachtigen, is het aandeel ouderen dat die woningen bewoont, relatief klein.

In de huursector is het aantal ouderen veel constanter dan in de koopsector. Als de huursector in totaliteit wordt beschouwd, dan zien we ook hier een licht toenemend welvaartsniveau. Dit geldt in veel mindere mate voor de huurders van woningen in het bezit van corporaties. Hier zien we juist een toename van het aantal lagere inkomens. Deze groep vraagt specifieke aandacht, niet alleen vanuit het perspectief van betaalbaarheid maar ook vanuit dat van gezondheid. De laagste welvaartsgroepen hebben namelijk veel vaker gezondheids- en mobiliteitsproblemen. Dat zorgt ervoor dat het merendeel van de problematische situaties zich in de (sociale) huursector concentreert.

### Verhuisgedrag

Ouderen verhuizen minder vaak dan jongere huishoudens. Toch gaat het – omdat het om een steeds groter wordende groep huishoudens gaat – uiteindelijk wel om een flink aantal verhuisbewegingen. In deze studie zijn ook de 55 tot 65-jarigen meegenomen. Deze vallen uiteraard niet onder de groep ouderen, maar hun woonsituatie en (anticiperend) verhuisgedrag is wel bepalend voor de woonsituatie van toekomstige ouderen. Deze groep ‘aankomende ouderen’ verhuist in vergelijking met de ouderen relatief veel, in het bijzonder als ze in een huurappartement wonen. De minst verhuizende groep (naar een andere zelfstandige woning) bestaat uit de welvarender bewoners van de grondgebonden koopwoningen die nog in goede gezondheid verkeren en een partner hebben (veelal tussen de 65 en 85 jaar).

Of de huishoudens boven de 55 jaar verhuizen naar een andere woning hangt samen met veel verschillende factoren. De conjunctuur is er een van: de meest recente crisis is sterk van invloed geweest op de verhuisbewegingen van huishoudens in koopwoningen. Zij bleven vooral in hun woning. De crisis heeft de verhuisbewegingen binnen en naar de huursector nauwelijks beïnvloed. Onafhankelijk van de macro-economische context zijn leeftijd, welvaart, huishoudenssamenstelling, gezondheid en de huidige woonsituatie van de ouderen alle van invloed op de kans dat mensen verhuizen. En diezelfde omstandigheden hangen ook weer samen met de aard van de verhuisbeweging: naar een appartement of een grondgebonden woning, een nieuwe woning of een bestaande, een grotere woning of juist een kleinere, naar een geschikte woning, inwonend bij kinderen of naar een bijzondere woonvorm of een instelling.

Tot een leeftijd van circa 70 jaar verhuizen de meeste huishoudens naar een grondgebonden woning. Pas op hogere leeftijd verhuist de meerderheid naar een appartement. En vanaf het 80<sup>ste</sup> jaar is een instelling – meestal een verpleeghuis, maar ook andere institutionele woonvormen zijn mogelijk - de meest voorkomende bestemming van een verhuizing. Het zijn vooral de lagere welvaartsgroepen die naar instellingen verhuizen. Deels komt dat doordat zij vaker gezondheidsproblemen hebben. Een verslechterende gezondheid blijft namelijk de belangrijkste reden om te verhuizen voor ouderen. Voor de hogere welvaartsgroepen met gezondheidsproblemen geldt dat zij vaker naar een andere zelfstandige woning verhuizen – en meer naarmate zij ouder zijn. Ook betrekken zij vaker dan de minder welvarende groepen een nieuwe woning. Welvaart draagt daarmee sterk bij aan het tot op hoge leeftijd zelfstandig (kunnen) blijven wonen.

Verreweg de meeste zelfstandige woningen waar ouderen naartoe verhuizen, zijn ‘geschikt’, dat wil zeggen toe- en doorgankelijk of tegen beperkte kosten (minder dan 10.000 euro) aan te passen zodat ze toe- en doorgankelijk worden. Vooral als er sprake is van gezondheidsproblemen, verhuizen vrijwel alle ouderen naar een geschikte woning. Over de gehele linie komt hieruit het beeld naar voren dat de meeste ouderen – voor zover nodig - goed in staat



zijn zich aan te passen aan de veranderende omstandigheden die het ouder worden met zich meebrengt.

De verhuisbewegingen van ouderen resulteren per saldo in een verschuiving van grondgebonden woningen naar appartementen, van koopwoningen naar huurwoningen, van ongeschikte woningen naar geschikte woningen en van grotere naar kleinere woningen. Doordat slechts een klein deel van de ouderen verhuist, zijn die verschuivingen echter niet groot. De mate waarin de genoemde verschuivingen plaatsvinden, verschilt sterk – in het bijzonder in relatie tot welvaart en gezondheid. Ouderen in de hogere welvaartsgroep zijn veel minder dan de anderen geneigd om naar een huurwoning of een kleinere woning te verhuizen. Verhuizingen naar geschikte woningen hangen sterk samen met de kans op beperkingen maar ook met welvaart en leeftijd. En de beweging van groot naar klein moet nadrukkelijk worden gezien in relatie tot de feitelijke grootte van de woning. Het is zeker niet zo dat alle ouderen kleiner willen wonen. Als men al in een kleinere woning woont (tot circa 80 m<sup>2</sup>), zijn de meeste huishoudens – ook ouderen - juist eerder geneigd om ruimer te willen wonen.

### **Conclusies**

Met behulp van registraties, aangevuld met gezondheidsrisico's van mensen (Woonzorgwijzer) en inschattingen van de geschiktheid van de woningvoorraad is het goed mogelijk om een scherp beeld te geven van de woonsituatie en het verhuisgedrag van ouderen. Door deze metingen in de tijd te herhalen, kan worden nagegaan in hoeverre er verbeteringen of verslechtingen optreden in die woonsituatie, of specifieke groepen 'in de knel' komen te zitten of dat er ontwikkelingen zijn die aanleiding geven om in specifieke gebieden en/of segmenten van de woningmarkt in te grijpen.

Uit de huidige verkenning blijkt dat de knelpunten (ouderen met een grote kans op beperkingen in ongeschikte woningen) sinds 2003 in omvang ongeveer gelijk zijn gebleven. Ruim 40.000 ouderenshuishoudens waarvan minimaal een lid een grote kans heeft op beperkingen, wonen in een woning die niet toe- en doorgankelijk is zonder traplopen en ook niet tegen acceptabele kosten toe- en doorgankelijk kan worden gemaakt. Die problematische situaties concentreren zich in het bijzonder in de oudere huurappartementen in de stedelijke gebieden en gelden vooral voor de lagere welvaartsgroepen.



# 1 Inleiding

## 1.1 Achtergrond

De Monitor Investeren in de Toekomst (MIT) beoogt in beeld te brengen welke aanpassingen in de woningvoorraad nodig zijn om deze geschikt te laten zijn voor bewoning door ouderen en mensen met beperkingen. De afgelopen jaren is hier vorm aangegeven via modelberekeningen op basis van het WoON die inzichtelijk maakten hoe de behoefte aan nultredenwoningen en verzorgd wonen zich in de toekomst gaat ontwikkelen.

Bij de realisatie van de opgaven die uit het MIT volgen, zijn vooral de lokale partijen aan zet. Terwijl de belangrijkste doelstelling van de MIT het informeren van de Tweede Kamer is, moet de monitor dus ook goed aansluiten bij de lokale praktijk. Daarvan is gebleken dat dit slechts in beperkte mate het geval was, mede doordat termen als nultredenwoning en verzorgd wonen hier deels uit de gratie zijn geraakt, de uit de MIT voortkomende opgaven niet goed werden herkend en geen recht werd gedaan aan de lokale variëteit in problematiek.

De Minister heeft de Tweede Kamer toegezegd te onderzoeken hoe de MIT kan worden vernieuwd om deze beter te laten aansluiten op de praktijk. Deze toezegging heeft geleid tot een opdracht aan een coalitie bestaande uit Rigo Research en Advies, Stichting In Fact en QDelft. De opdracht bestaat uit een verkenning naar de mogelijkheden voor een nieuwe MIT. In dit rapport staan de resultaten van deze verkenning weergegeven voor zover het de monitoring betreft.

## 1.2 Een nieuwe MIT

### Kader en achtergrond

Het kabinetsbeleid zet in op 'langer zelfstandig wonen'. Daarvoor zijn verschillende randvoorwaarden van belang. Deze kunnen betrekking hebben op de woning, het wooncomplex, de buurt, de geboden ondersteuning, het sociale netwerk etc. Op al deze terreinen worden op lokaal niveau initiatieven genomen, deels in een nog experimentele vorm. In samenspel moeten deze initiatieven er uiteindelijk toe leiden dat mensen met beperkingen midden in de samenleving kunnen (blijven) staan. In de MIT staat het wonen centraal en wordt beoogd inzichtelijk te maken "welke ontwikkelingen er zijn in de behoefte aan (noodzakelijke) aanpassingen van de woningvoorraad en woonomgeving voor ouderen en mensen met beperkingen" en welke voortgang in de praktijk wordt geboekt.

### Van de oude naar de nieuwe MIT

De oude MIT bestond vooral uit modelberekeningen, waarbij het WoON als input werd gebruikt. In de nieuwe MIT wordt gestreefd naar een stevige basis in registraties. De reden hiervoor is simpel: Niemand weet exact hoe de naoorlogse generatie ouderen in de toekomst gaat handelen en wat hun behoeften zullen zijn. De enige manier om hier wel zicht op te krijgen is goed te kijken naar hun feitelijke handelingen. Met het WoON is dat lastig, omdat het een steekproefonderzoek is en ouderen maar zeer beperkt verhuizen. Door gebruik te maken van landsdekkende registraties is het wel mogelijk een goed beeld te krijgen. Door meer nadruk te leggen op observaties wordt de MIT meer een echte monitor.

## Doelgroep(en)

Er is overwogen de focus te verbreden naar sectoren als de geestelijke gezondheidszorg en verstandelijk gehandicapten. Ook deze groepen hebben een specifieke woonbehoefte, die in de tijd kan veranderen. In overleg is besloten – mede omdat de behoeften van deze groepen minder eenvoudig aan de woning kunnen worden toegewezen en ook lastiger in beeld te brengen zijn - deze groepen in deze fase nog niet mee te nemen. In de verkenning van de mogelijkheden om op basis van registraties te monitoren wordt de aandacht daarom in eerste instantie te richten op de ‘klassieke’ groep ouderen met mobiliteitsbeperkingen en de geschiktheid van de woningvoorraad.

Onder ouderen verstaan we in deze rapportage de groep boven de WAO-leeftijd. In deze rapportage komt dat nog overeen met de groep 65-plussers. In de monitor wordt ook de jongere leeftijdsgroep van 55-64 jaar meegenomen omdat hun woonpatroon en verhuisgedrag bepalend zal zijn voor de woonpatronen in 2025.

## Geen een op een relatie vraag en aanbod

Een van de belangrijke veranderingen in de nieuwe MIT is dat er niet langer een één op één relatie tussen vraag en aanbod wordt verondersteld. Daarmee wordt recht gedaan aan het feit dat ook mensen met een beperking een bepaalde keuzevrijheid hebben om ergens al dan niet te gaan wonen, of in ieder geval niet tot een verhuizing gedwongen kunnen worden. De nieuwe MIT gaat er dus niet vanuit dat een bepaalde groep in de toekomst in een ‘nultredenwoning’ of ‘verzorgd wonen’ moet gaan wonen. Wél wordt ervan uitgegaan dat het beleid erop gericht is problematische situaties te voorkomen. Als verwacht wordt dat mensen met beperkingen steeds vaker zelfstandig wonen, moeten daarvoor immers wel de randvoorwaarden voor worden geschapen. Daarnaast kan beleid ook in niet-problematische situaties een rol hebben. Zo kan Wmo-beleid bijdragen aan het aanpassen van woningen die in deze MIT als geschikt worden geclassificeerd maar die wel aanpassingen voor specifieke bewoners behoeven.

### 1.3 Deze verkenning

Dit rapport bevat de resultaten van de verkenning naar de mogelijkheden van een nieuwe monitor. Bij het opstellen van de rapportage is geprobeerd direct een zo concreet mogelijk beeld te geven van wat de nieuwe monitor aan inzichten kan opleveren (een nulmeting). De verkenning waarover in dit deelrapport wordt gerapporteerd bestaat grofweg uit twee onderdelen, met elk een zelfstandige waarde:

- In hoofdstuk 2 wordt een beeld gegeven van de huidige woonpatronen en de ontwikkelingen in de afgelopen periode.
- In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het verhuisgedrag van ouderen en het bieden van een verklaring voor dit gedrag.

Het is van belang om zowel woonpatronen als verhuisgedrag te monitoren omdat beide belangrijke signalen kunnen bieden voor waar, welke aanpasbehoefte zich manifesteert of zal gaan manifesteren.

### 1.4 Bronnen

De basis van de analyses in deze studie ligt in registraties. Er is gebruik gemaakt van de volgende CBS-bestanden die via remote acces in tijdreeks vanaf 2003 zijn gekoppeld en geanalyseerd:

- GBAadresgebeurtenisbus
- GBAhuishoudensplus
- GBapersoontab
- GBAadresobjectbus
- Integraal huishoudensinkomen
- Integraal vermogensbestand
- Indicawbztb
- BAGplus
- WGRplus

Die gegevens zijn aangevuld met schattingen van de mate waarin mensen te maken hebben met mobiliteitsbeperkingen op basis van de Woonzorgwijzer<sup>1</sup> en met schattingen van de geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met mobiliteitsbeperkingen op basis van de BAG (zie bijlage 1 voor een nadere toelichting).

## 2 Woonpatronen

### 2.1 Inleiding

Een van de kenmerken van de nieuwe MIT is dat er meer focus komt te liggen op observaties. In de oude MIT gebeurde dit via het WoON. In deze MIT wordt uitgegaan van registraties. Daarmee kunnen de woonpatronen met meer detail en betrouwbaarheid in beeld worden gebracht.

Bij het opzetten van een monitor is het belangrijk selectief te blijven en het aantal indicatoren beperkt te houden. De neiging kan bestaan voor elke geconstateerde trend ook een verklaring te zoeken (of: op te nemen) in de monitor. Dat zal echter vrijwel nooit volledig lukken, aanvullende analyse bij onverwachte trends zullen nodig blijven.

In de nieuwe MIT worden de woonpatronen van ouderen gemonitord (hoe en waar wonen zij?), waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen leeftijdsklassen, sociaaleconomische status en het al dan niet hebben van beperkingen. De woonpatronen zijn de resultante van generatieverschillen, nieuwbouw, aanpassingen, technologische innovaties, verhuisgedrag etc. Verschuivingen in woonpatronen kunnen nieuwe (lokale) opgaven met zich meebrengen, maar zijn op zichzelf moeilijk te problematiseren. Een voorbeeld: als er meer ouderen in grondgebonden woningen blijven wonen, hoeft dat geen probleem te zijn, maar er moeten mogelijk wel meer van deze woningen worden toegevoegd om jonge gezinnen te huisvesten.

<sup>1</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/02/05/ontwikkeling-woonzorgwijzer-fase-1-voorlopig-ontwerp>

Er zijn woonsituaties denkbaar die wel een probleem vormen. Dit is bijvoorbeeld het geval als de fysieke eigenschappen van een woning een belemmering vormen om zelfstandig te kunnen blijven wonen. In de MIT wordt ook op zoek gegaan naar dit soort situaties. Omdat harde normen op dit vlak ontbreken, is dit overigens geen eenvoudige zaak.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt eerst een algemeen beeld geschetst van de (verschuivende) woonpatronen van ouderen en mensen met beperkingen. Vervolgens worden mogelijkheden verkend om ongewenste situaties in beeld te brengen.

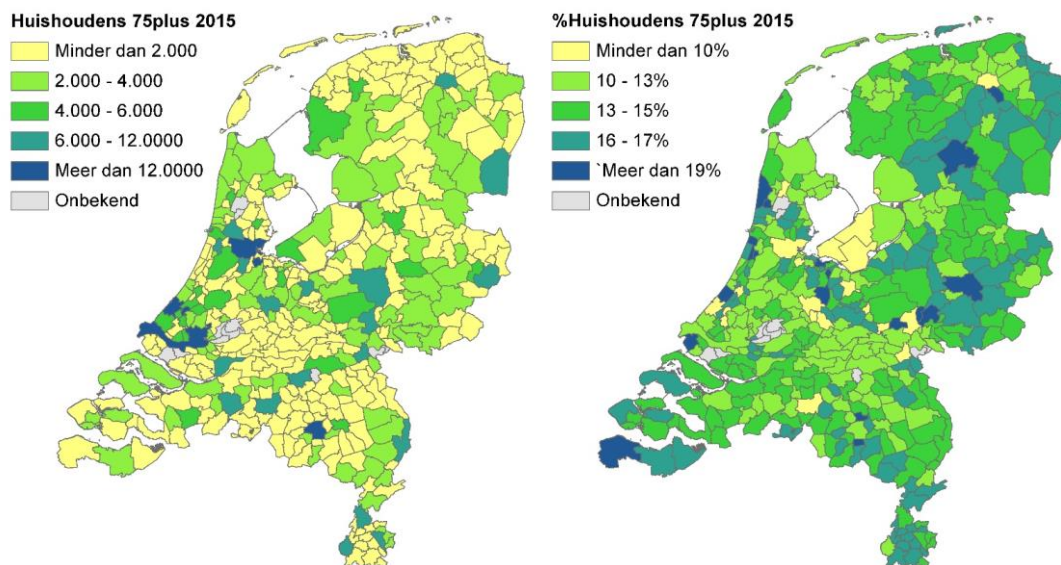
## 2.2 Woonpatronen algemeen

### 2.2.1 Woonsituatie naar leeftijd

#### Spreiding over het land

Overal in het land neemt het aantal ouderen de komende jaren toe. In stedelijke gemeenten gaat het om de grootste aantallen, maar omdat hier ook veel jongeren wonen en naartoe trekken blijft de vergrijzing in relatieve zin beperkt (zie ook figuur 2-1). In landelijke gemeenten geldt het omgekeerde: het aantal ouderen is vrij beperkt, maar de relatieve vergrijzing is fors omdat er weinig jongeren wonen. In een deel van de landelijke gebieden (met name de krimpgebieden) ligt het aandeel 75-plussers nu al boven de 15%.

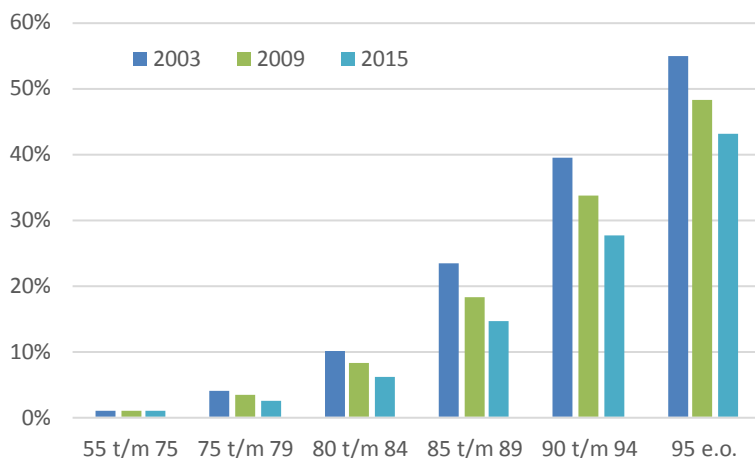
*figuur 2-1 Het aantal en aandeel huishoudens van 75 jaar en ouder naar gemeente*



#### Intramuraal wonen

Sinds 2003 is het aandeel ouderen dat intramuraal woont flink afgenomen. In de beginjaren was dit puur een gevolg van maatschappelijke trends: de zelfredzaamheid van ouderen nam toe en verzorgingshuizen voldeden niet langer aan de moderne kwaliteitseisen. De zelfredzaamheid nam mede toe als gevolg van het feit dat stellen langer samen in leven bleven (de levensverwachting van de mannen nam vooral sterk toe). Het aandeel zelfstandig wonende alleenstaanden van 80 jaar en ouder nam daardoor tussen 2003 en 2009 niet toe. In de periode 2009-2015 heeft ook het extramuraliseringsbeleid een rol gespeeld bij de afname van het aandeel dat intramuraal woont. In deze periode is het aandeel zelfstandig wonende alleenstaanden wel (sterk) toegenomen.

**figuur 2-2 Het aandeel 55-plussers dat woonachtig was in instellingen naar leeftijdsklasse, in 2003, 2009 en 2015**



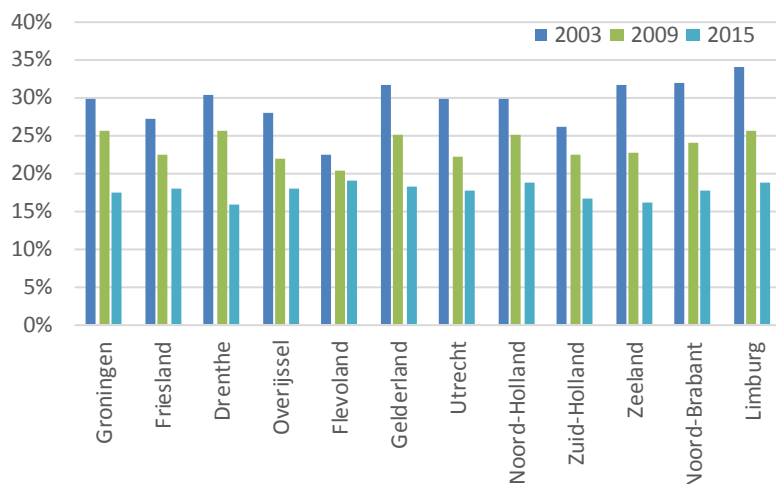
Bron: CBS-microdata<sup>2</sup>

De extramuralisering heeft verspreid over het land in verschillende mate effecten gesorteerd. Deze verschillen komen vooral voort uit de uitgangssituatie: in de ene provincie woonde een groter aandeel ouderen in instellingen dan in de andere. In provincie Limburg woonde in 2003 nog 34% van de 85-plussers in een instelling, in Flevoland bedroeg dit aandeel slechts 23% (figuur 2-3). Deze verschillen kwamen deels voort uit regionale gezondheidsverschillen, maar vermoedelijk vooral ook door verschillen in cultuur en traditie. Anno 2015 zijn de verschillen tussen de provincies grotendeels verdwenen. In zowel Flevoland als Limburg ligt het aandeel 85-plussers dat in een instelling woont op 19%, het hoogste percentage van Nederland (samen met Noord-Holland). In Drenthe en Zeeland is het aandeel met 16% het laagst.

Dat de verschillen zijn genivelleerd betekent vermoedelijk dat het landelijke beleid inzake de toelating tot instellingen in hoge mate bepalend is voor het aandeel ouderen dat intramuraal woont. Mochten er nieuwe groepen zelfstandig blijven wonen, dan zal dat vanaf nu vermoedelijk over het gehele land gelijksoortige effecten hebben. In de MIT kan op structurele wijze worden gevolgd in hoeverre dit het geval is.

<sup>2</sup> Deze bron is – tenzij anders aangegeven - dezelfde voor alle navolgende figuren.

**figuur 2-3 Het aandeel 85-plussen dat woonachtig was in instellingen naar provincie, in 2003, 2009 en 2015**



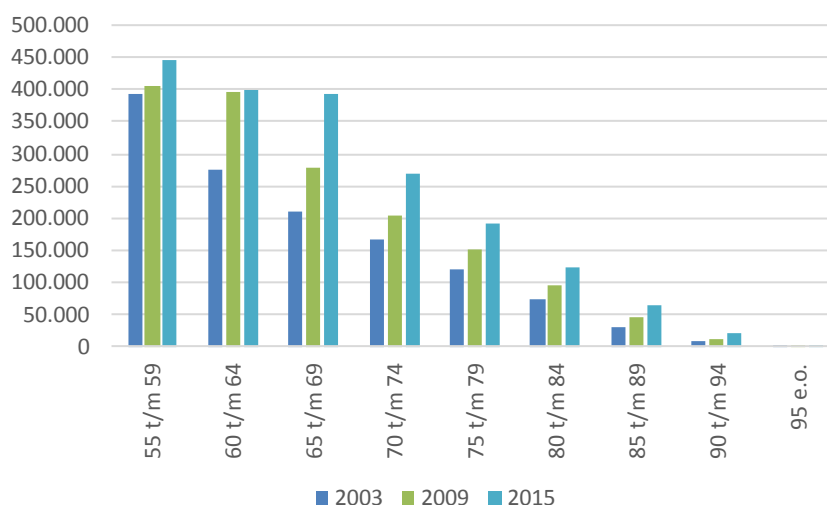
### Eigen woningbezit

Bekend is dat de nieuwe generaties ouderen vooral in de koopsector wonen. Terwijl de huidige (vooroorlogse) generatie is opgegroeid in een tijd dat huren heel gewoon was, geldt voor de nieuwe (naoorlogse) generatie dat men is opgegroeid in een tijd dat je een dier van je portemonnee was als je niet kocht. Een van de essentiële vragen voor de toekomst is de vraag in welke mate deze ouderen op latere leeftijd nog een verhuisstap maken en zo ja in welke richting (meer hierover het volgende hoofdstuk). Het is om deze reden van belang te monitoren hoe het aandeel eigenwoningbezit zich ontwikkelt onder ouderen.

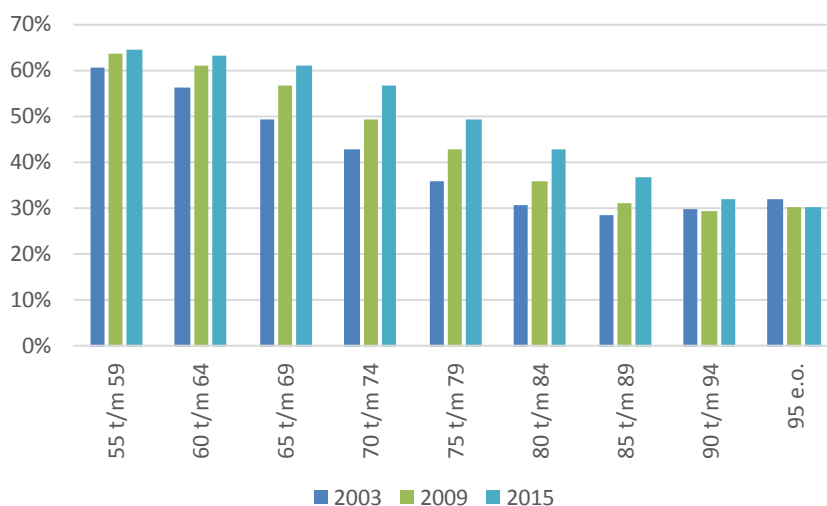
In 2003 woonden er 236.900 huishoudens waarvan een van de leden ouder was dan 74 jaar in een koopwoning (figuur 2-4).<sup>3</sup> In 2015 waren dit er 402.600, een toename van maar liefst 70%. Als aandeel van het totaal aantal huishoudens, nam het eigen woningbezit onder 75-plussers toe van 33% in 2003 naar 44% in 2015 (figuur 2-5). Deze toename is vooral het gevolg van generatieverschillen. In figuur 2-4 is bijvoorbeeld te zien dat het aantal eigenaar-bewoners die 2003 tussen de 55 en 59 jaar waren ongeveer gelijk is aan het aantal dat in 2009 tussen de 60 en 65 jaar was. Nieuwe generaties ouderen hebben op jongere leeftijd vaker een koopwoning bemachtigd en als men eenmaal eigenaar-bewoner is, blijft men dat vaak tot op late leeftijd.

<sup>3</sup> De aantallen in dit hoofdstuk zijn rechtstreeks herleid uit de BAG, waarin het eigendom voor een deel van de voorraad onbekend is. In latere hoofdstukken is het BAG mede op basis van gegevens van de belastingdienst verkrijgt.

**figuur 2-4 Het aantal huishoudens woonachtig in een koopwoning, naar leeftijd oudste lid, in 2003, 2009 en 2015**



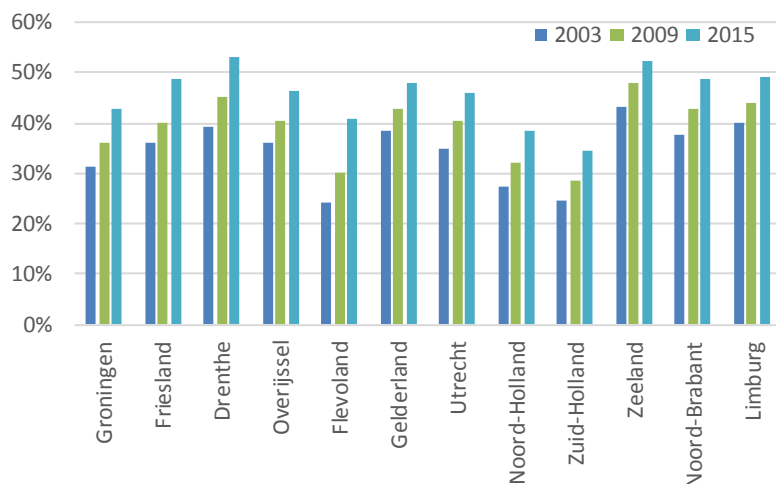
**figuur 2-5 Het aandeel huishoudens woonachtig in een koopwoning, naar leeftijd oudste lid, in 2003, 2009 en 2015**



De trend dat het eigenwoningbezit onder 75-plussers toeneemt, gaat op voor het hele land. Wel zijn er verschillen in het niveau van het aandeel en de ontwikkeling daarvan. In Zeeland, Limburg en Gelderland lag dit aandeel ook in 2003 al hoog en is het aandeel tot 2015 ‘maar’ met 9% toegenomen (figuur 2-6). In Flevoland lag het aandeel in 2003 op slechts 24%, maar inmiddels is dit aandeel toegenomen tot 41%. Het gaat hier om de sterkste toename van alle provincies. Ook in Drenthe was de toename met 14% relatief groot en in deze provincie ligt het aandeel anno 2015 op 53%, het hoogste percentage van alle provincies. Anno 2015 is het aandeel het laagst in Noord- en Zuid-Holland (respectievelijk 39% en 35%).

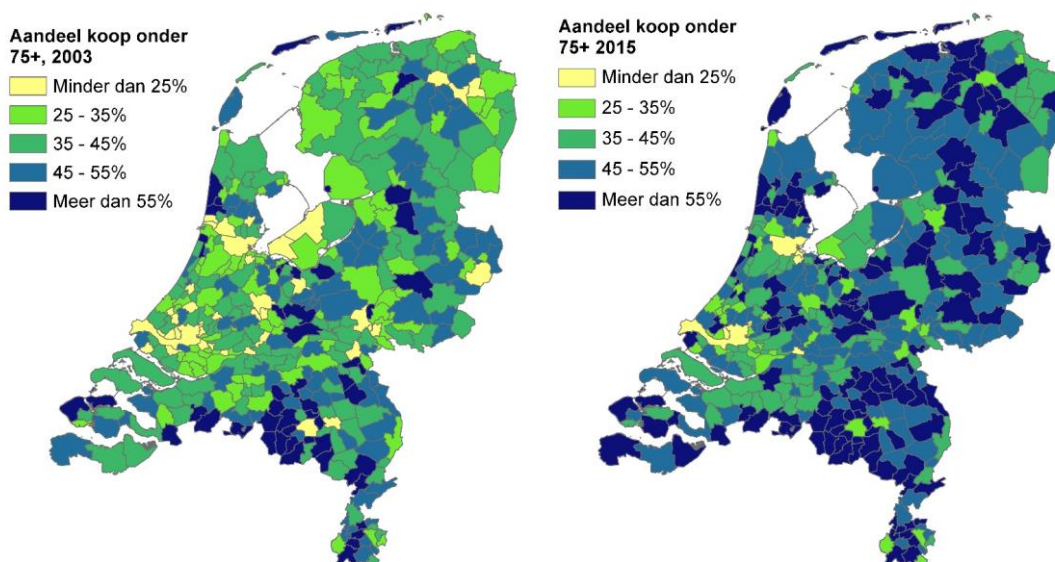


**figuur 2-6 Het aandeel huishoudens met een lid van 75 jaar of ouder woonachtig in een koopwoning, naar provincie, in 2003, 2009 en 2015**



In figuur 2-7 staan de percentages per gemeente weergegeven. Te zien is dat over de periode 2003 tot 2015 vrijwel het gehele land blauw is gekleurd, hetgeen betekent dat meer dan de helft van de 75-plussers in de gemeente een koopwoning woont. Alleen in de steden Rotterdam en Amsterdam woont minder dan 25% in een koopwoning. Ook in verschillende kleinere steden is het aandeel eigenwoningbezit onder 75-plussers relatief laag.

**figuur 2-7 Het aandeel huishoudens met een lid van 75 jaar of ouder, woonachtig in een koopwoning in 2003 en 2015**



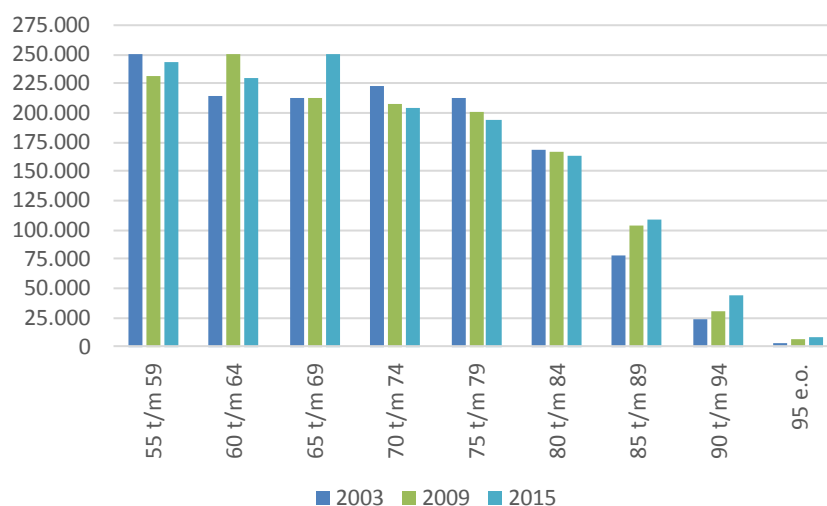
### Huurders

In de huursector geldt dat de leeftijdsopbouw veel evenwichtiger is: het aantal 70 tot 75 jarigen is bijvoorbeeld nauwelijks groter dan het aantal 75 tot 80 jarigen (figuur 2-8). Dat betekent voor de toekomst dat de vergrijzing in de huursector vermoedelijk beperkt zal zijn. Dit geldt in versterkte mate voor dat deel van de huurwoningvoorraad dat in het bezit is van corporaties.

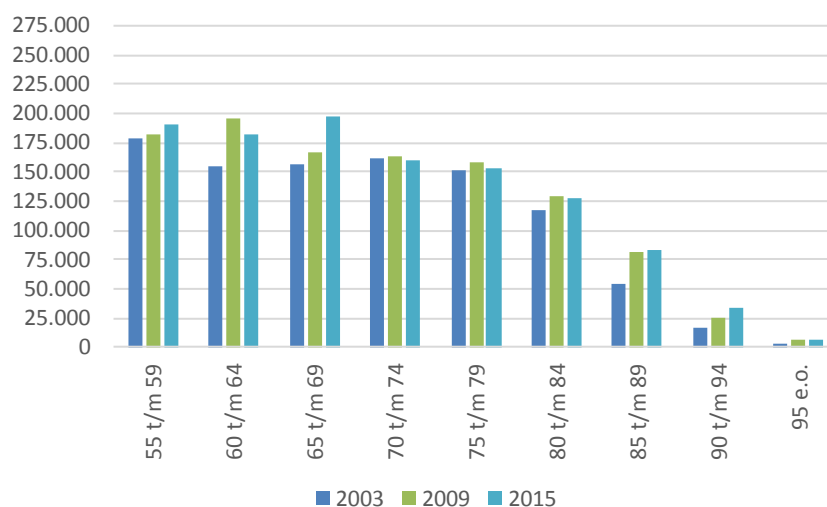
In de afgelopen jaren is het aantal ouderen in de huursector toegenomen. In 2003 woonden er 487.300 huishoudens met een lid van 75 jaar of ouder in een huurwoning, in 2015 waren dat er 519.100. Een toename van 7%, die zeker in vergelijking met de toename in de koopsector (70%) als beperkt mag worden bestempeld. In het woningbezit van de corporaties nam het aantal 75-plussers met 19% toe van 342.500 in 2003 tot 407.100. Deze toename vond zeker de laatste jaren plaats tegen de achtergrond van een afnemend aantal woningen in het bezit van corporaties. Het aandeel 75-plussers in de corporatiesector is dan ook sterk toegenomen.

In figuur 2-8 en figuur 2-9 is te zien dat er een grote groep huurders is die is geboren in de eerste jaren na de oorlog (1945-50, in 2015 tussen de 65 en 60 jaar). Deze groep kan de komende jaren nog zorgen voor een toename van het aantal 75-plussers in de huursector. De jongere generaties huurders zijn echter veelal kleiner in aantal.

**figuur 2-8 Het aantal huishoudens woonachtig in een huurwoning, naar leeftijd oudste lid, in 2003, 2009 en 2015**

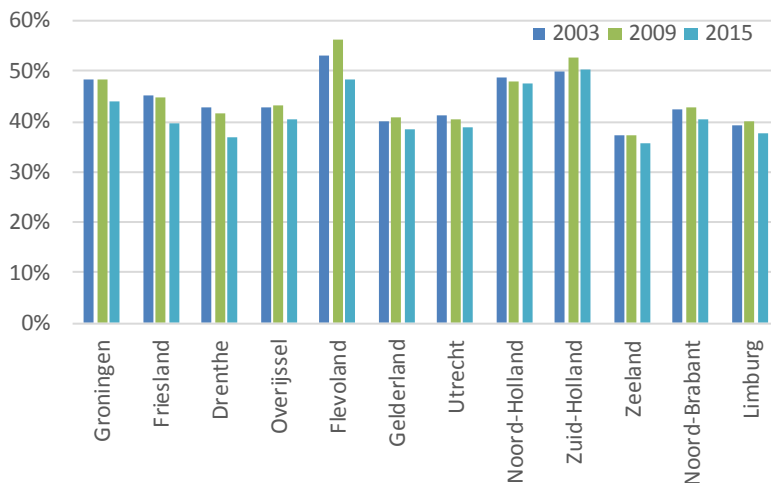


**figuur 2-9 Het aantal huishoudens woonachtig in een huurwoning in het bezit van corporaties, naar leeftijd oudste lid, in 2003, 2009 en 2015**

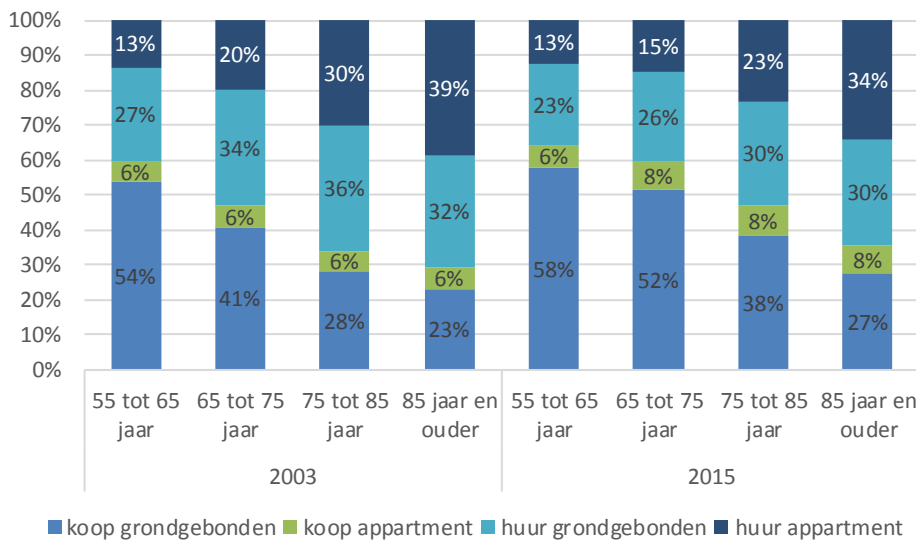


Terwijl het totaal aantal 75-plussers in corporatiewoningen nog toe is genomen, geldt dit niet voor het aandeel van de 75-plussers. In 2003 woonde nog 45% in een corporatiewoning, in 2015 lag dit aandeel op 43%. In de periode 2009-2015 is dit aandeel in elk van de provincies afgenomen. Anno 2015 is dit aandeel het laagst in Zeeland en Drenthe (36% en 37%) en het hoogst in Zuid-Holland en Flevoland (50% en 49%, zie ook figuur 2-10).

**figuur 2-10 Het aandeel huishoudens met een lid van 75 jaar of ouder woonachtig in een huurwoning in het bezit van corporaties, naar leeftijd oudste lid, in 2003, 2009 en 2015**



**figuur 2-11 De woonsituatie van huishoudens naar leeftijd oudste lid in 2003 en 2015**



### Woningtypen

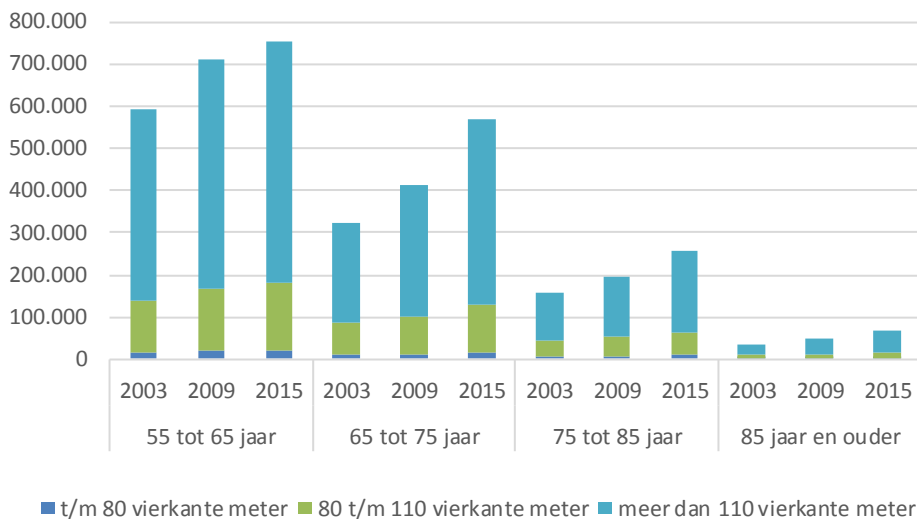
Het grootste deel van de ouderen woont in een grondgebonden woning. Van de 75-plussers woonde in 2003 62% in een grondgebonden woningen (zie ook figuur 2-11). Destijds waren dat nog overwegend huurwoningen: 35% woonde in een grondgebonden huurwoning, 27% in een grondgebonden koopwoning. Inmiddels zijn de verhoudingen omgedraaid: 35% woont in een grondgebonden koopwoning en 30% in een grondgebonden huurwoning. Ouderen wonen dus steeds vaker in grondgebonden koopwoningen. Ook het aandeel dat in een

koopappartement woont, is toegenomen: van 6% naar 8%. Doordat het aandeel dat woont in een huurappartement is afgenomen van 32% naar 26%, is het aandeel 75-plussers dat in een appartement woont afgenomen van 38% naar 35%.

### Grondgebonden koop

De trend dat ouderen vaker in grondgebonden koopwoningen wonen, is vermoedelijk nog niet ten einde. In figuur 2-12 is te zien dat dit aantal in de leeftijdsklasse van 55 tot 65 jaar nog altijd toeneemt. Voor de oudere leeftijdsklassen betekent dit dat er ook in de toekomst sprake is van een verdere toename. De figuur maakt ook duidelijk dat het in de meeste gevallen om vrij ruime grondgebonden woningen gaat. Driekwart van de ouderen in grondgebonden koopwoningen heeft een gebruiksoppervlak van meer dan 110 vierkante meter ter beschikking, in 2003 lag dit aandeel nog op 71%.

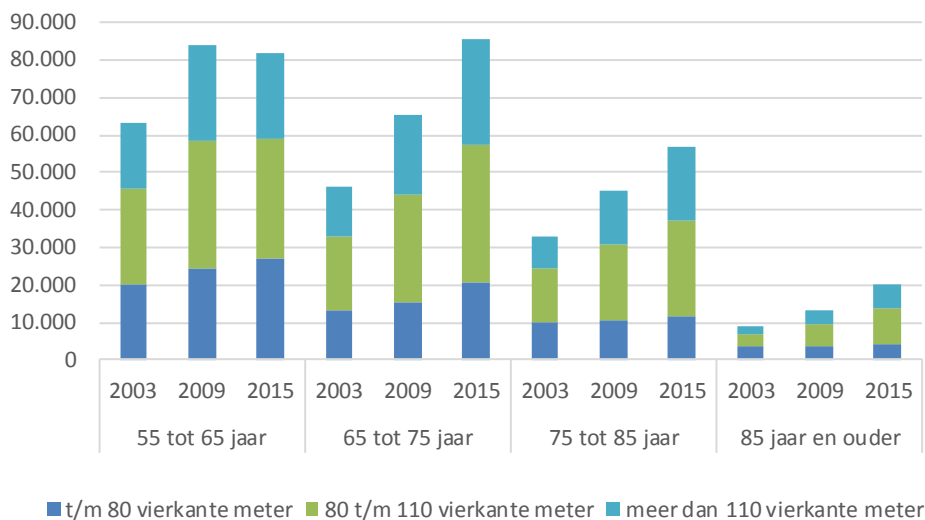
**figuur 2-12** Het aantal huishoudens in grondgebonden koopwoningen naar leeftijd oudste lid in 2003, 2009 en 2015



### Koopappartementen

Het aantal ouderen in koopappartementen is klein in aantal, maar dit aantal neemt wel toe. In 2003 woonden er nog 41.900 huishoudens van 75 jaar of ouder in een koopappartement, in 2015 zijn dit er 76.500 (figuur 2-13). Het gaat hier in toenemende mate om vrij ruime appartementen, in 2003 had 68% van de appartementen een oppervlak van meer dan 80 vierkante meter, in 2015 lag dit aandeel op 79%. Een derde van de koopappartementen heeft in 2015 zelfs een oppervlakte van meer dan 110 vierkante meter.

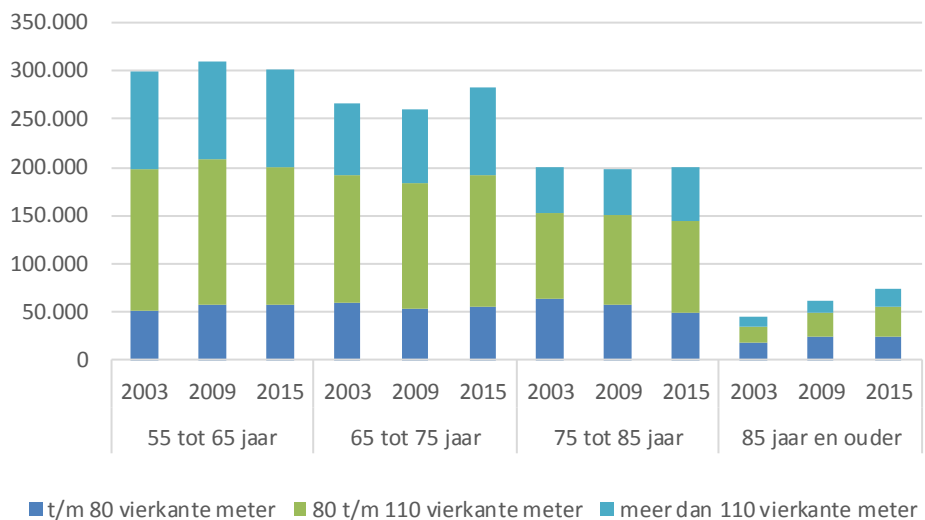
**figuur 2-13** Het aantal huishoudens in koopappartementen naar leeftijd oudste lid in 2003, 2009 en 2015



### Grondgebonden huurwoningen

Het aantal ouderen in grondgebonden huurwoningen is in Nederland de afgelopen jaren niet veel veranderd (figuur 2-14). Onder 75-plussers is sprake geweest van een geringe toename. In 2013 woonden er 244.600 huishoudens in een grondgebonden huurwoning, in 2015 waren dit er 273.500. In 2015 heeft 27% van deze ouderen niet meer dan 80 vierkante meter ter beschikking, in 2003 lag dit aandeel nog op 34%.

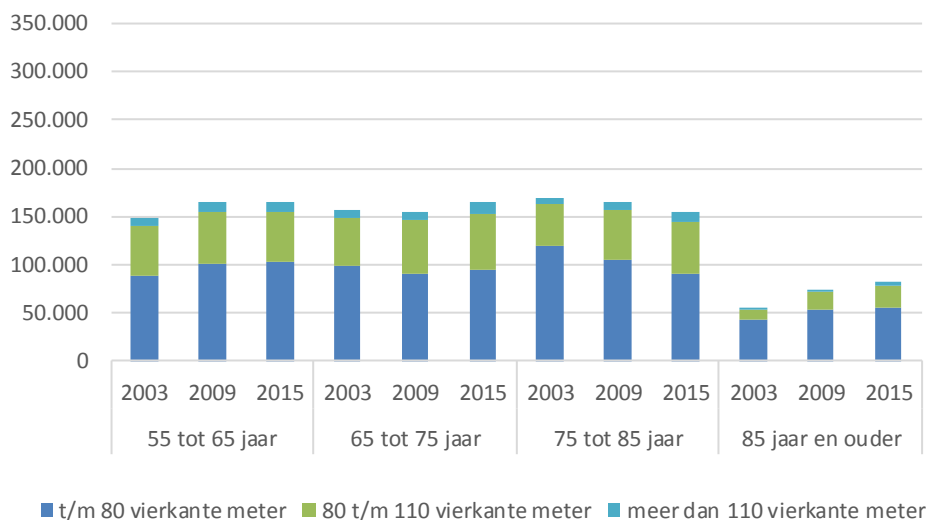
**figuur 2-14** Het aantal huishoudens in grondgebonden huurwoningen naar leeftijd oudste lid in 2003, 2009 en 2015



## Huurappartementen

Het aantal 75-plussers in huurappartementen lag in 2003 nog op 224.200. In 2009 was dit aantal toegenomen tot 238.900, om daarna weer af te nemen tot 237.707. Ruimere huurappartementen zijn nog altijd schaars, slechts 6% van de huurders heeft meer dan 110 vierkante meter ter beschikking. Van de huurappartementen bewoond door 75-plussers heeft 61% een oppervlakte van 80 vierkante meter of minder. Dit aandeel neemt wel af, in 2003 lag dit aandeel nog op 72%.

**figuur 2-15** Het aantal huishoudens in huurappartementen naar leeftijd oudste lid in 2003, 2009 en 2015



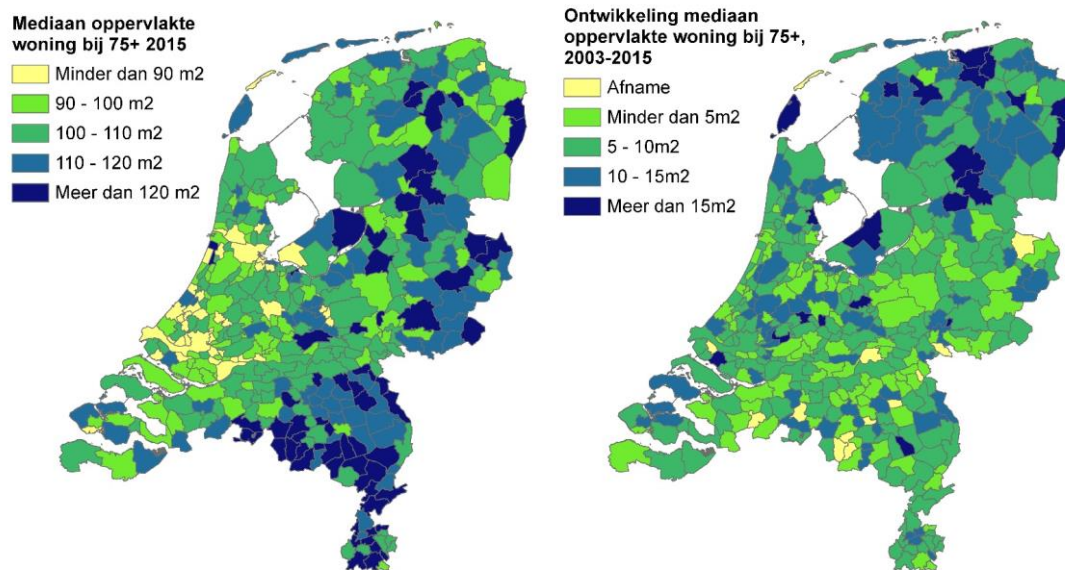
## Toenemend ruimtegebruik

Door sommigen wordt het als probleem bestempeld dat ouderen grote gezinswoningen bezet houden, terwijl deze beter zouden kunnen bewoond door jonge gezinnen. Op basis van het in figuur 2-16 en figuur 2-17 weergegeven beeld moet dit probleem worden genuanceerd. In de Randstad, waar de vraag van jonge gezinnen het grootst is, wonen ouderen minder vaak in grondgebonden woningen en daarnaast in relatief kleine woningen.

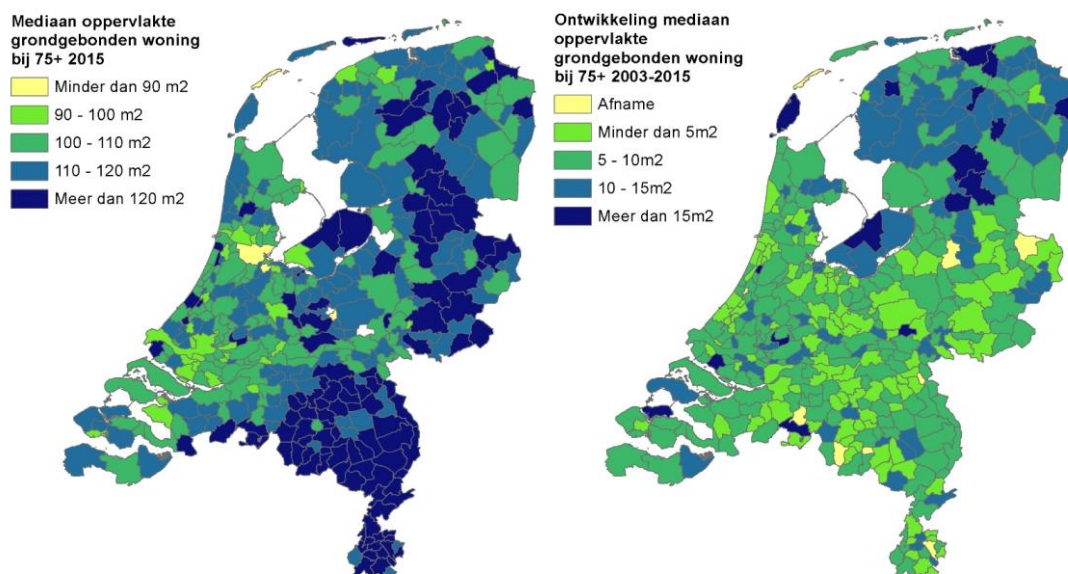
Het mediane oppervlak van woningen bewoond door 75-plussers is met name groot in Limburg, (delen van) Overijssel en Drenthe. In deze gebieden is vraag van jongere gezinnen minder manifest en is het bezet houden van grote woningen vanuit dit perspectief een minder groot probleem. Wel kan het zijn dat ouderen met name in deze provincies kleiner (willen) gaan wonen (meer over deze verhuistap in het volgend hoofdstuk).

De verschillen in oppervlak van de bewoonde woningen hebben mede te maken met de gezinssamenstelling. In figuur 2-18 en figuur 2-19 is te zien dat de verschillen tussen gemeenten kleiner worden indien gekeken wordt naar het oppervlak per persoon. Op hoofdlijnen blijft het patroon echter zichtbaar.

**figuur 2-16 De mediaan van het gebruiksoppervlak van alle woningen bewoond door 75-plussers in 2015 en de ontwikkeling van de mediaan over de periode 2003-2015**

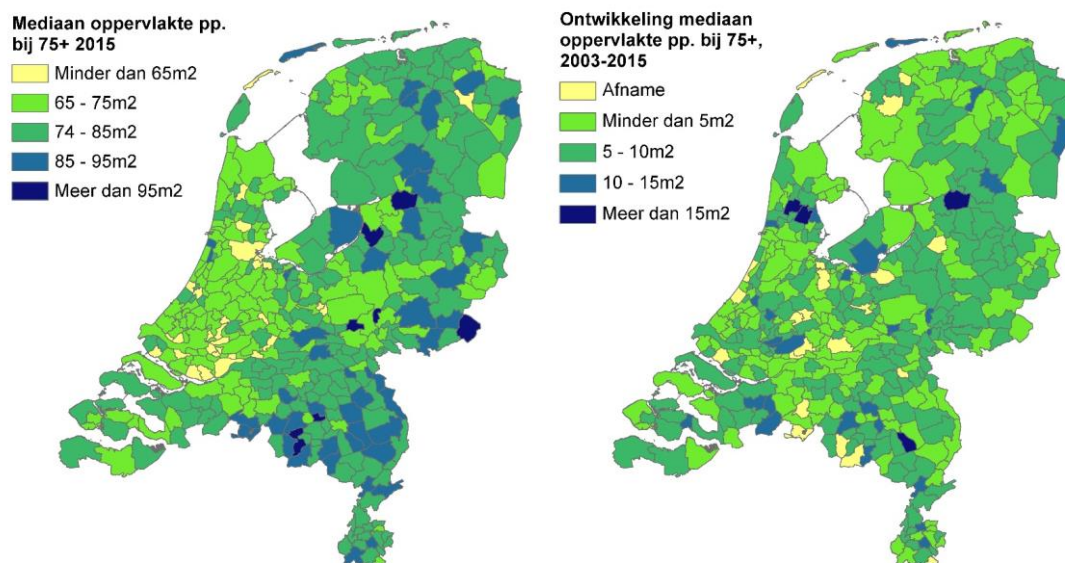


**figuur 2-17 De mediaan van het gebruiksoppervlak van grondgebonden woningen bewoond door 75-plussers in 2015 en de ontwikkeling van de mediaan over de periode 2003-2015**

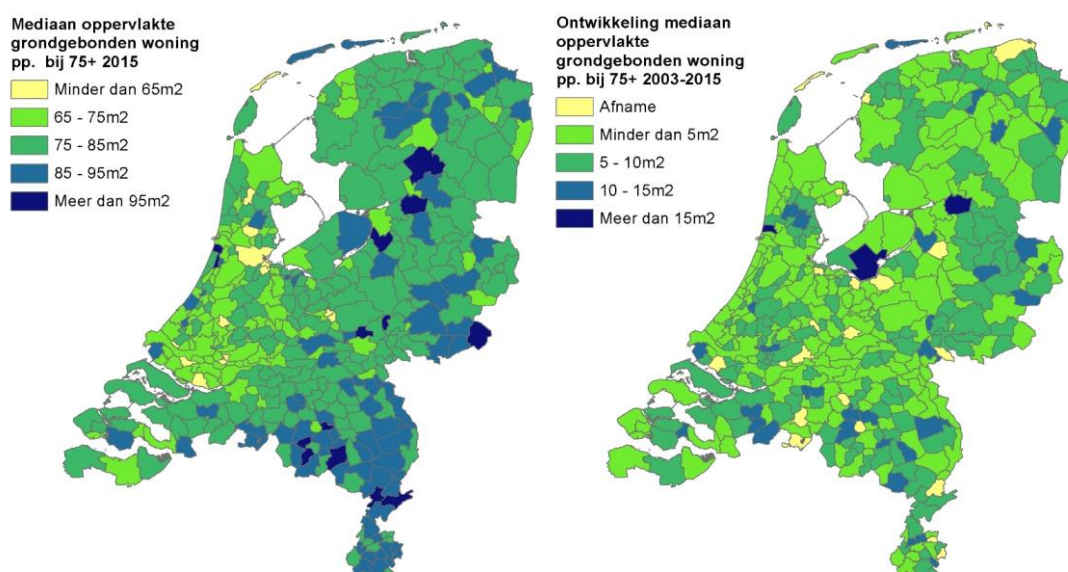




**figuur 2-18** De mediaan van het gebruiksoppervlak per persoon van alle woningen bewoond door 75-plussers in 2015 en de ontwikkeling van de mediaan over de periode 2003-2015



**figuur 2-19** De mediaan van het gebruiksoppervlak per persoon van grondgebonden woningen bewoond door 75-plussers in 2015 en de ontwikkeling van de mediaan over de periode 2003-2015



## 2.2.2 Naar sociaaleconomische status

### Inkomen, vermogen en welvaart

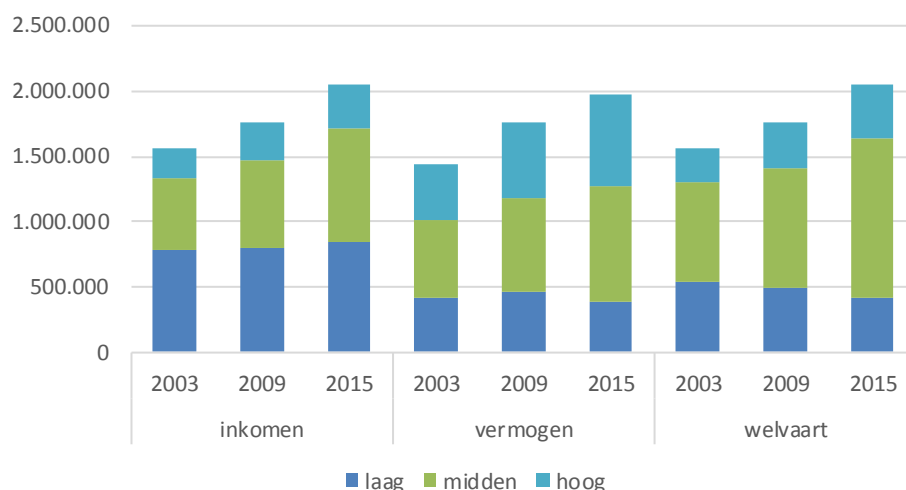
Bij de sociaaleconomische status van huishoudens moet zeker bij ouderen naast inkomen gekeken worden naar het opgebouwde vermogen. Ook dit vermogen kan immers worden gezien als opgebouwd pensioen. In dit rapport zijn de Nederlandse huishoudens zowel op het

vlak van inkomen<sup>4</sup> als vermogens ingedeeld in de categorieën laag, midden en hoog. Tot de categorie 'laag' worden de 40% van de huishoudens met de laagste inkomens en vermogens gerekend, tot de categorie 'hoog' de 20% met de hoogste.

In figuur 2-20 is te zien dat het aantal 65-plus huishoudens met een laag inkomen tamelijk stabiel is. In 2015 ligt dit aantal op 844.300 huishoudens, in 2003 lag dit aantal nog op 776.200. En toename van 9%. De belangrijkste toename van het aantal 65-plusser betreft ouderen behorende tot de midden- en hogere inkomens. Het aantal middeninkomens nam met 320.700 (58%) toe tot 878.100 en het aantal hogere inkomens met 96.400 huishoudens (42%) tot 328.500.

Door deze trend is het aandeel 65-plussers met een laag inkomen sterk gedaald. In 2003 had nog 50% van alle 65-plussers een laag inkomen, in 2015 ligt dit bijna op het landelijk gemiddelde voor alle leeftijden van 40%. De pensioenen zijn nu dus gemiddeld genomen net zo hoog als het inkomen van de beroepsbevolking.

**figuur 2-20** Het aantal huishoudens met een lid van 65 jaar of ouder naar inkomensklasse, vermogensklasse en welvaartsklasse in 2003, 2009 en 2013



Voor steeds meer ouderen geldt dat zij naast hun pensioen ook vermogen hebben opgebouwd, al dan niet in de vorm van een eigen koopwoning. In 2003 was het al zo dat 65-plussers relatief vaak behoorden tot de groep huishoudens met veel vermogen: 29% ten opzichte van een landelijk gemiddelde van 20%. Inmiddels is dit aandeel toegenomen tot 35%.

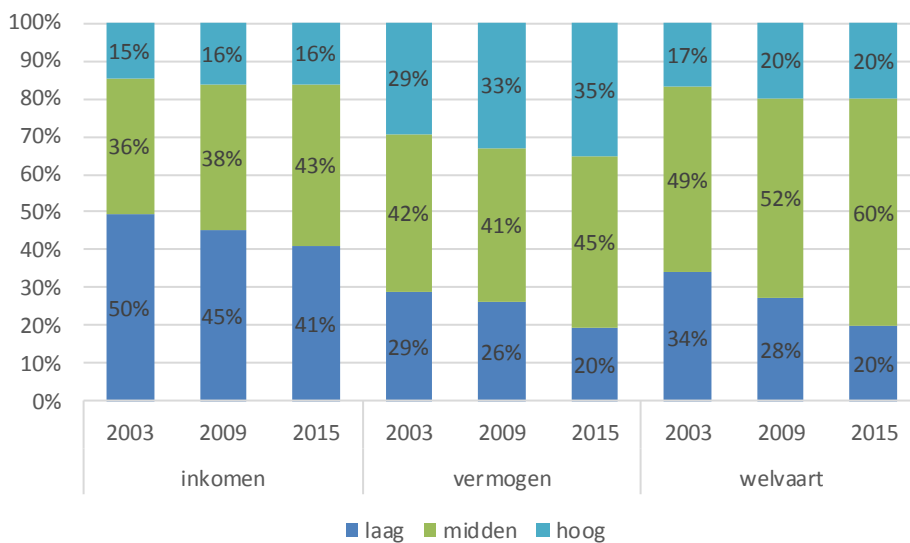
- 4 De inkomensdecielen zijn door het CBS bepaald op basis van het gestandaardiseerd inkomen (zodat ook huishoudens van verschillende grootte vergeleken kunnen worden). Bij de decielen gelden in 2015 de volgende grenzen: Deciel 1: tot € 11988, deciel 2: € 11988 tot €14809, deciel 3: € 14809 tot € 17057, deciel 4: € 17057 tot € 19003, deciel 5: € 19003 tot € 21337, deciel 6: € 21337 tot € 24077, deciel 7: € 24077 tot € 27262, deciel 8: € 27262 tot € 31435, deciel 9: € 31435 tot € 38695, deciel 10: € 38695 of meer. De decielen zijn bepaald op basis van het besteedbaar inkomen: het bruto-inkomen, minus betaalde inkomensoverdrachten, premies en belastingen.
- 5 De vermogensdecielen zijn door het CBS bepaald op basis van het totale vermogen. Bij de decielen gelden over 2014 de volgende grenzen. Deciel 1: tot -€ 20013, deciel 2: -€ 20013 tot € 56, deciel 3: € 56 tot € 1191, deciel 4: € 1191 tot € 4792, deciel 5: € 4792 tot € 17194, deciel 6: € 17194 tot € 48593, deciel 7: € 48593 tot € 112942, deciel 8: € 112942 tot € 199517, deciel 9: € 199517 tot € 357358, deciel 10: € 357358 of meer. De decielen zijn bepaald op basis van het totale vermogen: de bezittingen (financiële bezittingen, onroerend goed, ondernemingsvermogen en overige bezittingen) verminderd met de schulden (hypotheekschuld en overige schulden).

In 2003 behoorde nog 29% van de 65-plussers tot de groep met de laagste vermogens. Inmiddels ligt dit aandeel op 20% (landelijk is dit aandeel 40%). Kortom: de vermogenspositie van 65-plussers in Nederland is, evenals het inkomen, flink toegenomen.

Er is geen breed gedragen methode om inkomen en vermogen eenvoudig met elkaar te combineren. In een recente studie heeft het CBS geëxperimenteerd met een methode waarbij er in zekere zin vanuit werd gegaan dat ouderen hun vermogen in de rest van hun leven kunnen opmaken. Via die gedachte kan het vermogen worden gedeeld door de levensverwachting in aantal jaren en vervolgens worden opgeteld bij het jaarinkomen.

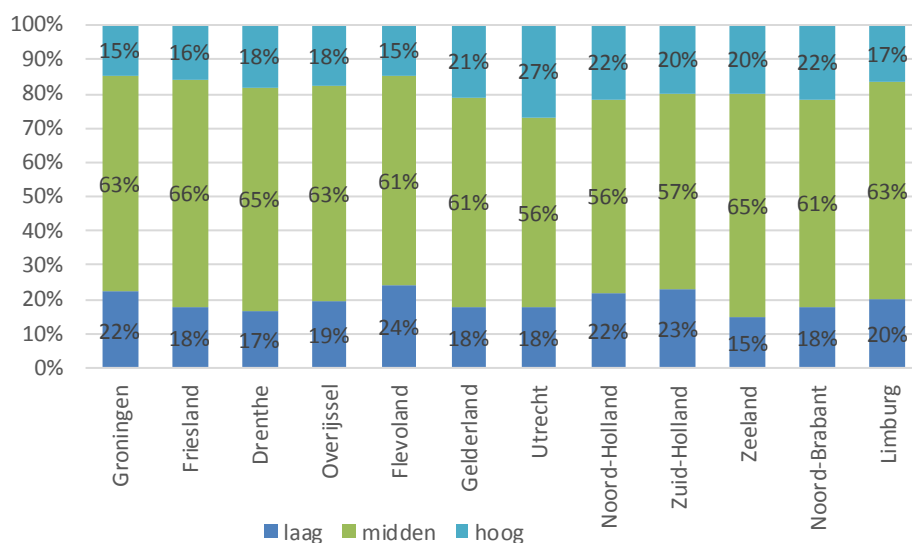
In deze rapportage kiezen we voor een andere berekeningswijze. We berekenen eerst tot welke procentgroep men behoort qua inkomen en vermogen. Vervolgens nemen we het gemiddelde van beide scores. Dit gemiddelde delen we opnieuw in, in drie klassen: laag, midden en hoog. Volgens deze benadering is de welvaart onder ouderen de afgelopen periode sterk toegenomen. Het aantal 65-plussers met een lage welvaart is sinds 2003 met 23% afgenomen, van 532.500 in 2003 tot 409.800 in 2015. Het aantal 65-plussers in de middelste categorie is met 60% (460.200 huishoudens) toegenomen tot 1.228.400 in 2015. Het aantal 65-plussers met een hoge welvaart is met 55% toegenomen (146.500 huishoudens) tot 413.600 in 2015.

**figuur 2-21** Het aantal huishoudens met een lid van 65 jaar of ouder naar inkomensklasse, vermogensklasse en welvaartsklasse in 2003, 2009 en 2013



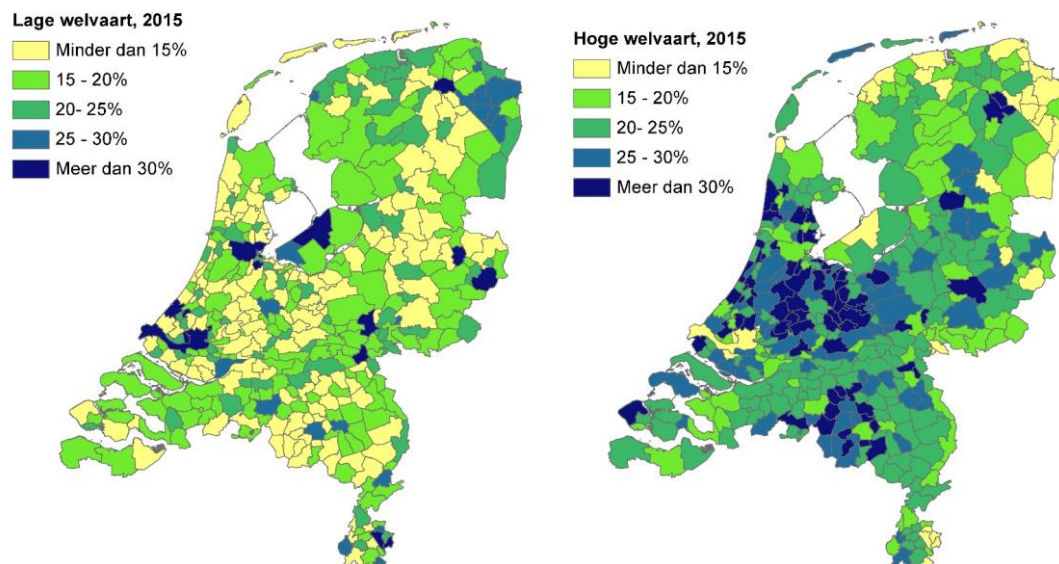
Deze trend is waarneembaar in het hele land. Maar er resteren wel regionale verschillen in het welvaartsniveau van ouderen. In provincie Utrecht wonen relatief gezien de meeste ouderen met een hoog welvaartsniveau: 27% van de 65-plussers. In Flevoland ligt dit aandeel op 15%, terwijl het aandeel ouderen met een laag welvaarsniveau hier op 24% ligt. Dat laatste percentage is het hoogste van alle Nederlandse provincies. In Zeeland is het aandeel 65-plussers met een laag welstands niveau met 15% het laagste.

**figuur 2-22 De welvaartspositie van 65-plussers naar provincie in 2015**



Als op lager schaalniveau wordt gekeken, blijkt dat met name in de grote steden relatief veel ouderen met een laag welvaartsniveau wonen (zie figuur 2-23). Ouderen met een hoog welvaartsniveau vinden we vaak terug in het groene hart, de Veluwe, het westelijk kustgebied en het landelijk gebied tussen Tilburg en Eindhoven. In het noorden van het land wonen relatief weinig ouderen met een hoog welvaartsniveau.

**figuur 2-23 Het aandeel 65-plussers met een laag en hoog welvaartsniveau in 2015**

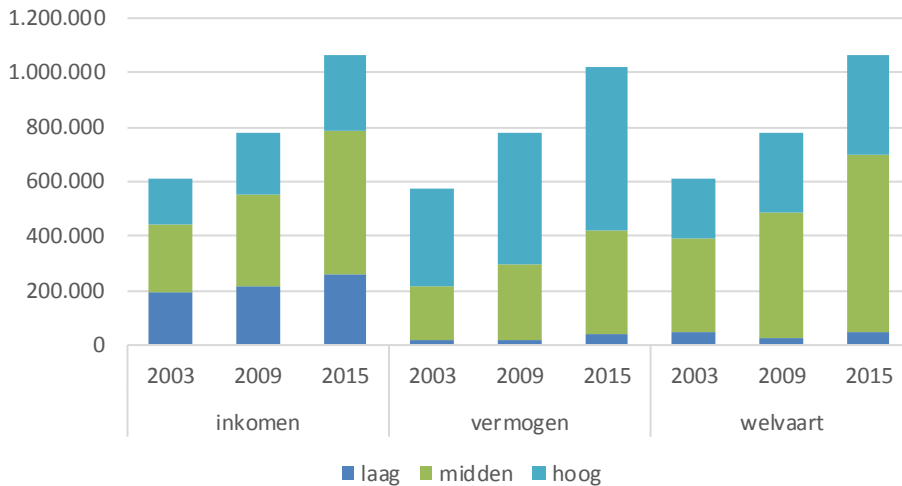


### Socialeconomische status en eigen woningbezit

De toegenomen welvaartspositie hangt samen met het vermogen dat 65-plussers hebben opgebouwd in de vorm van een eigen woning. In figuur 2-24 is te zien dat de toename van het aantal eigenwoningbezitters onder 65-plussers vrijwel volledig bestaat uit huishoudens met een midden of hoog welvaartsniveau. Van de huidige 65-plussers in de koopsector hebben er slechts 46.000 een laag welvaartsniveau.

De groep met een laag inkomen is de afgelopen jaren wel toegenomen. In 2003 vielen nog 190.200 65-plussers in deze categorie, in 2015 waren dit er 257.900. Deze eigenaar-bewoners hebben het dus minder breed, zeker als interen op het vermogen niet mogelijk is omdat dit vermogen volledig in de eigen woning zit.

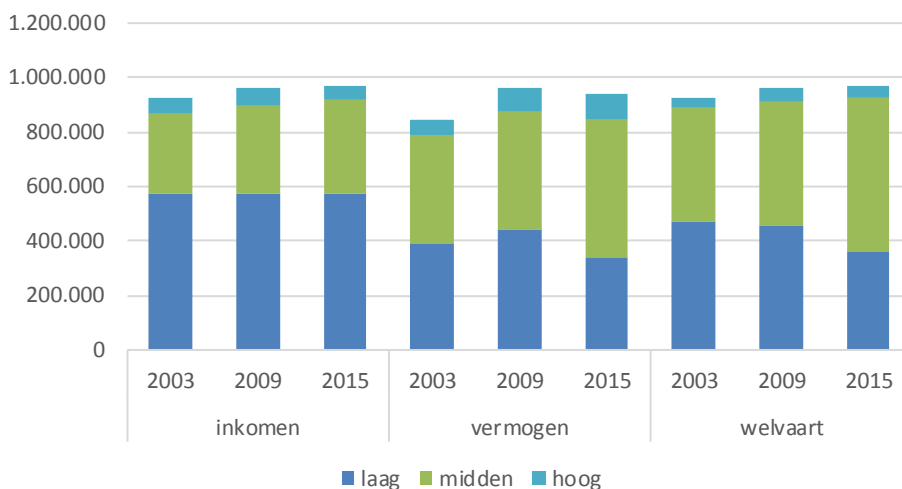
**figuur 2-24** Het aantal eigenaar bewoners van 65 jaar en ouder naar inkomens-, vermogens- en welvaartsklasse in 2003, 2009 en 2015



### Sociaaleconomische status huurders

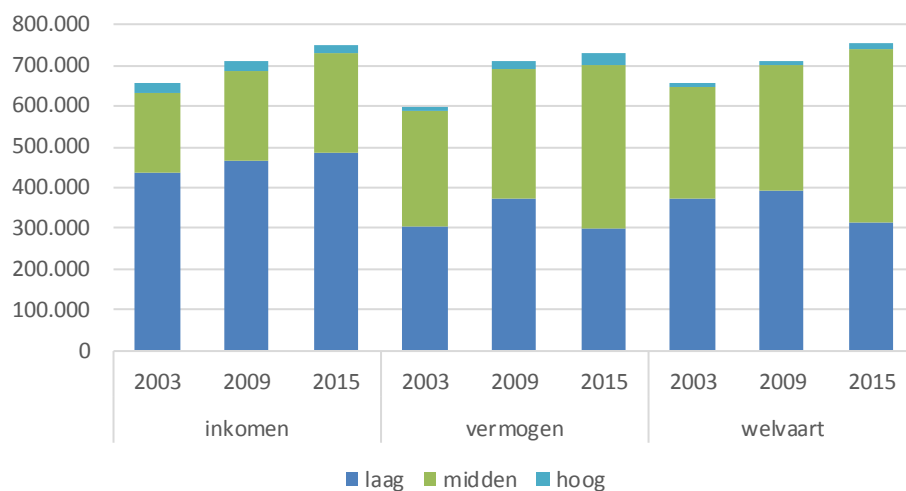
Het aantal huurders van 65 jaar en ouder met een laag inkomen is betrekkelijk stabiel. In 2003 waren dit er 571.100 en in 2015 577.800. Het aantal huurders met hoog of middeninkomen nam in deze periode met 10% van 357.400 naar 389.900 huishoudens. Een in aantal wisselend deel van de huurders heeft gedurende zijn leven vermogen opgebouwd. Vermoedelijk wisselt dit aantal mede omdat een deel in afwachting van het gereed komen van de nieuwe koopwoning tijdelijk in een huurwoning woont.

**figuur 2-25** Het aantal huurders van 65 jaar en ouder naar inkomens-, vermogens- en welvaartsklasse in 2003, 2009 en 2015



In het bezit van de corporaties is (in tegenstelling tot de huursector als geheel) wel sprake geweest van een toename van het aantal ouderen met een laag inkomen. In 2003 waren dit er nog 437.000, in 2015 486.400; een toename van 11%. Ook het aantal huurders van 65 jaar en ouder met een hoger inkomen is toegenomen. Vermoedelijk gaat het deels om huurders van woningen in het geliberaliseerde segment. Het Daeb-segment is naar verwachting steeds meer het domein van de ouderen met een laag inkomen.

**figuur 2-26** Het aantal huurders van 65 jaar en ouder in corporatiewoningen naar inkomens-, vermogens- en welvaartsklasse in 2003, 2009 en 2015



### 2.2.3 Naar beperkingen

Binnen de MIT wordt vooral gefocust op de huisvesting van ouderen met beperkingen. Zij moeten zelfstandig kunnen wonen en de fysieke kenmerken van de woning mogen daarbij geen belemmering vormen. Het in beeld brengen van de woonsituatie van mensen met beperkingen is dan ook een essentieel onderdeel van de MIT, of zou dat moeten zijn.

Lastig hierbij is dat er in Nederland geen goede registratie is van mensen met beperkingen, zeker niet van zelfstandig wonende mensen. Door de extramuralisering en decentralisatie is het beeld op dit vlak sterk vertroebeld en versnipperd geraakt. Maar ook in het verdere verleden werden de registraties van indicaties en zorggebruik beïnvloed door beleidswijzigingen. Daardoor is het puur op basis van registraties lastig trends te achterhalen in de woonsituatie van mensen met beperkingen.

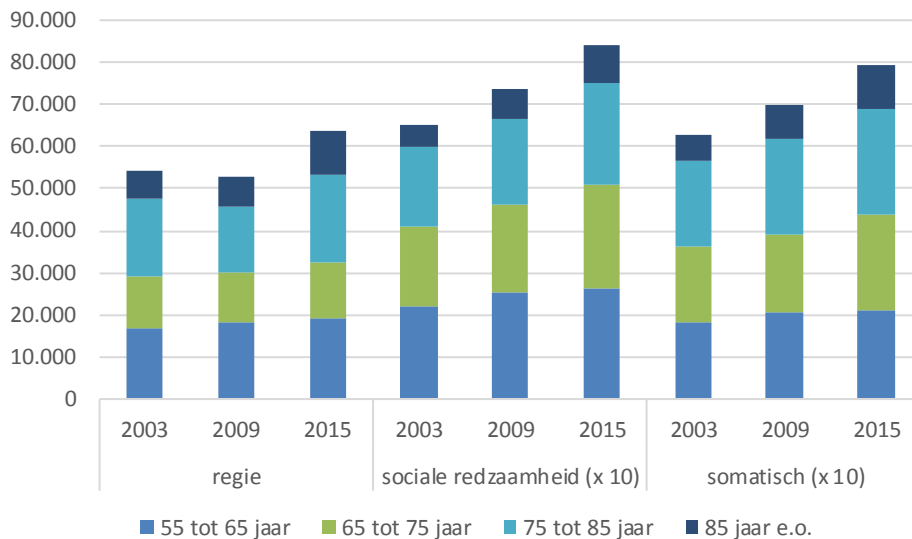
De Woonzorgwijzer is op dit moment de enige bron waarmee wel (eenduidige) trends kunnen worden vormgegeven. In de Woonzorgwijzer wordt de kans op het voorkomen van beperkingen berekend op basis van beschikbare registraties inzake persoons- en huishoudenskenmerken en omgevingskenmerken. Volgens deze benadering is het aandeel huishoudens met beperkingen per leeftijdsklasse ongeveer gelijk gebleven over de periode 2003-2015. In aantal huishoudens betekent dit uiteraard een toename. Het aantal zelfstandig wonende huishoudens waarvan een of meerdere leden beperkingen hadden inzake de regio<sup>6</sup> nam toe van 54.100 in 2003 naar 63.500 in 2015. Het aantal huishoudens met leden die beperkingen

<sup>6</sup> Dit betreft ouderen met psychogeriatrische problematiek, verstandelijke handicaps of met (ernstiger) psychiatrische problemen.

ervaren inzake de sociale redzaamheid<sup>7</sup> nam toe van 651.000 naar 842.000 en het aantal met leden met somatische aandoeningen en daarmee samenhangende mobiliteitsbeperkingen<sup>8</sup> van 629.000 naar 795.600.

Met name deze laatste groep stelt specifieke eisen aan de fysieke kenmerken van de woning zelf (gelijkvloersheid en dergelijke). Voor de groep met beperkingen inzake de regie en sociale redzaamheid geldt dat in mindere mate. Wel geldt dat een veilige woonomgeving (soms in een geclusterde woonvorm) en voldoende ondersteuning voor deze groepen van belang zijn. In figuur 2-28 is te zien dat de behoeften op dit front zich met name in de grotere steden en het noorden van het land zullen manifesteren. Dit hangt samen met de sociaaleconomische situatie van de groep ouderen in deze gebieden. Bij somatische beperkingen is deze samenhang minder groot, waardoor de verschillen over het land voor de groep veel beperkter zijn.

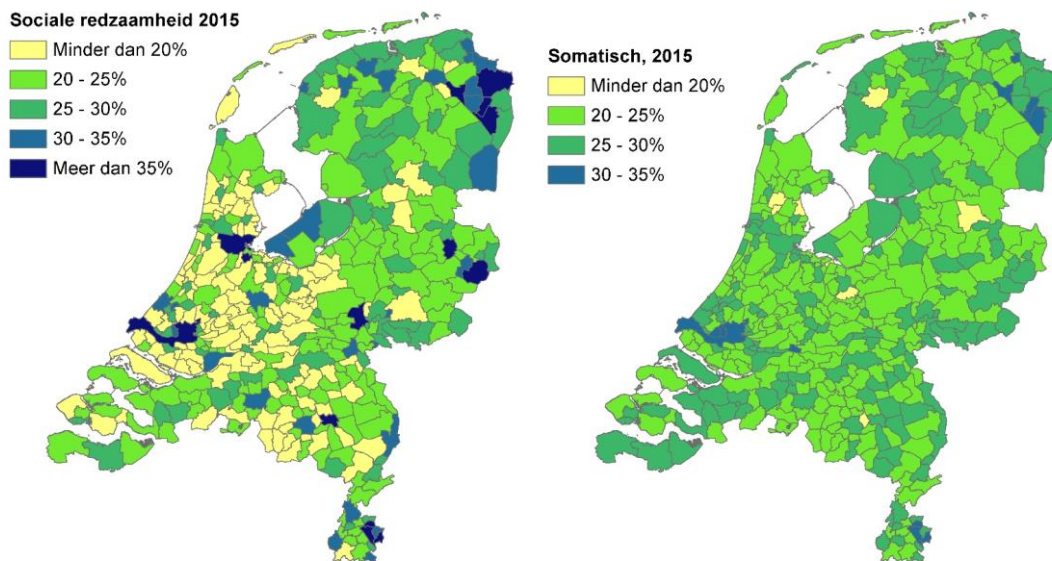
**figuur 2-27** Het aantal huishoudens waarvan een of meerdere leden te maken hebben met beperkingen, naar leeftijd van het oudste lid in 2003, 2009 en 2015



- 7 Dit betreft ouderen met een licht verstandelijke beperking, beginnende dementie, lichte psychiatrische problematiek en het deel van de ouderen met visuele en auditieve beperkingen dat niet zelfredzaam is.
- 8 Hieronder verstaan we ouderen met een diversiteit aan somatische aandoeningen (van COPD tot gewrichtsaandoeningen, diabetes met complicaties en hart- en vaatziekten) en lichamelijke handicaps die ertoe leiden dat zij mobiliteitsproblemen hebben die hun dagelijks functioneren sterk beperken. Dat houdt in dat zij de volgende activiteiten niet of alleen met grote moeite kunnen uitvoeren (bron: Gezondheidsmonitor):
  - een voorwerp van 5 kilo (zoals een volle boodschappentas), 10 meter dragen;
  - staan, bukken en iets van de grond oppakken;
  - 400 meter aan een stuk lopen, zonder stilstaan.



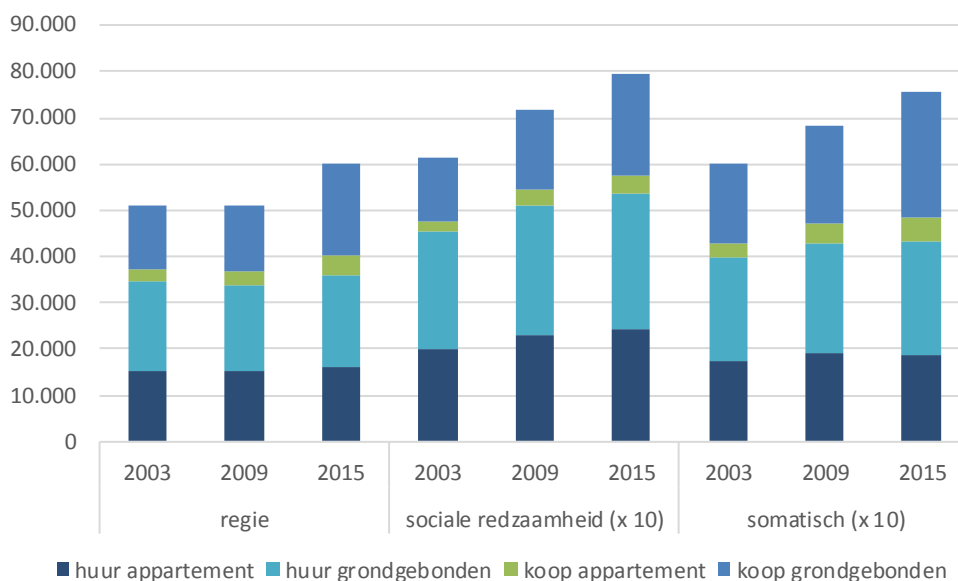
**figuur 2-28** Het aandeel ouderen met beperkingen inzake de sociale redzaamheid en somatische beperkingen in 2015



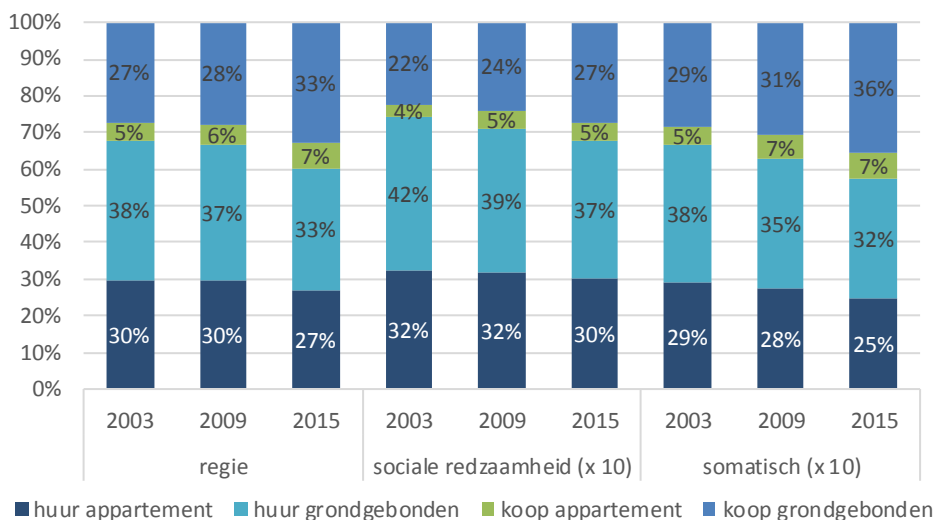
### Woonsituatie

In figuur 2-29 en figuur 2-30 staat aangegeven in welke woningen de mensen met (een kans op) beperkingen over de jaren heen woonden. De totale toename van de groep van huishoudens met beperkingen inzake de regio (8.700 huishoudens), betrof voor 84% eigenaar bewoners. Onder de groep huishoudens met somatische beperkingen lag dit aandeel op 79% (van de totale toename van 15.400). Onder de toenemende groep met beperkingen inzake de sociale redzaamheid lag dit aandeel op 'slechts' 55%. Deze groep is ook in de huursector toegenomen (met 8.100 huishoudens in totaal).

**figuur 2-29** Het aantal huishoudens waarvan een of meerdere leden van 55 jaar of ouder te maken hebben met beperkingen, naar woningtype en -eigendom in 2003, 2009 en 2015



**figuur 2-30 De woonsituatie naar woningtype en –eigendom van huishoudens waarvan een of meerdere leden van 55 jaar of ouder te maken hebben met beperkingen, in 2003, 2009 en 2015**



Toch neemt het aandeel dat in de huursector woont ook bij deze groep af. In 2003 woonde 74% in de huursector, in 2015 ligt dit aandeel op 68%. Bij de andere groepen was deze afname nog groter. Voor groep met beperkingen inzake de regie nam het aandeel huurders af van 68% naar 60% en bij de groep met somatische beperkingen van 66% naar 57%. Met name deze laatste groep woont dus in toenemende mate in de koopsector. Dit komt vooral doordat men inmiddels tot op hogere leeftijd in een koopwoning blijft wonen. Het aantal oudere ouderen in de koopsector neemt toe en daarmee ook de somatische beperkingen die bij die ouderdom horen.

### 2.3 Problematische woonpatronen

De meeste Nederlanders – ouderen voorop – zijn tevreden over de huidige woning en woonomgeving. Dit geldt voor een groot deel ook voor ouderen die niet in een nultredenwoning wonen. Er is geen brede consensus over welk type woning voor welke senior geschikt is. Zelfs bij iets als traplopen zegt de ene deskundige dat de beweging die traplopen met zich meebrengt goed is voor de vitaliteit, terwijl de andere zal wijzen op de kans op vallen met alle gevolgen van dien. Maar ook de laatste zal het er mee eens zijn dat als de betreffende ouderen niet wil verhuizen, men hem of haar ook niet kan dwingen.

Om hier meer zicht op te krijgen worden in deze verkenning problematische situaties vanuit twee perspectieven in beeld gebracht:

1. Door objectief (op basis van registraties) te kijken naar de woonsituatie en de beperkingen van de bewoner;
2. Door te kijken naar de mate waarin de bewoners zelf de woonsituatie als probleem ervaren (op basis van het WoON).

Voor beide geldt dat het label ‘problematisch’ geen statisch gegeven is of hoeft te zijn. In de tijd kunnen als gevolg van bijvoorbeeld technologische innovaties bepaalde kenmerken van de woning meer of minder relevant of ‘beperkend’ worden. Denk bijvoorbeeld aan de innovaties op het gebied van trapliften die het mogelijk maken dat die nu ook kunnen worden

toegepast in situaties waar dat voorheen nauwelijks of alleen tegen erg hoge kosten mogelijk was. Het is dan ook denkbaar dat er bij toekomstige metingen van de MIT nieuwe of aangepaste definities worden toegevoegd.

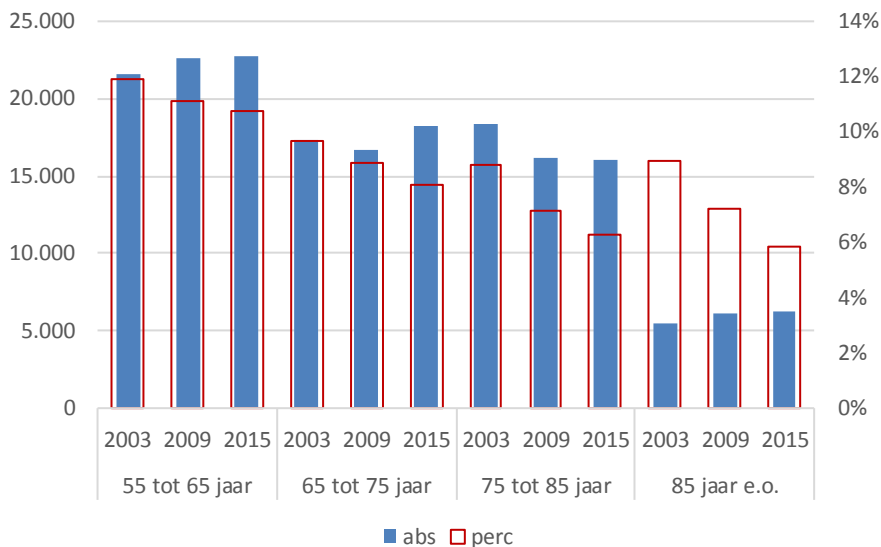
### 2.3.1 Op basis van registraties: ‘ongeschikte woningen’

Terwijl voor de meeste woningen geldt dat men er ook met ouderdomsbeperkingen kan blijven wonen, geldt dat niet voor elke woning. Het is afhankelijk van zowel de kenmerken van de woning als het type beperkingen dat bij de inwoner intrede doet of er knellende situaties ontstaan. Daar waar het gaat om mobiliteitsbeperkingen, is de kans op knellende situaties groter in woningen die niet zonder traplopen kunnen worden bereikt en in woningen waarin traplopen nodig is om binnen de woning de primaire ruimten (woonkamer, slaapkamer, wc, keuken, badkamer) te bereiken én waarbij geldt dat dit niet met kleine woningaanpassingen kan worden opgelost. Deze woningtypen zijn in de BAG bij benadering te identificeren, waardoor de woonsituatie van ouderen ook op dit vlak inzichtelijk kan worden gemaakt. De werkwijze wordt in bijlage 1 verder toegelicht.

Als in deze (in potentie) ongeschikte woningen mensen met somatische beperkingen wonen, kan worden gesproken van een problematische situatie. Deze mensen zullen immers in de woning minder goed uit de weg kunnen en de mogelijkheden de woning (of het complex) aan te passen zijn zeer beperkt. Van alle huishoudens met somatische beperkingen woont anno 2015 slechts 8% in een ongeschikte woning. In 2003 lag dit aandeel nog op 10%, dus de groep met somatische beperkingen woont in relatieve zin steeds vaker buiten de ongeschikte woningvoorraad.

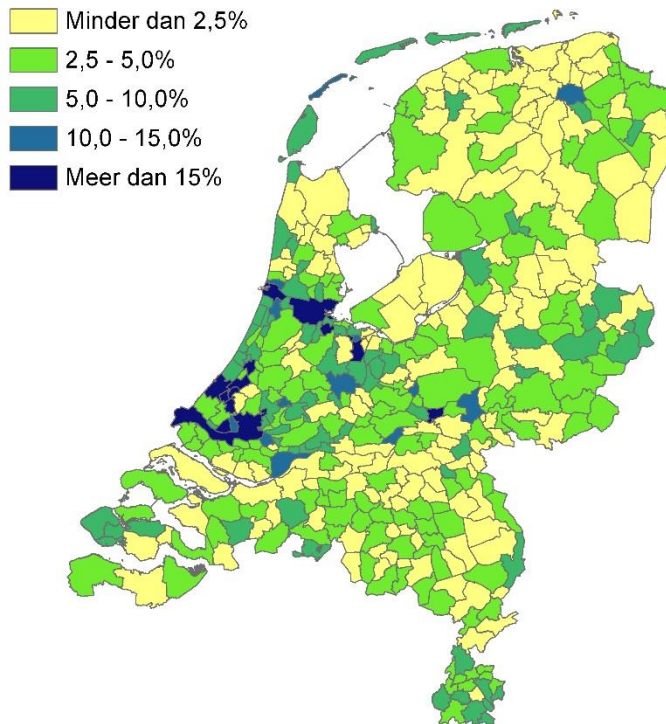
In absolute zin is het aantal problematische situaties de afgelopen periode nagenoeg constant gebleven. In 2003 ging het om 62.700 huishoudens van 55 jaar of ouder, in 2009 om 61.500 en in 2015 om 63.200 (zie ook figuur 2-31). Voor de ouderen (65-plus) komt dit aantal uit op 43.000 per eind 2015.

**figuur 2-31** Het aantal huishoudens met een lid met somatische beperkingen dat in een ongeschikte woning woont en het aandeel van het totaal aantal huishoudens met een lid met somatische beperkingen dat in een ongeschikte woning woont



Problematische situaties komen vooral vaak voor in de grote steden Amsterdam, Rotterdam en Den Haag (zie ook figuur 2-32). Bij de middelgrote steden is er sprake van een grote variatie, zo is de problematiek vrij aanzienlijk in een stad als Groningen, terwijl deze in Tilburg en Eindhoven beperkt is.

**figuur 2-32** Het aandeel huishoudens waarvan een lid van 55 jaar of ouder kampt met somatische beperkingen dat in een ongeschikte woning woont in 2015



### 2.3.2 Op basis van het WoON

Via het WoON is tot op zekere hoogte ook te achterhalen in hoeverre de (toekomstige) ouderen de huidige woonsituatie zelf als problematisch ervaren. Als dit zo is dan is:

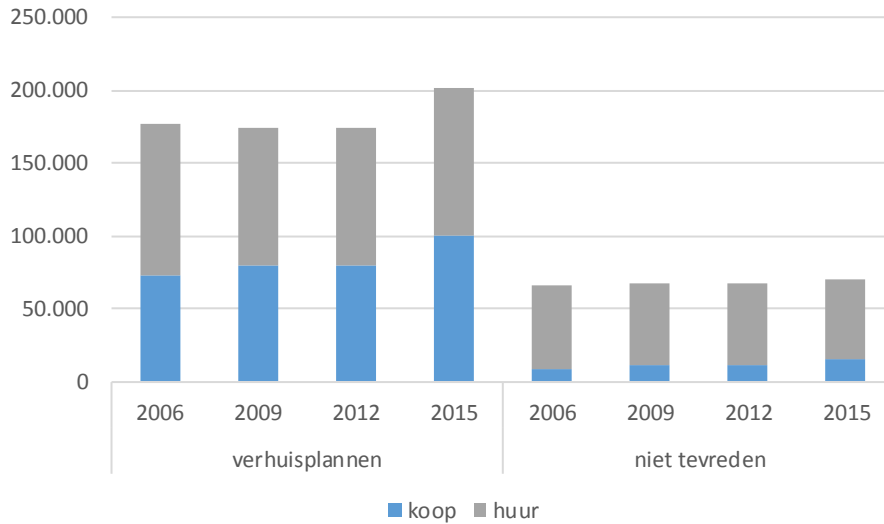
- a. De kans groter dat men wil verhuizen en
- b. De kans groter dat men ontevreden is over de huidige woning.

In figuur 2-33 staat het aantal huishoudens van 55 jaar en ouder met een verhuismwens weergegeven. Dit aantal is lange tijd constant gebleven, maar recentelijk wat toegenomen. Dat laatste heeft vermoedelijk vooral te maken met de beperkte dynamiek op de woningmarkt. Onder de 55-plussers zit immers ook een groep die 'gewoon' een volgende stap op de woningmarkt willen maken, zonder dat de ouderdom of beperkingen daarbij een grote spelen. Het aantal 55-plussers dat ontevreden is over de huidige woning is nagenoeg constant gebleven (hetgeen neerkomt op een relatieve afname).

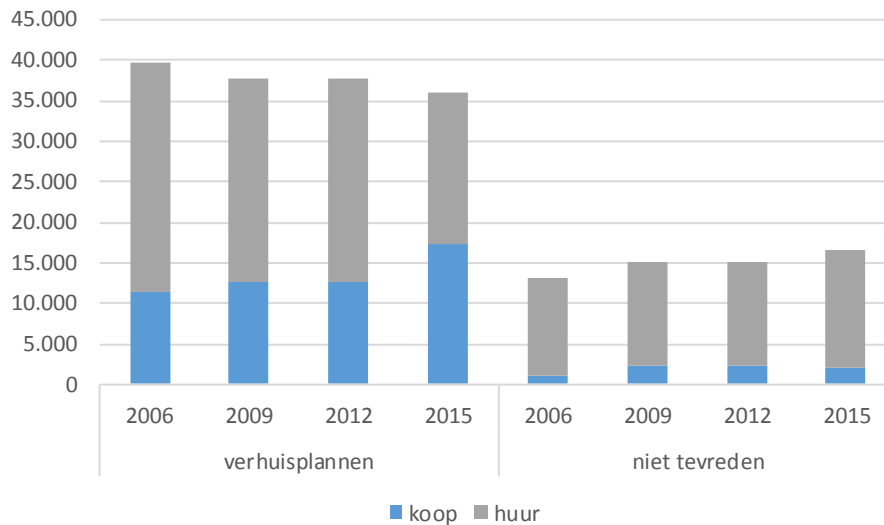
Als gefocust wordt op de 75-plussers, dan is die ontevredenheid licht toegenomen (zie figuur 2-34). Het aantal huishoudens met verhuisplannen is daarentegen overall afgenomen. Bij deze afname moet wel worden beseft dat deze alleen betrekking heeft op de groep huurders. Het aantal eigenaar-bewoners met verhuisplannen is ook in deze leeftijdsgroep toegenomen. Dat kan te maken met het ontbreken van passend woningaanbod en/of problemen

de verkoop van de huidige woning. Het herstel van de koopwoningmarkt was immers in januari 2015 pas net ingezet.

**figuur 2-33** Het aantal huishoudens van 55 jaar met verhuisplannen en het aantal huishoudens dat niet tevreden is met de huidige woning in 2006, 2009, 2012 en 2015

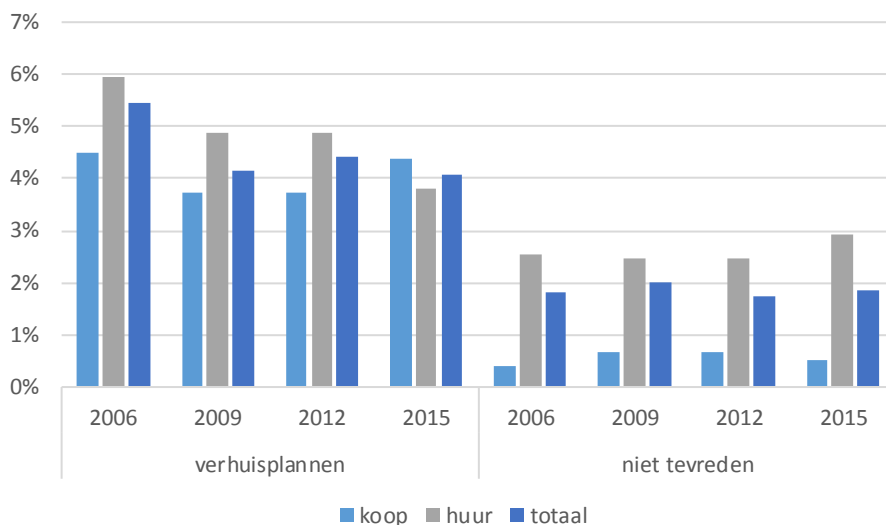


**figuur 2-34** Het aantal huishoudens van 75 jaar met verhuisplannen en het aantal huishoudens dat niet tevreden is met de huidige woning in 2006, 2009, 2012 en 2015



In relatieve zin blijft het aantal 75-plussers met verhuisplannen beperkt. In 2015 was slechts 4% van de 75-plussers verhuigeneigd (zie figuur 2-35). Dit aandeel verschilt nauwelijks tussen huurders en eigenaar-bewoners. Bij eerdere metingen was er wel een significant verschil en was de verhuigeneigdheid onder huurders hoger. Met name in de huursector is dus vooruitgang geboekt, in de zin dat oudere huurders steeds vaker (volgens eigen zeggen) naar wens wonen.

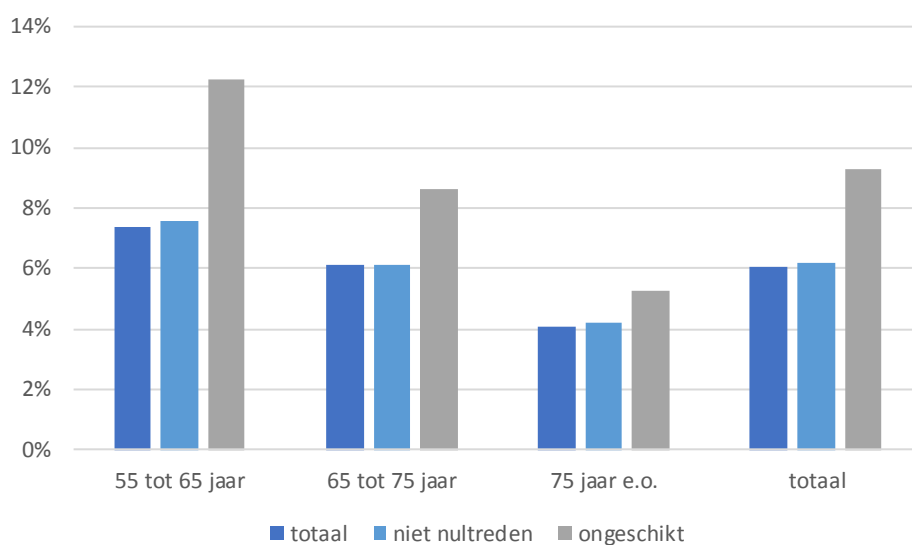
**figuur 2-35** Het aandeel huishoudens van 75 jaar met verhuisplannen en het aantal huishoudens dat niet tevreden is met de huidige woning in 2006, 2009, 2012 en 2015



### Vergelijking nultreden en 'ongeschikt'

In de oude MIT werd gebruik gemaakt van het begrip nultredenwoning. In niet nultredenwoningen zou het voor ouderen lastig zijn om te blijven wonen naarmate men ouder wordt. In dit hoofdstuk is een nieuwe benadering gepresenteerd, waarbij de ongeschikte woningen worden afgebakend op basis van registraties. In figuur 2-36 is te zien dat de verhuiscapaciteit onder ouderen in niet-nultredenwoningen niet of nauwelijks afwijkt van de overall verhuiscapaciteit. Bij ouderen in ongeschikte woningen is er wel sprake van een significant verschil. Dat betekent dat het kenmerk 'ongeschikt' een betere indicator is voor het identificeren van problematische situaties en (vermoedelijk) ook bij het verklaren van verhuisbewegingen (zie hiervoor het volgende hoofdstuk).

**figuur 2-36** Het aandeel huishoudens van 55 jaar of ouder dat een verhuizing overweegt in nultredenwoningen en in ongeschikte woningen, naar leeftijd in 2015



## 3 Verhuizingen

### 3.1 Inleiding

Dat ouderen weinig verhuizen, mag als bekend worden verondersteld. Dat maakt dat het woonpatroon – hoe men is gehuisvest - van de 65 tot 70-jarigen anno 2016 in belangrijke mate bepalend is voor het woonpatroon van de 75 tot 90-jarigen in 2026. Door de toenemende massa van de groep 65-plussers is het verhuisgedrag echter van toenemende invloed op de woningmarkt. Dit in brede zin, maar ook voor de behoefte aan specifieke woonvormen en woningaanpassingen.

Met de registratiebestanden is het mogelijk om voor veel verschillende groepen precies in beeld te brengen wat hun verhuizingen zijn geweest. Daarvoor kijken we allereerst terug vanuit de meest recente woonsituatie waarvoor gegevens beschikbaar waren: 31-12-2015. We gaan daarbij in op wie er in de twee jaar daaraan voorafgaand zijn verhuisd naar hun huidige woonsituatie.

In de erop volgende paragrafen worden de verhuizingen over wat langere periodes (5 jaar) bekeken en staan de verhuisstromen tussen woningtypen (naar eigendomsverhoudingen, woningtype en geschiktheid van de woning voor bewoning met beperkingen) centraal. We hanteren verschillende periodes omdat daarmee een indruk kan worden verkregen van de mate waarin de gevonden verbanden constant zijn of onder invloed van bijvoorbeeld conjunctuur en generatie-effecten veranderen. Daar moet immers in de vooruitberekeningen rekening mee worden gehouden.

Dit hoofdstuk start met een weergave van de feitelijke verhuizingen in de afgelopen jaren. Hierbij wordt ook de groep 55-64 jaar meegenomen omdat hun woonpatroon en verhuisgedrag bepalend zal zijn voor de woonpatronen in 2025. Deze verhuizingen vormen daarmee een onderdeel van de monitor. De historische ontwikkelingen die in paragraaf 3.3. en verder worden geschetst, doen dat niet. Die analyse is eenmalig.

### 3.2 Verhuizingen 2014-2015

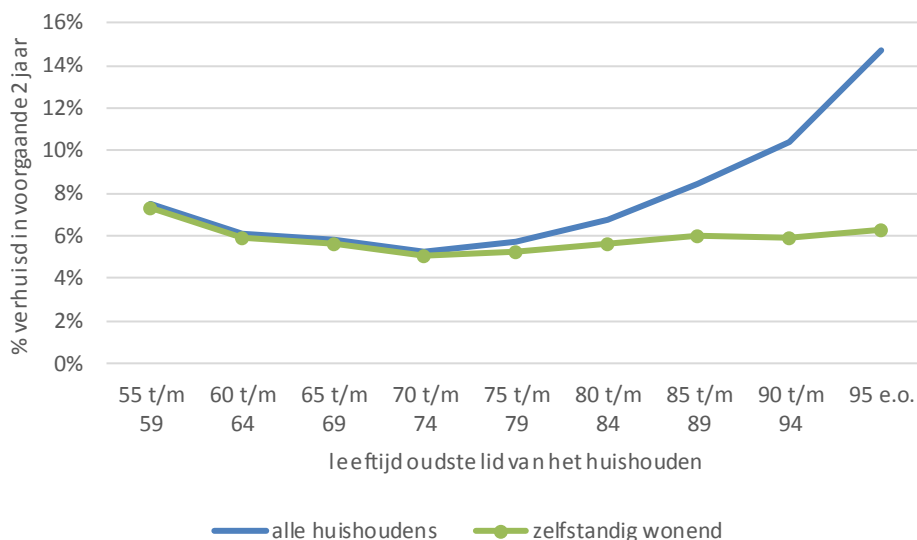
In de jaren 2014 en 2015 zijn bijna 232.000 huishoudens verhuisd waarvan het oudste lid minimaal 55 jaar was op 31-12-2015. Dat is ongeveer 6,5% van alle huishoudens van 55 jaar of ouder (ongeveer 3,2% per jaar).

#### 3.2.1 Verschillen tussen leeftijdsgroepen

In figuur 3-1 kan worden gezien dat het aandeel dat per leeftijdsgroep naar een zelfstandige woning verhuist, vrij constant is over de leeftijdsgroepen. Als de totale groep wordt bekeken – dus inclusief de huishoudens/personen die naar een intramurale setting zijn verhuisd - dan neemt het aandeel verhuizingen sterk toe met de leeftijd. Van de mensen tussen de 90 en 95 jaar bijvoorbeeld, is in 2 jaar ruim 10% verhuisd: 6% naar een zelfstandige woning en 4% naar een instelling (samen 10% verhuisd). Voor de groep van 95 jaar of ouder komt het aandeel zelfs uit op bijna 15%.

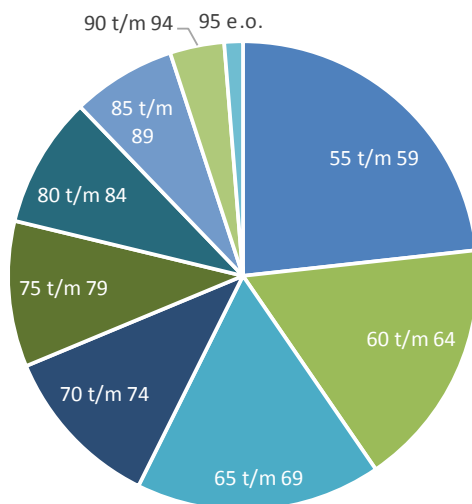


**figuur 3-1 Aandeel verhuizingen in 2 jaar naar leeftijd, voor zelfstandig wonenden (voor en na verhuizing) en alle huishoudens (inclusief personen/huishoudens die zijn verhuisd naar een instelling)**



Omdat het aantal personen afneemt met de leeftijd, zijn de jongste groepen wel duidelijk groter dan de oudere groepen in het totaal van de huishoudens die de afgelopen twee jaar zijn verhuisd (figuur 3-2).

**figuur 3-2 Verdeling over leeftijdsgroepen van de 55-plus huishoudens die in de periode 2014-2015 zijn verhuisd**



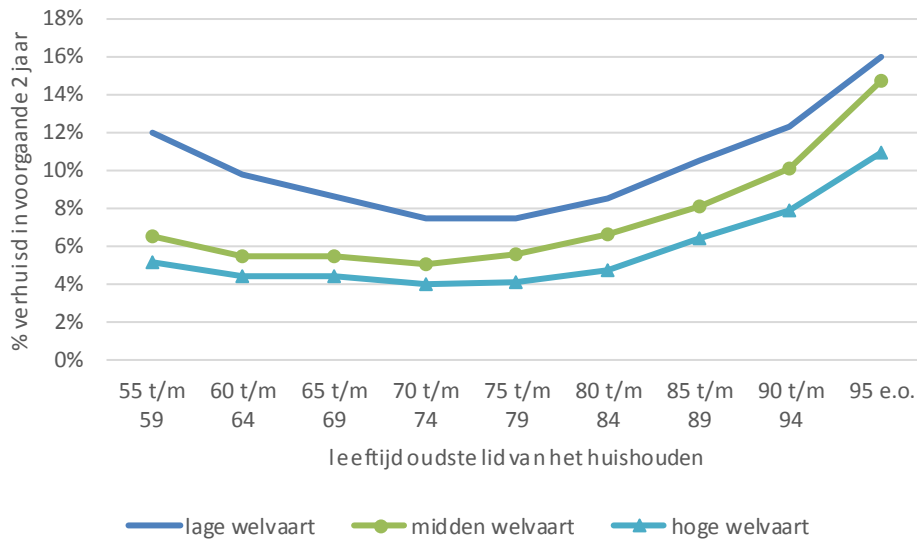
### 3.2.2 Invloed van welvaart

Welvaart (hier geoperationaliseerd op basis van zowel inkomen als vermogen<sup>9</sup>) heeft in de periode 2014-2015 een onmiskenbare relatie met verhuizingen gehad (figuur 3-3). Hoe lager

<sup>9</sup> Lage welvaart: 40% laagste inkomens en vermogens; midden welvaart 40-80%; hoge welvaart: 20% hoogste inkomens en vermogens, zie ook paragraaf 2.2.2 voor de wijze van berekening.

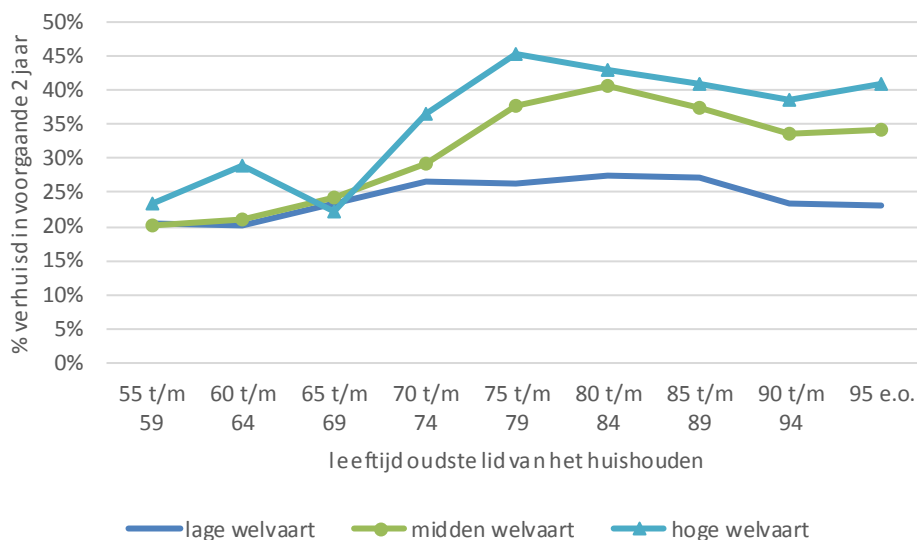
de welvaart, hoe groter het aandeel in de groep dat in de afgelopen twee jaar naar de huidige woning is verhuisd.

**figuur 3-3 Aandeel verhuizingen in 2 jaar naar leeftijd en welvaart**



Lagere welvaartsgroepen verhuizen dus vaker en wonen per saldo minder lang in hun woning dan de hogere welvaartsgroepen. Als lagere welvaartsgroepen naar een intramurale setting zijn verhuisd, verblijven ze daar langer dan de hogere welvaartsgroepen. In de groep met een hoge welvaart die in een instelling woont, is een groter aandeel daar in de voorgaande twee jaar naartoe verhuisd (figuur 3-4). De hogere welvaartsgroepen maken die verhuisbeweging namelijk – als hij al wordt gemaakt - pas op latere leeftijd en verblijven er vervolgens korter.

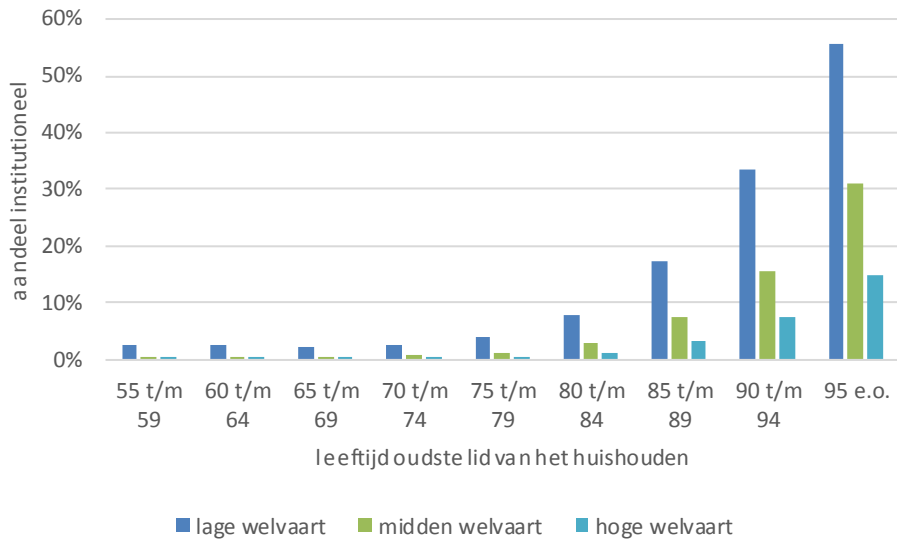
**figuur 3-4 Aandeel institutionele huishoudens per leeftijd en welvaartsgroep dat in de voorgaande twee jaar naar een instelling is verhuisd**



Personen in instellingen zijn dan ook vaker lagere welvaartsgroepen. Van de huishoudens van 95 jaar en ouder, verblijft binnen de laagste welvaartsgroep meer dan de helft in een

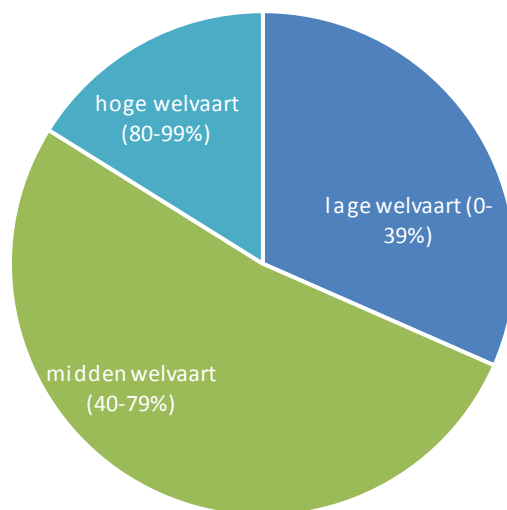
instelling (figuur 3-5). Van de huishoudens in dezelfde leeftijdsgroep maar met een hoge welvaart, is dat 14%. Welvaart draagt dus sterk bij aan zelfstandig (kunnen) blijven wonen.

**figuur 3-5 Aandeel huishoudens naar leeftijd en welvaart dat in een instelling verblijft**



Huishoudens van 55 jaar of ouder behoren relatief vaak (56%) tot de middelste welvaarts-groep, Zo werd ook al in hoofdstuk 2 getoond. Voor alle huishoudens in Nederland betreft dit namelijk 40%. Een relatief klein deel (21% t.o.v. 40% voor alle huishoudens) behoort tot de laagste welvaarts-groep. En een min of meer ‘normaal’ deel behoort tot de hoogste welvaarts-groep (22%). Omdat de lage welvaarts-groep meer verhuist dan de hoogste welvaarts-groep, is de verdeling binnen de groep 55-plus-huishoudens die in 2014-2015 zijn verhuisd weer net wat anders (figuur 3-6): ruim de helft behoort tot de midden welvaarts-groep, een derde tot de lage welvaarts-groep en slechts 16% behoort tot de hoge welvaarts-groep.

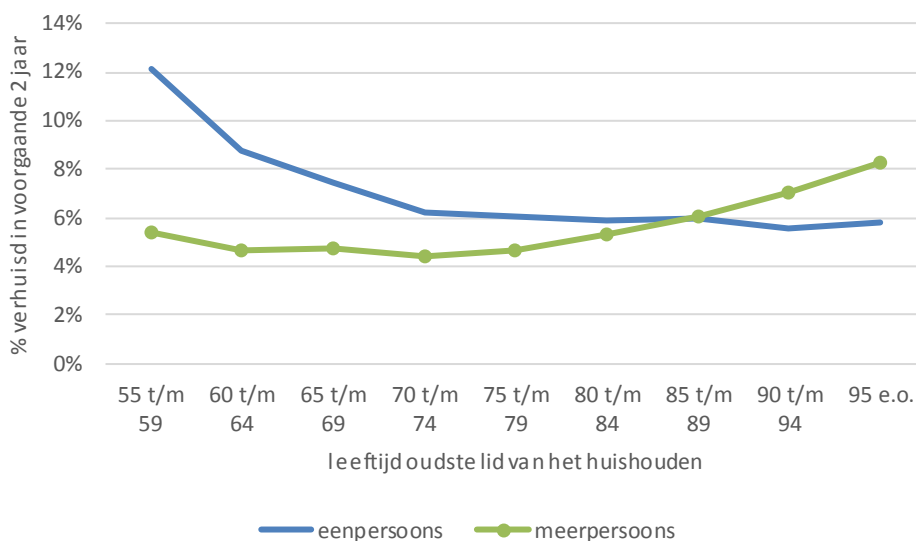
**figuur 3-6 Verdeling over welvaarts-groepen van de 55-plus huishoudens die in de periode 2014-2015 zijn verhuisd**



### 3.2.3 Invloed van type huishouden

Eenpersoonshuishoudens verhuizen gemiddeld genomen vaker dan meerpersoonshuishoudens. Toch ligt die relatie wat genuanceerder als leeftijd en welvaart in de analyse worden betrokken. Zo blijkt bijvoorbeeld dat het inderdaad zo is dat jongere eenpersoonshuishoudens vaker verhuizen dan jongere meerpersoonshuishoudens. Maar op hogere leeftijd geldt dat, wanneer een oudere in een zelfstandig meerpersoonshuishouden woont (niet in een instelling), hij of zij vaker recent is verhuisd (figuur 3-7).

**figuur 3-7** Aandeel zelfstandig wonende huishoudens naar leeftijd en type huishouden dat recent is verhuisd).



De zelfstandig wonende meerpersoonshuishouden met een hoge welvaartspositie verhuizen het minst. Van de 55-plussers in die groep is in 2014-2015 3,8% verhuisd, ofwel 1,9% per jaar. De eenpersoonshuishoudens van 55 jaar of ouder met een lage welvaartspositie verhuizen het vaakst. In de periode 2014-2015 ging het in die groep om 9,3%, oftewel 4,6% op jaarbasis.

#### Overige leden van huishoudens

Een deel van de mensen die na verhuizing in een (zelfstandig) meerpersoonshuishouden woont, is na verhuizing niet een van de partners of een kind, maar een zogenaamd 'overig lid van het huishouden'. Dat kunnen mensen zijn die samen een 'overig huishouden' vormen: twee broers of zussen die bij elkaar wonen of mensen die in een (zelfstandige) groepswoning wonen, maar het kunnen ook ouderen zijn die bij hun kinderen inwonen bijvoorbeeld. In dat geval maken ze geen deel uit van een overig huishouden, maar van bijvoorbeeld een paar zonder of met kinderen.

Het gaat om een vrij kleine groep (1,3% van de zelfstandig wonende ouderen woont als overig lid in een huishouden), maar er is wel iets bijzonders mee aan de hand: een verhoudingsgewijs groot deel van deze groep mensen is recent verhuisd en dat aandeel neemt toe met de leeftijd (tabel 3-1). Zo is een derde van de 85-plussers die als overig lid van het huishouden wonen in een huishouden van een paar met kinderen, daar in de afgelopen twee jaar naartoe verhuisd. Het is aannemelijk dat dit situaties zijn waarbij een van de ouders – bijvoorbeeld omdat ze niet goed zelfstandig kunnen wonen - inwoont bij het gezin van een kind. Tegelijkertijd lijken dit situaties te zijn die verhoudingsgewijs kort bestaan. Omdat het

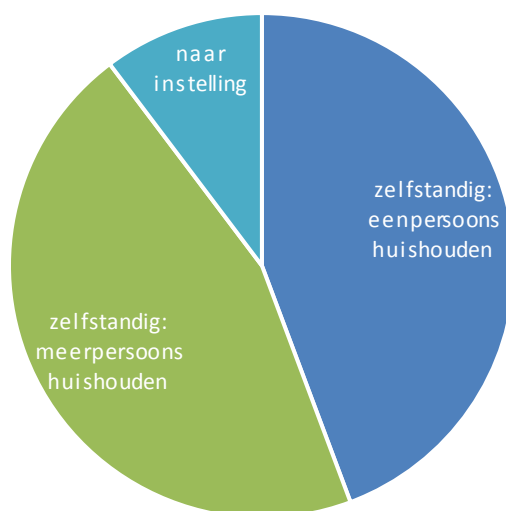
aandeel van de ouderen in een dergelijke situatie dat recent is verhuisd vrij groot is, is de gemiddelde woontuur in die situatie dus ook relatief kort.

**tabel 3-1 Overige leden van huishoudens naar leeftijd en type huishouden waar men in woont, inclusief aandeel van die groep dat recent is verhuisd**

overig lid van het huishouden woont in bij:	leeftijd overig lid	aantal (31-12-2015)	aandeel verhuisd in voorgaande twee jaar
paar zonder kinderen	55 t/m 64	5.044	13%
	65 t/m 74	3.471	13%
	75 t/m 84	3.491	21%
	85 e.o.	4.326	33%
paar met kinderen	55 t/m 64	14.719	14%
	65 t/m 74	16.648	13%
	75 t/m 84	10.116	15%
	85 e.o.	3.581	24%
overig huishouden	55 t/m 64	4.123	7%
	65 t/m 74	2.281	3%
	75 t/m 84	1.287	4%
	85 e.o.	285	6%

Van alle in 2014-2015 verhuisde huishoudens van 55 jaar en ouder zijn ongeveer gelijke delen van 44 á 45% eenpersoons en meerpersoonshuishoudens (figuur 3-8). Ongeveer 10% van de verhuizingen van de 55-plussers betrof een verhuizing naar een instelling.

**figuur 3-8 Verdeling over typen huishoudens van de 55-plus huishoudens die in de periode 2014-2015 zijn verhuisd**

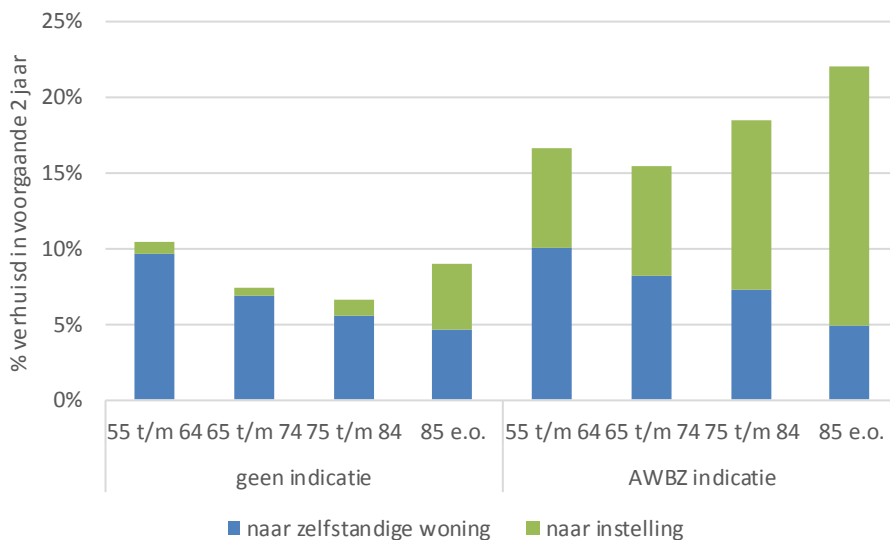


### 3.2.4 Invloed van gezondheid

Een van de belangrijkste redenen voor ouderen om te verhuizen, is de gezondheid. Dat blijkt ook als we het aandeel verhuizingen onder mensen met een AWBZ-indicatie<sup>10</sup> (in 2014) vergelijken met het aandeel onder mensen zonder indicatie. Van de personen die in 2014 een indicatie hadden (zo'n 8,7% van alle 55-plussers, ofwel ruim 460.000 personen), verhuisde ruim 12% in de periode 2014-2015. Dat is ruim twee keer zo vaak als mensen zonder indicatie deden.

Onder dat algemene verschil liggen relevante patronen als we kijken naar groepen die verschillen in leeftijd en welvaart. In figuur 3-9 kan worden gezien dat het aandeel verhuisde personen in de laagste welvaartsgroep die naar een zelfstandige woning verhuizen, afneemt met de leeftijd. Dat geldt zowel de mensen met een indicatie als de mensen zonder indicatie. Bij die laatste groep neemt tegelijkertijd het aandeel mensen dat naar een instelling verhuist sterk toe met de leeftijd. In de groep mensen van 85 jaar of ouder met een AWBZ-indicatie en een laag welvaartsniveau is het aandeel dat is verhuisd in de voorgaande twee jaar ruim 20%. Bijna 80% van die - in absolute aantallen overigens niet zo grote groep van ruim 11.500 personen - is naar een instelling of tussen instellingen verhuisd.

**figuur 3-9 Aandeel personen in de laagste welvaartsklasse naar leeftijd die zijn verhuisd naar een zelfstandige woning of naar een instelling i.r.t. AWBZ-indicaties**

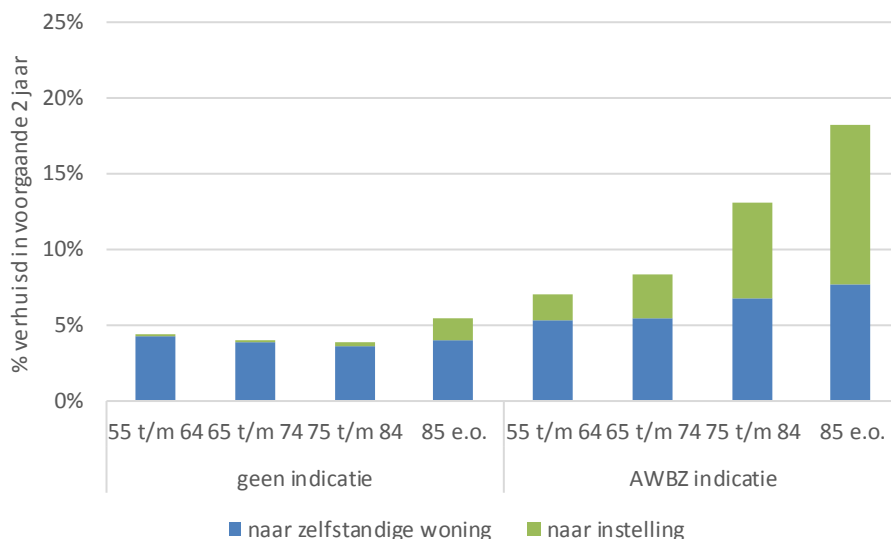


Voor de hoogste welvaartsgroep zijn de patronen anders (figuur 3-10). Allereerst is er minder duidelijk sprake van een afnemende verhuiskans naar een zelfstandige woning op hogere leeftijd. Voor de groep met een AWBZ-indicatie is er zelfs sprake van een met de leef-

<sup>10</sup> We maken voor deze vergelijking gebruik van de CIZ-indicaties in het kader van de voormalige AWBZ. Het is een van de weinige 'gezondheidsregistraties' en is dus goed bruikbaar om de invloed van gezondheid te laten zien. Doordat de AWBZ is beëindigd en deels is overgegaan naar de Wmo en deels naar de Wlz is het niet mogelijk om deze bron op dezelfde manier ook in de toekomst te gebruiken. We gebruiken de indicaties in deze paragraaf dan ook slechts om de invloed van gezondheid op verhuisgedrag te laten zien. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de indicaties geen volledig beeld geven van de gezondheidstoestand. De kans op beperkingen op basis van de Woonzorgwijzer bieden hier meer mogelijkheden toe. Die komen hierna aan bod in deze paragraaf.

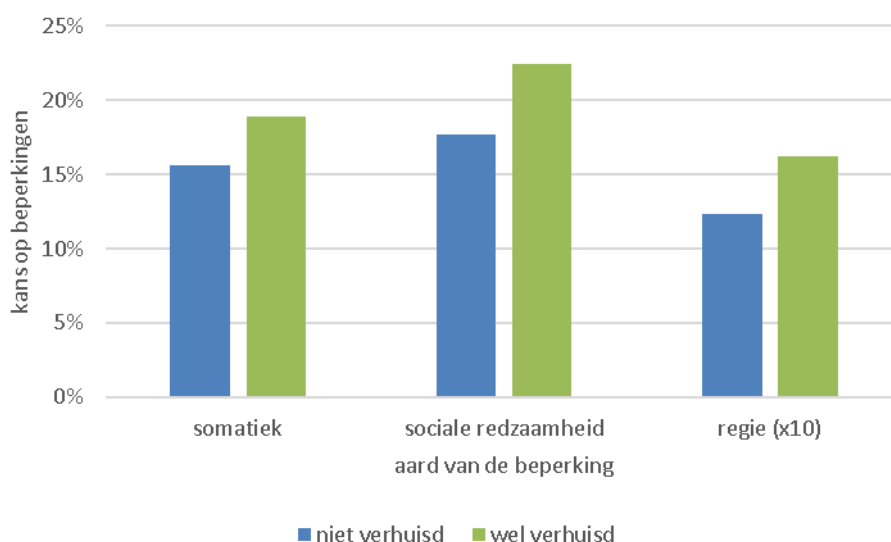
tijd toenemend aandeel dat naar een andere zelfstandige woning verhuist. Ook is het aandeel dat naar een instelling verhuist minder groot. Dit neemt wel toe met de leeftijd, maar van de 85-plussers in de hoge welvaarsgroep met een indicatie verhuist ongeveer 10% naar instelling. Dat is iets meer dan de helft van de totale verhuizende groep.

**figuur 3-10 Aandeel personen naar leeftijd in de hoogste welvaartsklasse dat is verhuist naar een zelfstandige woning of naar een instelling i.r.t. AWBZ-indicaties**



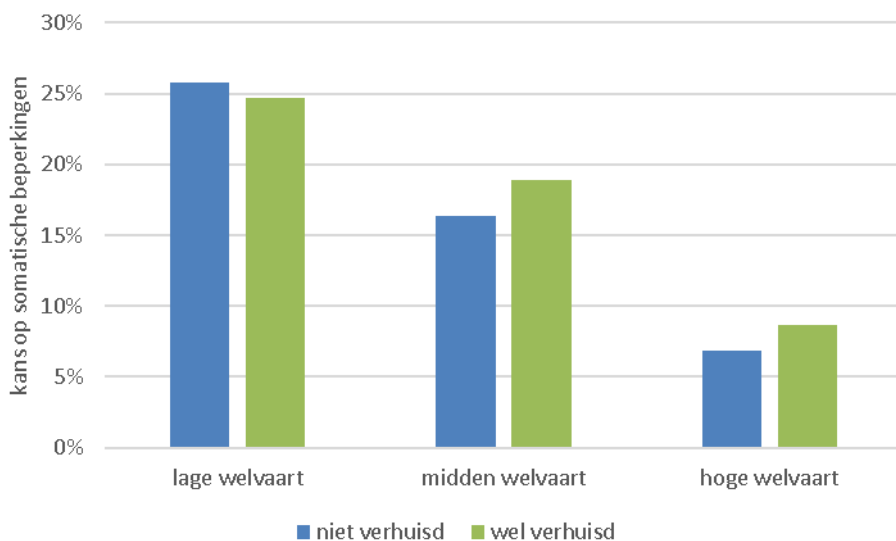
De invloed van beperkingen op het verhuisgedrag kan ook worden teruggezien in de grotere kans op beperkingen in de groep die is verhuist, vergeleken met de groep die niet is verhuist (figuur 3-11).

**figuur 3-11 Kans op beperkingen onder 55-plussers die wel zijn verhuist en die niet zijn verhuist**



Nadere analyse geeft aan dat dit verschil vooral groot is voor de leeftijdsgroepen tot 75 jaar en voor de midden- en hogere welvaartsgroepen (figuur 3-12). Dat is ook begrijpelijk omdat voor die groepen de verhuisgeneigdheid in beginsel erg laag is. Zij verhuizen vooral als het moet, bijvoorbeeld als er problemen zijn met de gezondheid of op het vlak van beperkingen.

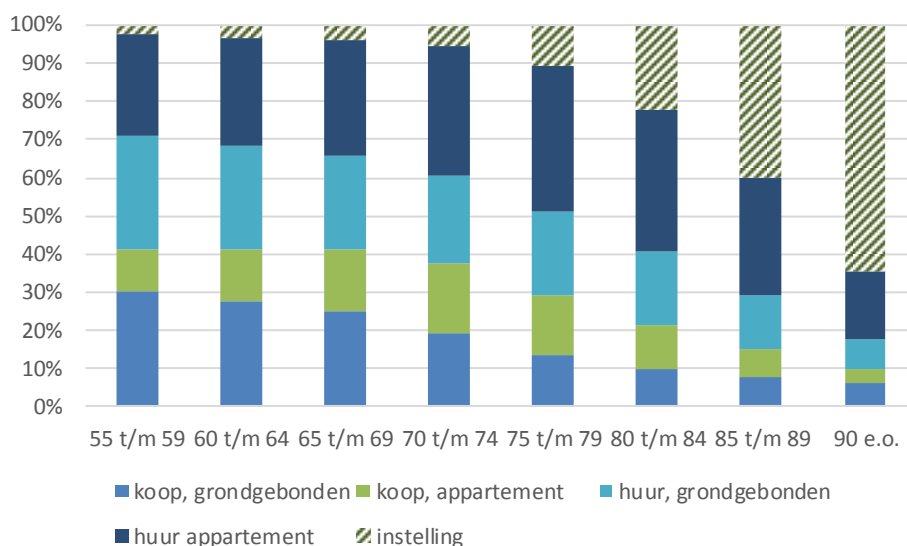
**figuur 3-12** Kans op mobiliteitsbeperkingen onder 55-plussers naar welvaart die wel/niet zijn verhuisd



### 3.2.5 Bestemming van de verhuizing

De bestemming van de verhuizing is voor de meeste 55-plussers een grondgebonden woning. Ongeveer 60% van de groep tussen de 55 en 60 jaar die in de afgelopen twee jaar is verhuisd, heeft dat gedaan naar een eengezinswoning (ongeveer gelijk verdeeld over huur en koop). Dit aandeel neemt wel af met de leeftijd. Vanaf een jaar of 70 verhuist het grootste deel van de mensen naar een appartement. En vanaf 85 jaar was een instelling de belangrijkste bestemming bij een verhuizing.

**figuur 3-13** Bestemming (eigendomsverhouding en woningtype) van de verhuizing naar leeftijdsgroep

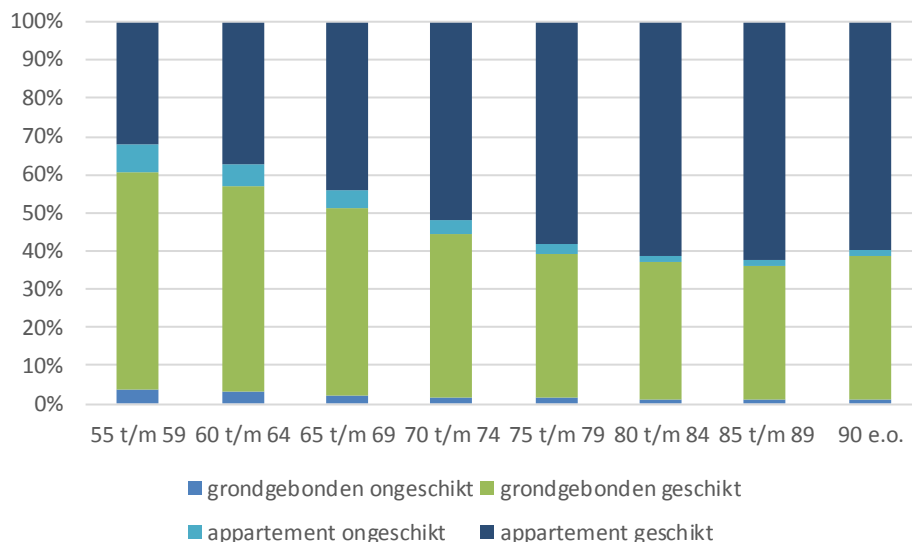


Verreweg de meeste zelfstandige woningen waar ouderen naartoe verhuizen, zijn ‘geschikt’, dat wil zeggen toe- en doorgankelijk of tegen beperkte kosten aan te passen zodat ze toe-



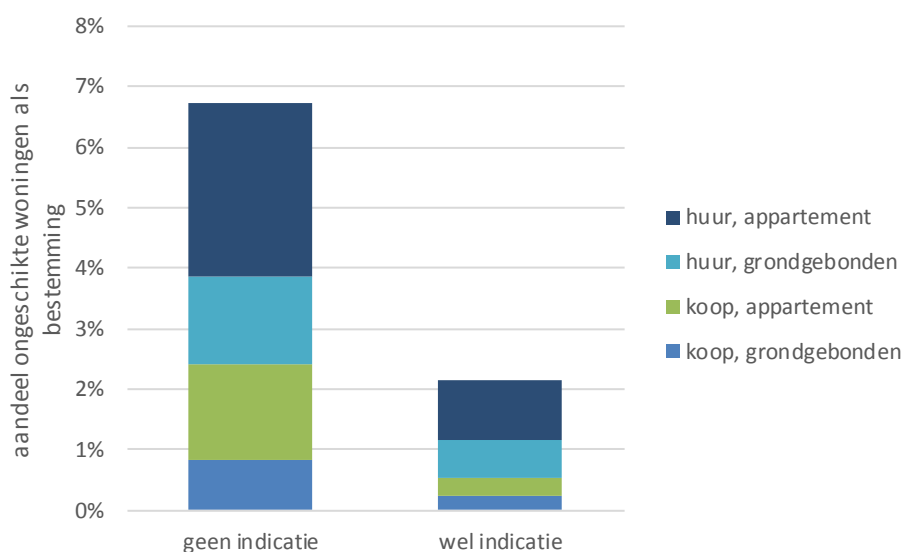
en doorgankelijk worden.<sup>11</sup> Dat aandeel geschikte woningen als bestemming van een verhuizing neemt toe met de leeftijd, van 90% voor de groep 55-59 jaar tot 97% voor de groep van 90 jaar en ouder.

**figuur 3-14 bestemming (naar geschiktheid en woningtype) van de verhuizing naar leeftijdsgroep**



De verhuizingen van ouderen naar ongeschikte woningen zijn daarmee dus beperkt. Dat geldt nog sterker als er sprake is van problemen met de gezondheid. Van alle 55-plus huishoudens met een AWBZ-indicatie die in 2014-2015 verhuisden, betrof dat voor ongeveer 2% een verhuizing naar een ongeschikte woning. Voor de 55-plus huishoudens zonder indicatie ging het om 7% (figuur 3-15). Bij de 65-plussers zijn die aandelen nog kleiner omdat zij nog minder naar ongeschikte woningen verhuizen dan de groep 55-64-jarigen.

**figuur 3-15 Aandeel ongeschikte woningen naar type als bestemming van de 55-plus huishoudens met en zonder AWBZ-indicatie die zijn verhuisd in 2014-2015.**



<sup>11</sup> Zie voor de definitie van deze woningen ook paragraaf 2.3 en bijlage 1.

### 3.3 Longitudinale analyse 'gebeurtenissen'

Waar in de vorige paragraaf werd teruggekeken vanuit het peiljaar 2015, wordt in deze paragraaf vooruitgekeken: we starten op 31-12-2003 en 31-12-2009 en kijken wat er met de 55-plussers in de erop volgende 5 jaar is gebeurd. In paragraaf 3.3.2 splitsen we het verder uit naar leeftijdsgroepen. We volgen bij het vooruitkijken personen (en huishoudens) in de tijd. Dat heeft als voordeel ten opzichte van de retrospectieve invalshoek in de vorige paragraaf dat we vollediger in beeld kunnen brengen wat er met de verschillende mensen gebeurt (inclusief overlijden). Daar gaan we in de eerste paragraaf nader op in. Ook kunnen herkomst en bestemming in de tijd goed worden gevolgd. Daar gaan we in paragraaf 3.4 verder op in. Door twee periodes te vergelijken, proberen we een beeld te geven van de mate waarin patronen constant zijn in de tijd of onderhevig aan bijvoorbeeld conjuncturele ontwikkelingen. We starten met een beeld van de totale groep van 55 jaar en ouder. Daarna besteden we aandacht aan de verschillen tussen leeftijdsklassen.

#### 3.3.1 Verandering van woon- en huishoudenssituatie

In de perioden 2004 t/m 2014 hebben de 55-plussers de volgende 'gebeurtenissen' in relatie tot hun woonsituatie meegemaakt:

Verandering	2004-2008	2010-2014
Zelfde woning		
• Huishouden onveranderd	57,9%	62,5%
• van meerpersoons naar eenpersoons	4,5%	4,6%
• kinderen het huis uit	4,3%	4,4%
• overige verandering huishouden	1,9%	2,2%
• totaal	68,6%	73,7%
Verhuisd naar andere woning		
• huishouden onveranderd	9,3%	6,6%
• én van meerpersoons naar eenpersoons	1,6%	1,4%
• én kinderen het huis uit	0,8%	0,5%
• én overige huishoudensverandering	1,2%	1,0%
• totaal	12,9%	9,5%
Institutioneel		
• verhuisd van woning naar instelling	2,2%	2,0%
• institutioneel gebleven	0,9%	0,7%
• totaal	3,1%	2,7%
Huishouden beëindigd	15,4%	14,1%

Voor bijna driekwart van de 55-plussers uit 2009 is er in de vijf jaar daarna (2010-2014) niets veranderd in de woonsituatie (woning of instelling). Bij 15% van deze groep 'zittenblijvers' is er in die periode wel iets veranderd in de huishoudenssituatie (partner overleden, gescheiden, kinderen het huis uit, enzovoort). Maar bij de grootste groep zijn zowel woonsituatie als huishouden onveranderd gebleven. In de jaren 2004-2008 was die groep voor wie

er in de woonsituatie niets veranderde, kleiner. Ook toen was het overigens wel de grootste groep.

Bijna 10% van totale groep is in de periode 2010 en 2014 verhuisd naar een andere woning. Dat waren er zes jaar eerder meer: bijna 13%. Hoewel het verschil tussen beide periodes in absolute zin niet zo groot is: 3,3%, is het dat in relatieve zin wel. Het betekent namelijk dat het aandeel verhuizingen in de periode 2010-2014 zo'n 35% lager lag dan in de periode 2004-2008. Ondanks het toenemende aantal 55-plussers, betekent dat ook in absolute aantallen een afname van het aantal verhuizingen van bijna 85.000 personen van 55 jaar of ouder (circa 60.000 huishoudens). Het is aannemelijk dat de woningmarkt hier mede een rol in heeft gespeeld. Een andere factor die hierin doorklinkt is de extramuralisering. Doordat minder mensen naar een instelling vertrokken, bleven er meer thuis wonen. Het effect van de extramuralisering is ook direct zichtbaar in het afnemende aantal verhuizingen naar een instelling. Dat is voornamelijk een beperkt effect tussen beide 5-jaarsperiodes van -0,2%. Daarnaast is ook het aandeel 55-plussers dat in een instelling verblijft, afgenomen.

In paragraaf 3.2 is aangegeven dat het aandeel verhuizingen van 55-plushuishoudens – terugkijkend vanaf 31-12-2015 - circa 3,2% per jaar was (naar zowel instellingen als zelfstandige woningen). Voor de jaren 2010-2014 bedroeg dat aandeel 2,9%.<sup>12</sup> Ten opzichte van de echte crisisjaren na 2009, is het aandeel verhuizingen dus weer toegenomen in 2014 en 2015.

### 3.3.2 Invloeden van leeftijd en welvaart

De meeste veranderingen van woonsituatie en huishouden hangen samen met de levensfase. Dat is ook goed terug te zien in tabel 3-2. De meest stabiele periode is die tussen 60 en 70 jaar. Voor 72% van de mensen verandert er niets qua woonsituatie én huishouden en voor circa 80% blijft de woonsituatie hetzelfde. Daarvoor - tot 60 jaar - zijn er nog relatief veel veranderingen in het huishouden (kinderen de deur uit, scheidingen enzovoort).

**tabel 3-2 Verandering van woon- en huishoudensituatie van 55-plussers, naar leeftijd (2010-2014)**

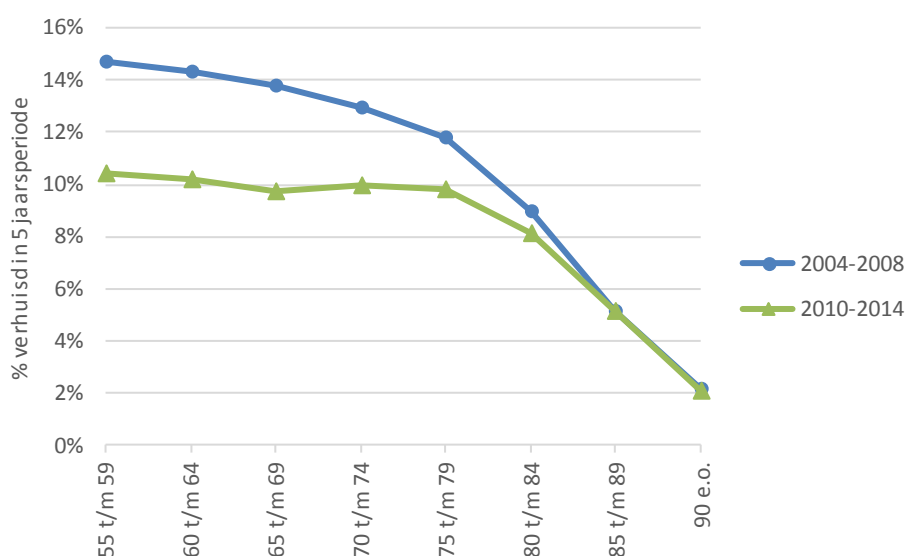
	zelfde woonsituatie				verhuisd				institutioneel		
	zelfde huishouden	naar eenpersoons	kinderen het huis uit	overige verandering	zelfde huishouden	naar eenpersoons	kinderen het huis uit	overige verandering	gebleven	naar instelling	overleden/vertrokken
55 t/m 59	66%	4%	12%	4%	6%	2%	1%	2%	0%	0%	4%
60 t/m 64	72%	4%	5%	3%	7%	1%	1%	1%	0%	0%	6%
65 t/m 69	72%	5%	2%	2%	7%	1%	0%	1%	0%	1%	8%
70 t/m 74	67%	6%	1%	1%	8%	1%	0%	1%	0%	2%	13%
75 t/m 79	56%	7%	1%	1%	7%	2%	0%	1%	1%	4%	22%
80 t/m 84	41%	6%	0%	1%	6%	1%	0%	1%	2%	7%	36%
85 t/m 89	24%	3%	0%	0%	3%	1%	0%	1%	3%	9%	55%
90 e.o.	10%	1%	0%	0%	1%	0%	0%	1%	4%	6%	77%

<sup>12</sup> De overledenen worden bij de berekening van dat percentage buiten beschouwing gelaten omdat zij vanzelfsprekend ook niet

Maar ook na het 70<sup>e</sup> jaar zijn er weer vrij veel veranderingen in het huishouden. Die hebben dan vaak te maken met overlijden van een van de partners waardoor een meerpersoons-huishouden verandert in een eenpersoonshuishouden. Na het 80<sup>e</sup> jaar komen ook instellingen in beeld en vanaf een jaar of 75 overlijdt ook een vrij sterk toenemend aandeel van de mensen. Vanaf 80 jaar is het slechts voor de minderheid van de mensen nog zo dat er niets verandert en dat huishouden en woonsituatie hetzelfde blijven in de vijf erop volgende jaren.

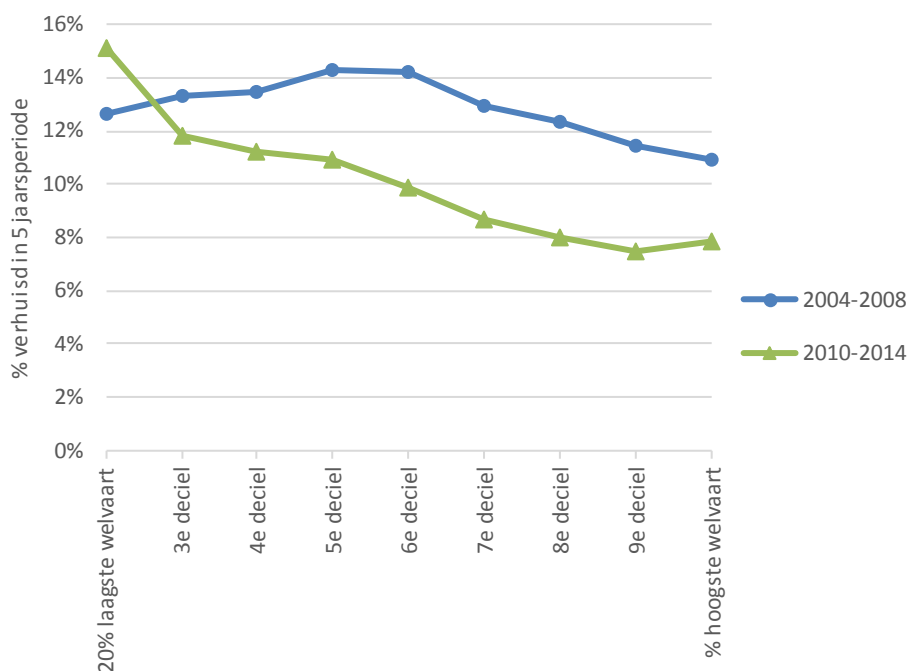
Het aandeel mensen dat van een zelfstandige woning naar een andere zelfstandige woning verhuist, neemt af met de leeftijd (figuur 3-16). Vooral na het 80ste jaar wordt een dergelijke verhuizing minder gebruikelijk. In figuur 3-16 is ook goed te zien dat de stagnatie op de woningmarkt een relatief grote invloed heeft gehad op de verhuizingen van jongere ouderen: hoe jonger de leeftijdsgroep, hoe groter het verschil tussen beide periodes. De stagnatie op de woningmarkt heeft nagenoeg geen invloed gehad op de verhuizingen van de 80/plussers.

**figuur 3-16** Aandeel verhuisden tussen woningen in twee vijfjaarsperiodes van 55-plussers, naar leeftijd



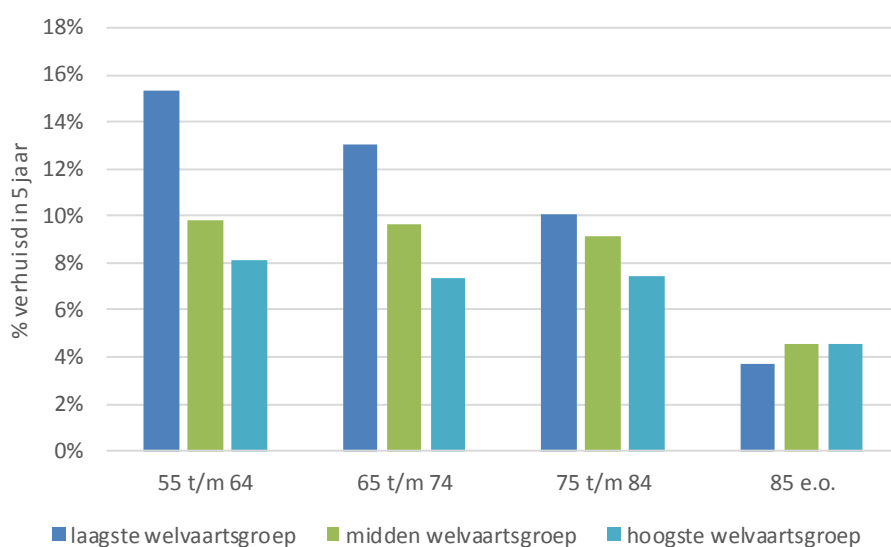
Naar welvaart (inkomen en vermogen) geldt in algemene zin dat de verhuizingen afnemen met een toenemende welvaart: rijkere mensen verhuizen minder (figuur 3-17). In de periode 2004-2008 is het opvallend dat de welvaartsgroepen die het meest verhuisden juist in het middensegment zaten (deciel 5 en 6). Zowel de wat minder welvarenden als de meer welvarenden verhuisden minder. Van die 'piek' blijft onder invloed van een minder goed functionerende woningmarkt weinig over. Het grootste verschil tussen de periode 2004-2008 en de periode 2010-2014 is er voor de hogere welvaartsdecielen: 6, 7 en 8. Zij verhuizen vrij nadrukkelijk een stuk minder vaak in tijden van conjuncturele neergang.

**figuur 3-17 Aandeel verhuisden tussen woningen in twee vijfjaarsperiodes van 55-plussers, naar welvaart (decielgroepen)**



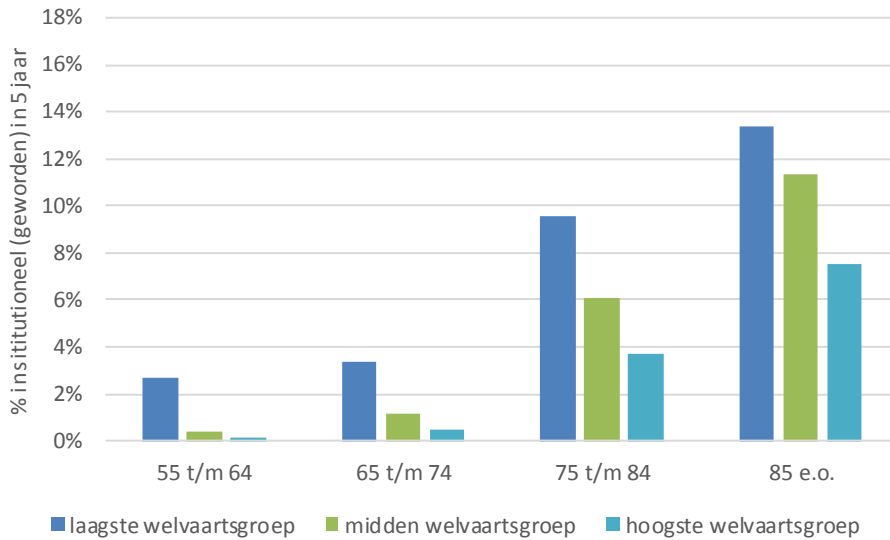
Omdat leeftijd en welvaart met elkaar samenhangen, is het goed om te bezien hoe beide afzonderlijk van elkaar de verhuizingen beïnvloeden. Dan blijkt dat het aandeel mensen dat tussen woningen verhuist voor de laagste welvaartsgroep sterk afneemt met de leeftijd, maar dat dit veel minder het geval is voor de midden en hogere welvaartsgroepen (figuur 3-18). Zij verhuizen minder dan de lagere welvaartsgroepen, maar tussen 55 en 85 jaar is het aandeel dat verhuist vrij constant. Pas na het 85<sup>e</sup> jaar wordt er ook door deze groepen duidelijk minder verhuist tussen woningen.

**figuur 3-18 Aandeel verhuisden tussen woningen (2010-2014) van 55-plussers, naar leeftijd en welvaart (decielgroepen)**



Wat wel systematisch varieert met leeftijd en welvaart is de kans om in een instelling te verblijven of ernaar te verhuizen (figuur 3-19). Hoe ouder, hoe groter die kans is en hoe groter de welvaart, hoe lager de kans.

**figuur 3-19 Aandeel personen dat in een instelling verblijft en dat verhuist naar een instelling (tussen 2010-2014), naar leeftijd en welvaart (decilgroepen)**



### 3.3.3 Invloed van gezondheid

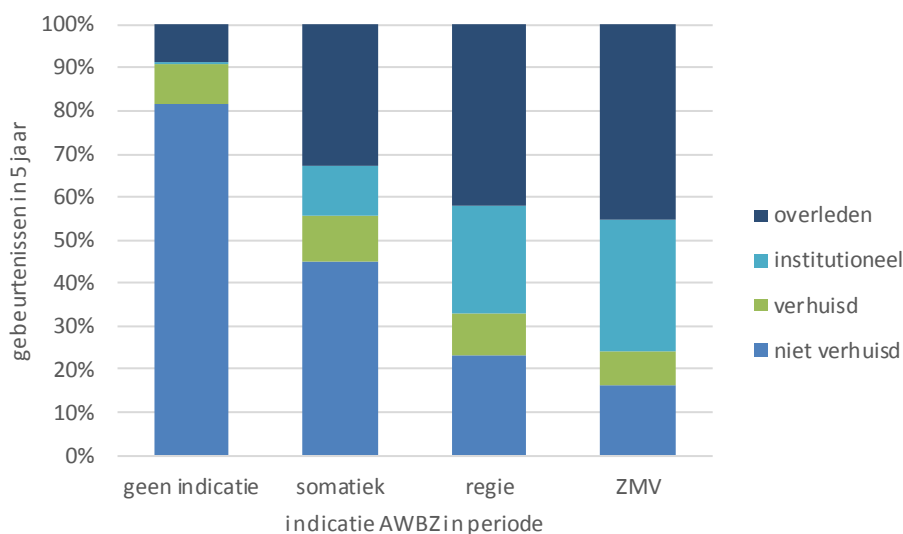
Achter een deel van de bewegingen op de woningmarkt gaan verschillen in gezondheid schuil. Zo is het nog steeds zo dat het aandeel mensen met beperkingen toeneemt met de leeftijd. En ook mensen met een lager welvaartsniveau hebben meer gezondheidsproblemen dan mensen met een hoog welvaartsniveau. Een indruk van die invloed kan worden verkregen door mensen met en zonder AWBZ-indicatie<sup>13</sup> te vergelijken voor wat betreft de gebeurtenissen die zij meemaken in dezelfde periode (figuur 3-20).

Uit de figuur blijkt dat er voor mensen zonder AWBZ-indicatie minder verandert in 5 jaar dan voor mensen mét indicatie. Het verschil zit echter veel minder in de verhuizingen tussen woningen dan in de andere gebeurtenissen: opname/verblijf in een instelling en overlijden. In het bijzonder ouderen met een indicatie vanuit een psychogeriatrische of psychiatrische grondslag (regie) of ouderen met een indicatie voor zorg met verblijf (ZMV) worden relatief veel in een instelling opgenomen of overlijden binnen vijf jaar.

Mensen die voorheen voor een AWBZ-indicatie in aanmerking kwamen, vormen slechts een deel van alle mensen met aandoeningen en beperkingen. In de praktijk bleken in het bijzonder de oudere ouderen een indicatie voor somatiek te krijgen. Dat neemt niet weg dat er ook jongere leeftijdsgroepen zijn met somatische aandoeningen en beperkingen die voor problemen kunnen zorgen in relatie tot de woonsituatie.

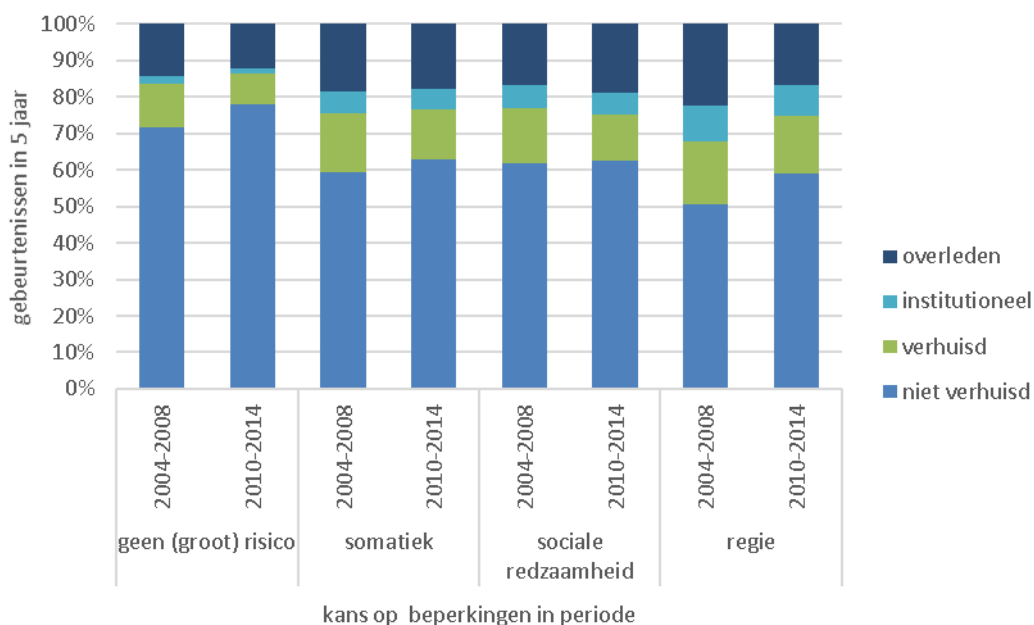
<sup>13</sup> De AWBZ is per 2015 deels overgegaan in de Wmo (maatschappelijke ondersteuning) en deels in de Wlz (langdurige zorg). Voor de analyses die hier worden gepresenteerd moest de AWBZ worden gebruikt. Voor toekomstige metingen zullen gegevens aan registraties vanuit de Wlz en Wmo moeten worden ontleend.

**figuur 3-20 gebeurtenissen in 5 jaar, voor personen zonder en met verschillende typen indicaties vanuit de AWBZ.**



Als we de kans inschatten dat mensen te maken hebben met beperkingen op basis van hun individuele situatie en de omgeving waarin ze verkeren<sup>14</sup>, wordt duidelijk dat mensen met een grotere kans op beperkingen (zowel somatisch als met betrekking tot sociale redzaamheid en regie) vaker verhuizen dan mensen die geen (groot) risico lopen op beperkingen (figuur 3-21).

**figuur 3-21 gebeurtenissen in 5-jaarsperioden, voor personen zonder en met een risico op het ontwikkelen van verschillende vormen van beperkingen**

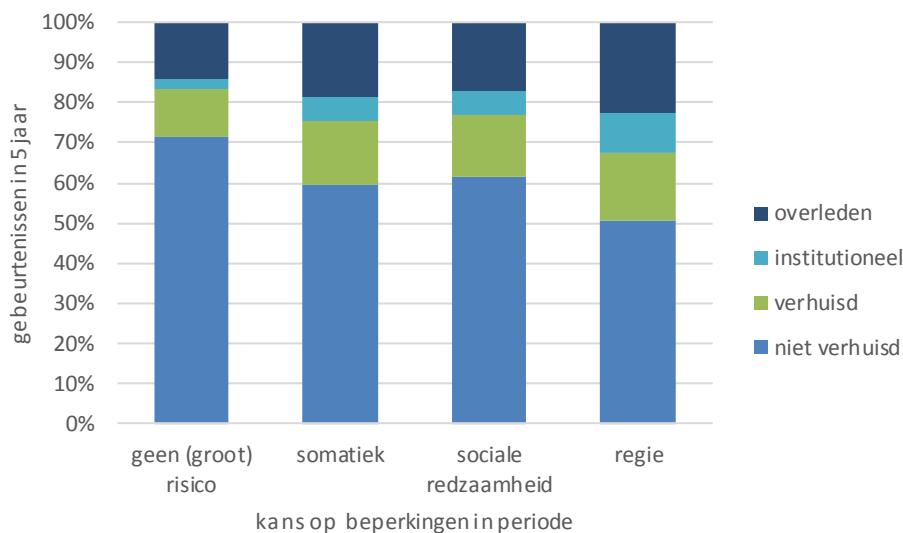


<sup>14</sup> Gebaseerd op Woonzorgwijzer.

Mensen met een reëel risico op aandoeningen verhuizen tot twee keer zo vaak naar een andere woning dan mensen met een veel kleiner risico. Dat gaat daarmee in tegen de algemene trend dat oudere ouderen (die gemiddeld genomen ook een hoger risico hebben op beperkingen) minder vaak verhuizen. Ook ouderen met een grotere kans op beperkingen verhuizen dus blijkbaar vaker dan ouderen met een lagere kans. De kans om naar een instelling te verhuizen is tot zes keer zo groot voor mensen met een grote kans op beperkingen als voor mensen die daar weinig risico op hebben.

Het verschil in verhuizingen tussen de groepen mét en zonder (kans op) beperkingen is groter in de periode 2010-2014 dan in de periode 2004-2008. Dat versterkt de indruk dat de verhuizingen van de groep met een (kans op) beperkingen samenhangen met een noodzaak tot verhuizen. In de periode dat de woningmarkt goed functioneerde (2004-2008) verhuisden de mensen zonder (kans op) beperkingen ook vrij veel. In de periode van stagnatie op de woningmarkt verhuisden zij minder (zij hoefden dat namelijk ook niet), maar de mensen met (kans op) beperkingen ongeveer evenveel.

**figuur 3-22 gebeurtenissen in 5 jaar (2004-2008), voor personen zonder en met een risico op het ontwikkelen van verschillende vormen van beperkingen**



### 3.4 Verhuisstromen

In deze paragraaf gaan we in op de belangrijkste verhuisstromen tussen woningen: tussen welke woningtypen en eigendomsverhoudingen wordt verhuurd en door welke huishoudens?

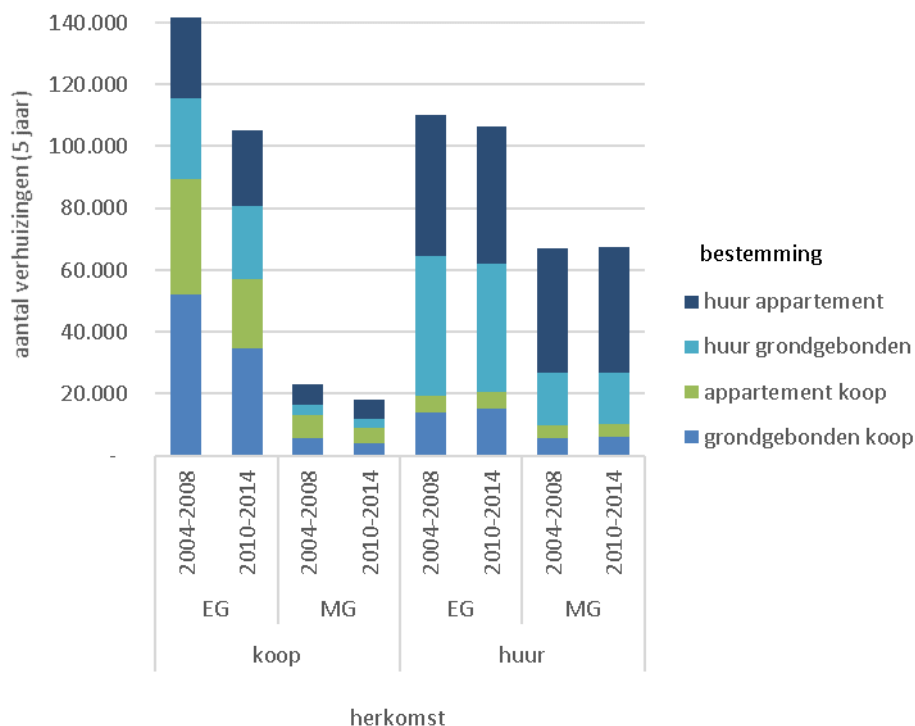
De omvang van de verhuisstromen verschilt per woningtype waaruit men vertrekt en waar men naartoe verhuist. Allereerst is het van belang op te merken dat het aantal eengezins koopwoningen waar de 55-plussers in wonen, bijna even groot is als het totaal van de andere woningtypen samen (een- en meergezins huur plus meergezins koop). Daardoor is de verhuisstroom van 55-plussers uit de eengezins koopwoningen (bijna 105.000 in de periode 2010-2014), ondanks een veel lager aandeel huishoudens dat eruit verhuist, toch bijna net zo groot als uit de eengezins huurwoningen (ruim 106.000 in 5 jaar) en beduidend groter dan alle verhuizingen uit de meergezinswoningen samen (ruim 85.000 in 5 jaar). Het grootste aandeel verhuizingen vindt plaats vanuit de huurappartementen (bijna 40% in 5 jaar). Het kleinste aandeel vanuit de grondgebonden koop (bijna 20% in 5 jaar).



In figuur 3-23 is te zien dat vooral de verhuisstroom uit de grondgebonden koopwoningen een stuk groter was in de periode 2004-2008 dan in de periode 2010-2014. Ook valt op dat de verhuistromen in de huursector eigenlijk nauwelijks anders waren in beide periodes. In het bijzonder bij de meergezins huurwoningen is er geen sprake geweest van een afname van het aantal verhuizingen. Ook is er weinig veranderd in de 'bestemming' van die verhuizingen. Doordat het aantal 55-plus huishoudens in dit segment wel is toegenomen tussen beide periodes, is het aandeel verhuizingen wel verminderd, maar in absolute zin zijn er dus tijdens de crisis net zoveel 55-plussers verhuisd uit een huurappartement als daarvoor. De meesten van hen betrokken ook weer een huurappartement.

Meer algemeen geldt dat de 55-plussers nauwelijks de overstap maken van een huurwoning naar een koopwoning. Omgekeerd geldt dat minder. Er is wel een behoorlijke verhuisstroom van de (grondgebonden) koopwoningen naar de huurwoningen. In 2010-2014 was dat zelfs 45% van de totale verhuisstroom uit de grondgebonden koopwoningen. In 2004-2008 was dat minder omdat men toen beduidend meer naar andere koopwoningen verhuisde.

**figuur 3-23 verhuistromen tussen woningtypen en naar eigendomsverhouding voor 55-plus-huishoudens (2010-2014)**



### 3.4.1 Verhuizingen uit de grondgebonden koop

Vanwege de omvang van de groep en de conjunctuurgevoeligheid van de verhuisstroom, gaan we wat nader in op de bewoners van de grondgebonden koopwoningen en hun verhuizingen.

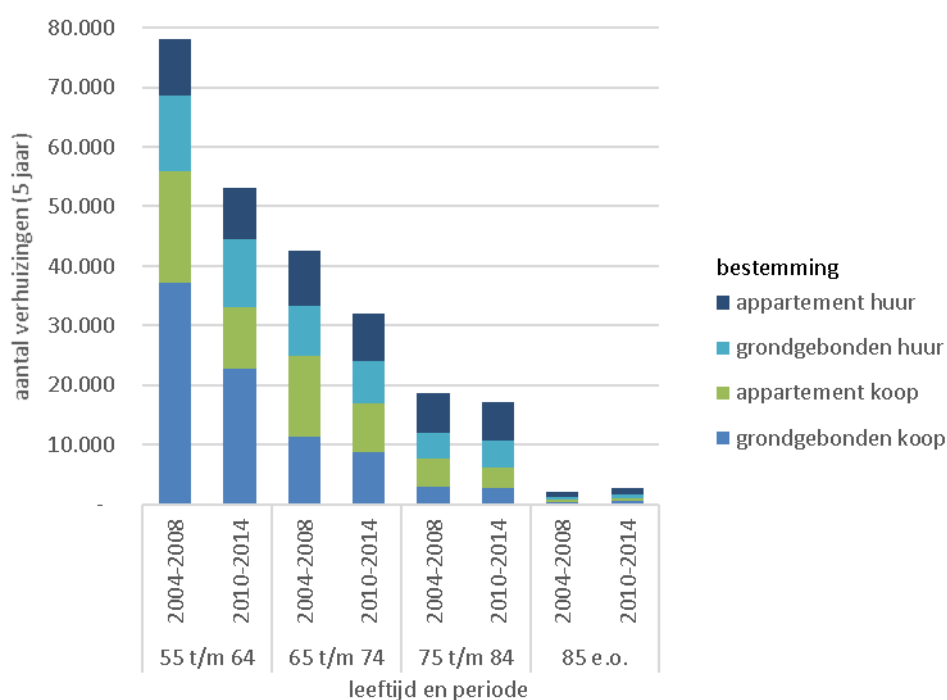
#### Leeftijden

Bewoners van eengezins koopwoningen verhuizen relatief weinig. Dat geldt het sterkst voor de jongste leeftijdsgroep. In de periode 2010-2014 bleef 88% van de jongste leeftijdsgroep

(55-64 jaar) in de woning waar men al zat. In de periode 2004-2008 was dat 82%. Toch verhuisden er nog ruim 53.000 huishoudens tussen de 55 en 64 jaar uit een eengezins koopwoning in de periode 2010-2014 (figuur 3-24). Dat waren er een stuk minder dan in de periode 2004-2008 (bijna 80.000), maar het is wel de grootste leeftijdsgroep die uit deze woningen verhuist naar een andere zelfstandige woning. Dat wordt vooral veroorzaakt doordat de jongste groep ook de grootste groep is in de grondgebonden koopwoningen. Relatief (als aandeel van het totale aantal per leeftijdsgroep in dit segment) verhuizen de oudere ouderen (65 t/m 84 jaar) nog wat vaker.

De jongste leeftijdsgroep verhuist overwegend naar een andere koopwoning. Zeker als de markt dat toelaat, zoals in de periode 2004-2008, is het aandeel verhuizingen naar een andere eengezins koopwoning dominant. Bijna de helft van alle verhuizingen van deze leeftijdsgroep uit een eengezins koopwoning, was toen naar een andere eengezins koopwoning. Met het stijgen van de leeftijd wordt dat aandeel beduidend minder groot.

**figuur 3-24 Aantal verhuizingen van huishoudens uit eengezins koopwoningen naar leeftijd bestemming**



Van de huishoudens tussen de 65 en 74 jaar verhuisde in 2004-2008 de grootste groep uit de eengezins koopwoning naar een koopappartement. In 2010-2014 was die stroom een stuk kleiner en verdeelde het verhuizende deel van deze leeftijdsgroep zich vrijwel gelijkmatig over de verschillende woningtypen. Bij de 75-plussers was de preferente bestemming in 2004-2008 een huurappartement. Voor de erop volgende generatie met dezelfde leeftijd (in de periode 2010-2014) was het beeld niet veel anders, al nemen de huursegmenten toe in belang door de ook hier sterke vermindering van de verhuizingen naar met name koopappartementen.

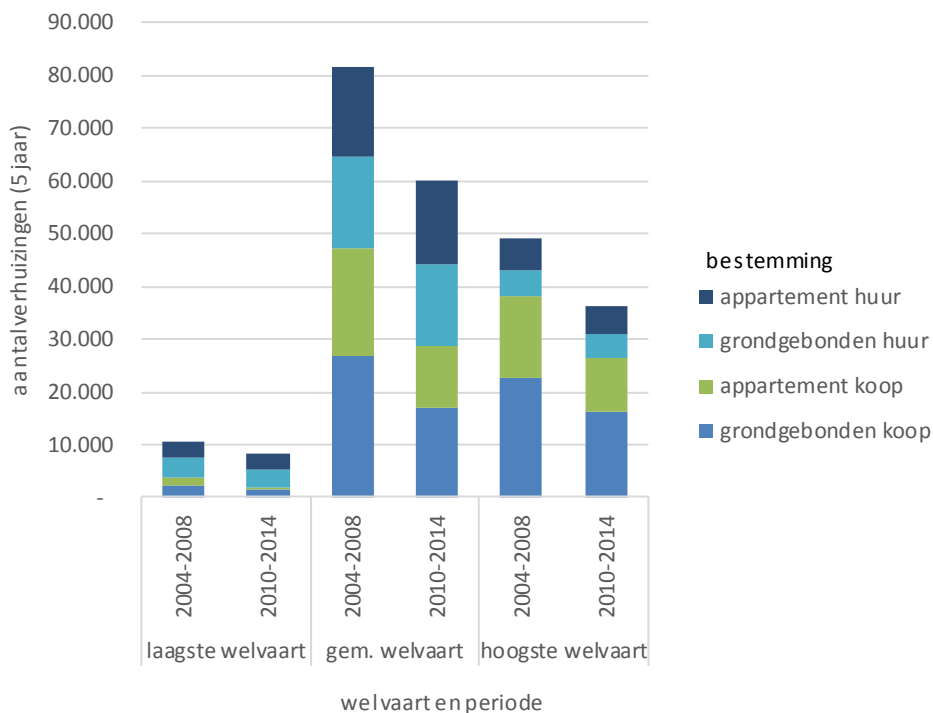
Verhoudingsgewijs zijn er dus meer huishoudens uit een eengezins koopwoning naar een huurwoning verhuisd in 2010-2014 dan in de periode ervoor. In absolute aantallen is dat echter niet het geval. De stroom van eengezins koop naar huur is betrekkelijk constant en is (dus – omdat de groepen zelf in omvang zijn toegenomen) ten opzichte van de omvang van de leeftijdsgroepen afgenomen. De meest in het oog springende ontwikkeling was echter de

afname van de verhuisstroom binnen de koopsector tot een niveau van 60% ten opzichte van 6 jaar eerder.

### Welvaart

Ook bij de vergelijking van de ontwikkeling van de bestemming van verhuizingen uit grondgebonden koop voor verschillende welvaartsgroepen valt allereerst op dat er een grote afname is geweest van de doorstroming uit de grondgebonden koop. In het bijzonder voor de midden welvaartsgroepen was die afname opvallend: ruim 20.000 verhuizingen minder in de periode 2010-2014 dan in 2004-2008. Dat is vrijwel geheel toe te schrijven aan minder verhuizingen naar koopwoningen. De verhuizingen vanuit de grondgebonden koop naar huurwoningen was ook wel wat minder groot, maar bedroeg in 2010-2014 nog steeds ruim 90% van het niveau in 2004-2008. In figuur 3-25 kan ook worden gezien dat het vooral de laagste en midden welvaartsgroepen zijn die naar de huurwoningen verhuizen. De laagste welvaartsgroep komt overigens slechts in kleine aantallen voor in de grondgebonden koopwoningen. Maar áls men er woont is men relatief veel geneigd te verhuizen (slechts 62% blijft 'gewoon' wonen in dit segment) en dan vooral naar een huurwoning (75% van alle huishoudens in dit segment verhuist naar een huurwoning). De hoogste welvaartsgroep verhuist juist vrij weinig naar de huursector. Als mensen uit deze groep een grondgebonden koopwoning verlaten, komt weer circa 75% terecht in een andere koopwoning (ook in 2010-2014).

**figuur 3-25 Aantal verhuizingen van huishoudens uit eengezins koopwoningen naar welvaart en bestemming**



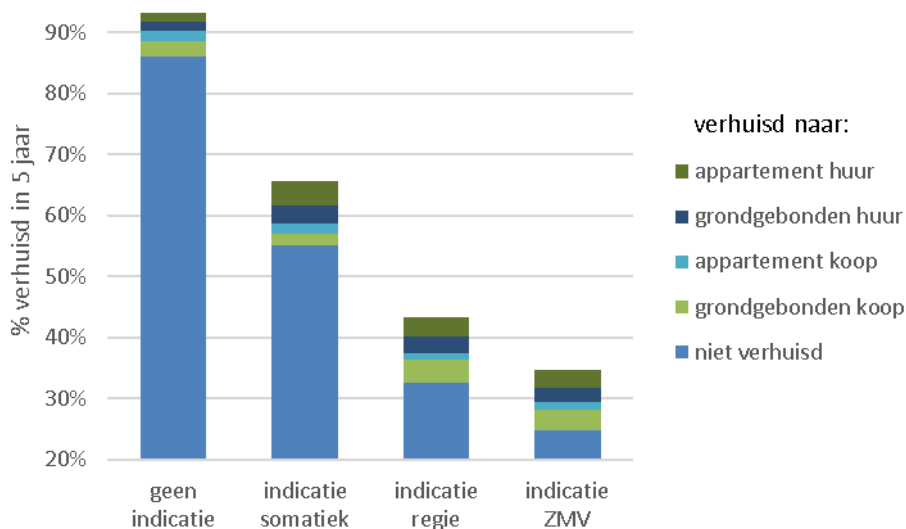
### Gezondheid

De invloed van gezondheid op wat er gebeurt met een huishouden is groot. Dat effect is goed af te lezen aan de verschillen in verhuisgedrag tussen huishoudens zonder en met AWBZ-indicatie (figuur 3-26). Huishoudens met een AWBZ-indicatie blijven beduidend minder vaak in hun huidige woning. Naast dat ze een grotere kans hebben om te overlijden of

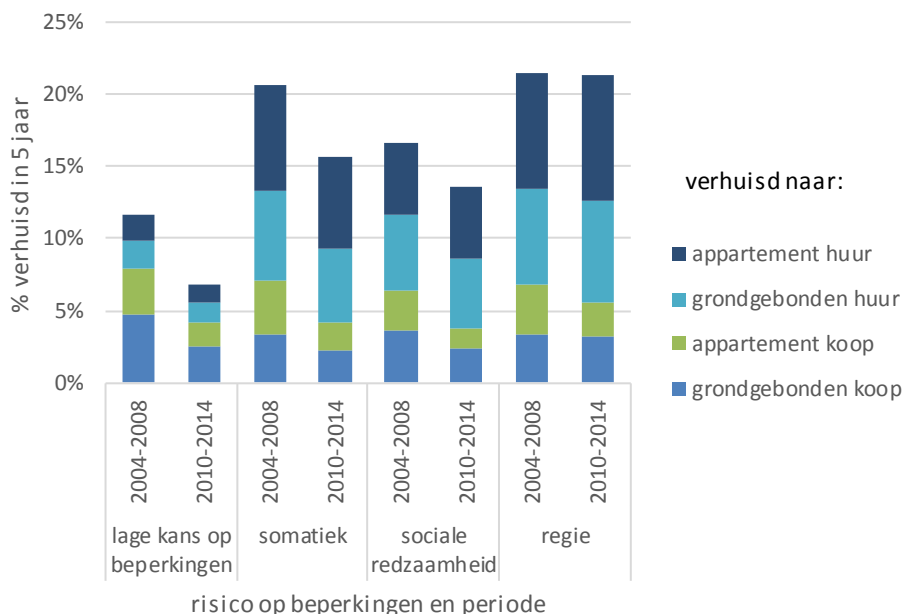
naar een instelling te verhuizen zoals voor de totale groep al in paragraaf 3.3.3 werd getoond, verhuist de groep die in een grondgebonden koopwoning woont ook vaker naar een andere woning. Daarbij geldt in het bijzonder voor de groep met een indicatie somatiek dat zij per saldo de verhuisbeweging maken van grondgebonden woningen naar appartementen. Die beweging van grondgebonden naar appartement hangt mogelijk samen met de vaak betere doorgankelijkheid van appartementen, wat in het bijzonder voor deze groep – die in de regel mobiliteitsbeperkingen heeft - van belang is. Hier komen we in de volgende paragraaf nog op terug.

Iets vergelijkbaars zien we, als we kijken naar de invloed van het risico dat mensen hebben op beperkingen. De groepen met een grote kans op beperkingen, wonend in een grondgebonden koopwoning, verhuizen meer dan twee keer zo vaak als de groep met een lage kans (figuur 3-27). In 2010-2014 verhuisden alle groepen met een groot risico voor 75% naar een huurwoning en 25% naar een koopwoning. In de periode 2004-2008 werd er meer naar koopwoningen verhuisd. Het aandeel huishoudens dat naar een huurwoning verhuisde was echter ongeveer even groot. Het zijn vooral de aandelen verhuizingen naar koopwoningen die variëren met de conjunctuur. Bij de mensen met een groot risico op regieproblematiek is er tussen beide periodes nauwelijks sprake geweest van een verandering in verhuisgedrag. Hierbij zal een rol spelen dat dit mensen zijn met een grote kans op grote problematiek, waarbij verhuizing vaak noodzakelijk is.

**figuur 3-26 Verhuisgedrag (in 5-jaarsperiode 2010-2014) van huishoudens in grondgebonden koopwoningen, naar type AWBZ-indicatie**



**figuur 3-27 Verhuisgedrag (in 5-jaarsperioden 2004-2008 en 2010-2014) van huishoudens in grondgebonden koopwoningen, naar het risico dat zij hebben op beperkingen**

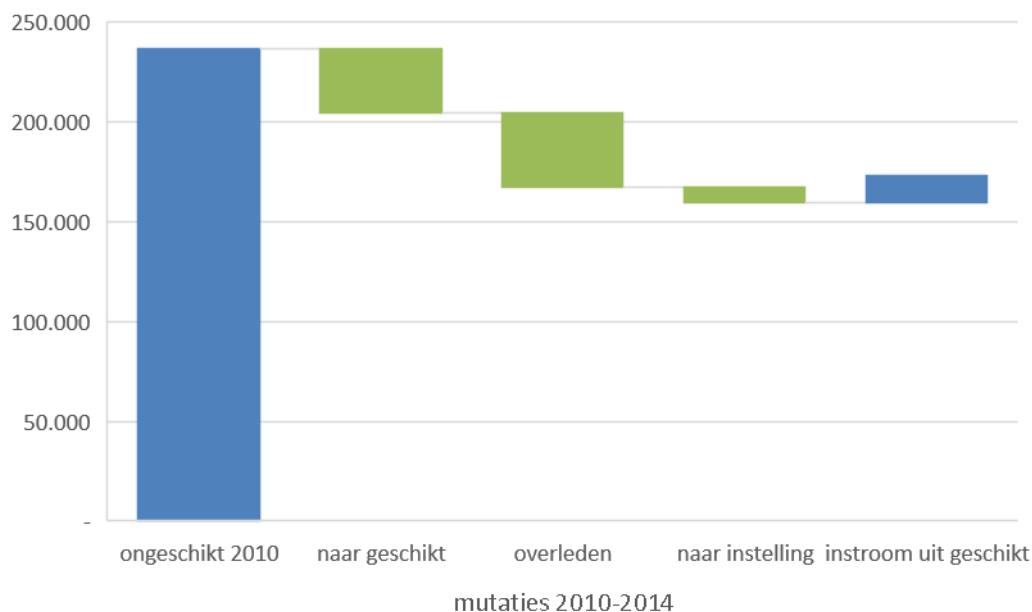


### 3.4.2 Geschikte en ongeschikte woningen

Het aandeel ongeschikte woningen is in Nederland niet groot. Begin 2004 woonde ruim 8,5% van de 55-plus huishoudens in zo'n woning. Met het oog op mogelijke beperkingen die men heeft of eventueel gaat krijgen, kan het – als men in zo'n ongeschikte woning woont - wenselijk zijn om te verhuizen naar een geschikte woning. Per saldo wordt die verhuisbeweging ook gemaakt. Eind 2008 was het aandeel van diezelfde groep ouderen (waarvan er begin 2004 8,5% woonde in een ongeschikte woning) gedaald tot 7,7%. Een vergelijkbare daling is te zien in de periode 2010-2014. Maar doordat de woningvoorraad als geheel verbeterd – we gaan ervan uit dat er weinig of geen niet-aanpasbare woningen nieuw worden gebouwd - bedraagt het aandeel van de generatie 55-plussers uit 2010 dat aan het einde van 2014 in een ongeschikte woning woont, nog maar 6,9%. In absolute aantallen zijn dat er overigens ongeveer net zoveel als eind 2008. Omdat het aantal 65-plus huishoudens echter groter is, is het aandeel in een ongeschikte woning wel minder groot.

Voor elk cohort vindt er dus per saldo een verschuiving plaats van ongeschikte woningen naar geschikte woningen. Die verschuiving ontstaat zowel door verhuizingen ( naar andere zelfstandige woningen of naar instellingen als door sterfte van de bewoners van de ongeschikte woningen (figuur 3-28). In de periode 2010-2014 was de bijdrage van de verhuizingen naar zelfstandige woningen aan de afname ongeveer iets kleiner dan de bijdrage van sterfte. Verhuizingen naar een instelling droegen het minst bij aan de afname van de bewoning van ongeschikte woningen door de 55-plussers uit eind 2009. In de periode 2004-2008 (niet getoond) waren de mutaties over de gehele linie wat groter. Het beeld is evenwel hetzelfde: sterfte en verhuizingen naar geschikte woningen dragen het meest bij aan de afname van de bewoning van ongeschikte woningen. Verhuizingen naar instellingen het minst.

figuur 3-28 Mutaties 2010- 2014 in de ongeschikte woningen van 55-plussers



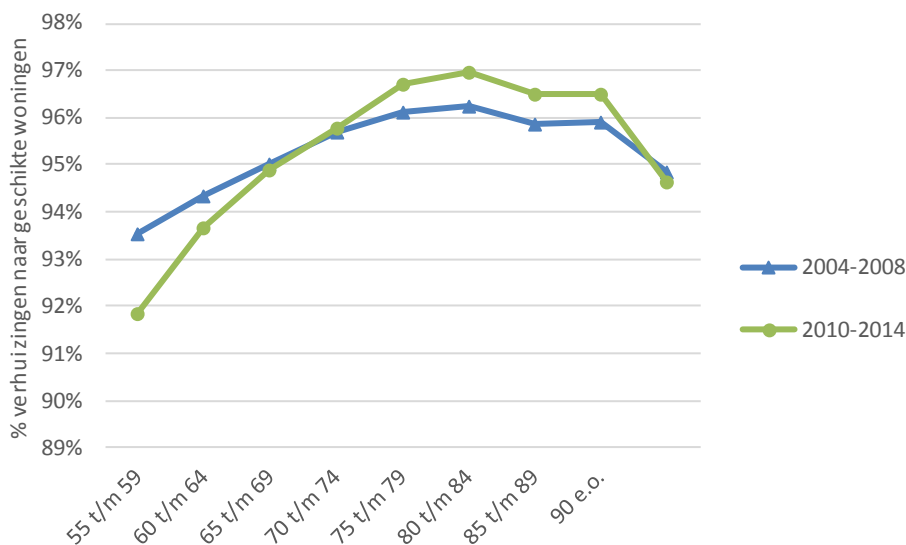
### Leeftijd en welvaart

Voor alle leeftijdsgroepen binnen de groep 55-plussers is er sprake van een verschuiving van ongeschikte naar geschikte woningen. Dat wil zeggen: er verhuizen meer huishoudens van een ongeschikte woning naar een geschikte woning dan omgekeerd. Als aandeel van alle verhuizingen tussen zelfstandige woningen bedroeg die verschuiving in 5 jaar tijd zo'n 5,3% sinds 2004 en 5,8% sinds 2010. Dat die verschuiving betrekkelijk gering is, komt doordat de meeste verhuizingen tussen geschikte woningen plaatsvinden.

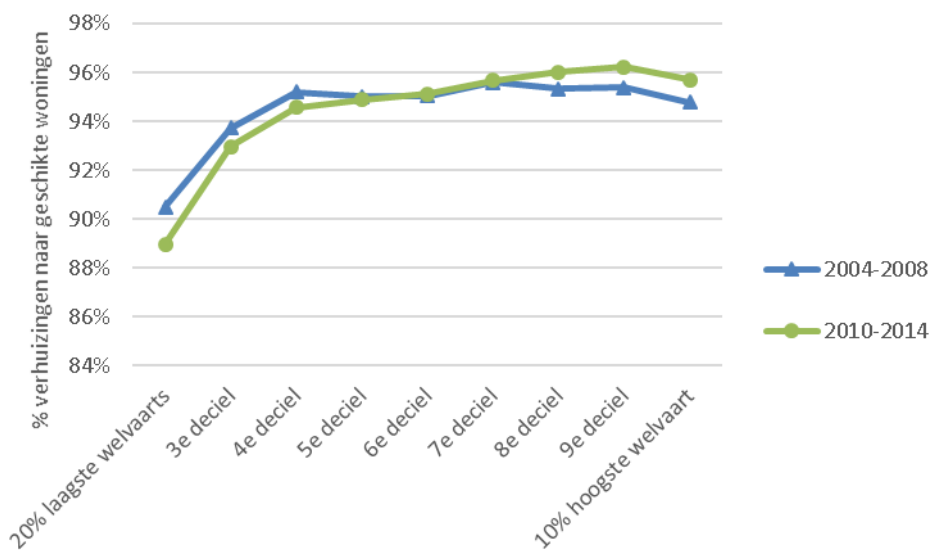
Per leeftijdsgroep zijn er relevante verschillen (figuur 3-29). Zo zien we het aandeel verhuizingen naar geschikte woningen toenemen met de leeftijd. Vanaf 75 jaar neemt dat aandeel niet meer toe en is het constant hoog tot een leeftijd van 90 jaar of ouder. De toename naar leeftijd was sterker in de periode 2010-2014 dan daarvoor.

Ook met de welvaart neemt het aandeel verhuizingen naar geschikte woningen toe. Vooral voor de drie laagste welvaartsdecielen is er sprake van een beperkt aandeel verhuizingen naar geschikte woningen (figuur 3-30). Toch verhuizen juist veel huishoudens uit deze groep van een ongeschikte woning naar een geschikte woning. Zij verhuizen minder *tussen* geschikte woningen, omdat ze in de startsituatie vaker in ongeschikte woningen wonen.

**figuur 3-29 Aandeel verhuizingen naar geschikte woningen per leeftijdsgroep als aandeel van alle verhuizingen per leeftijdsgroep**



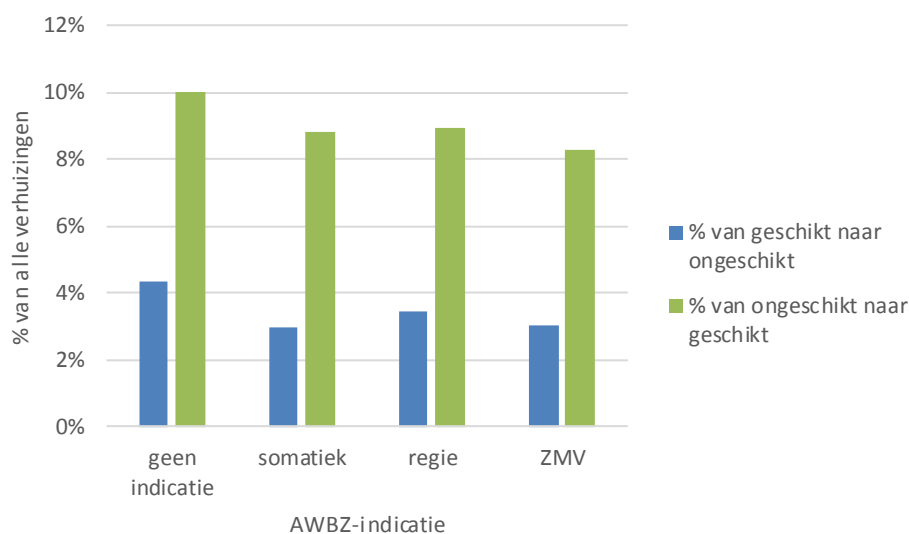
**figuur 3-30 Aandeel verhuizingen naar geschikte woningen per welvaartsgroep als aandeel van alle verhuizingen per welvaartsgroep**



## Gezondheid

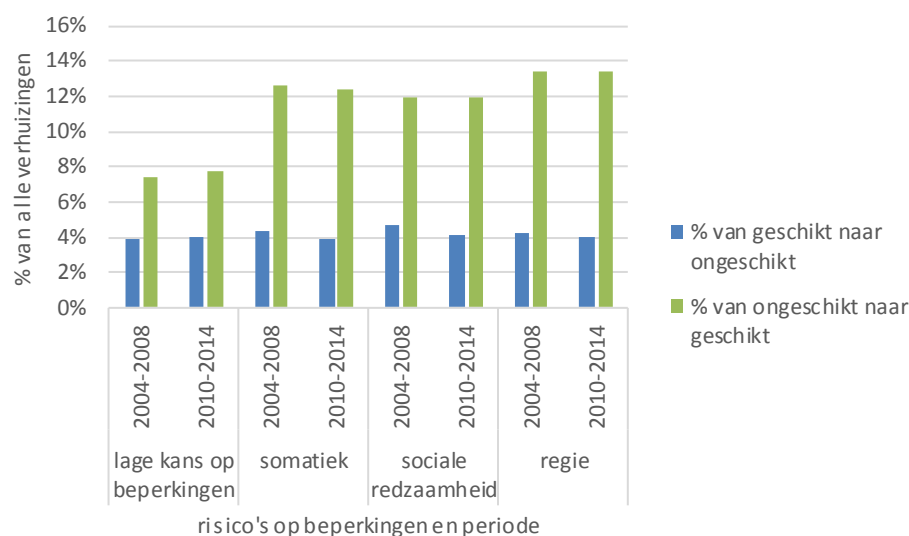
Mensen met en zonder AWBZ-indicatie verhuizen ongeveer in dezelfde mate van ongeschikte naar geschikte woningen (figuur 3-31). De mensen zonder indicatie verhuizen verhoudingsgewijs zelfs iets vaker van een ongeschikte naar een geschikte woning dan de mensen met een indicatie. De omgekeerde beweging (van geschikt naar ongeschikt) wordt wel iets vaker gemaakt door de huishoudens zonder indicatie. Waarom dit verschil beperkt is, is niet duidelijk. Het komt wel overeen met het beeld dat in paragraaf 3.3.3 is geschetst en waarbij werd getoond dat mensen met indicatie niet veel meer verhuizen naar een andere zelfstandige woning dan mensen zonder indicatie.

**figuur 3-31 Aandeel verhuizingen tussen geschikte en ongeschikte woningen naar AWBZ-indicatie**



Als we de mensen met risico's op beperkingen<sup>15</sup> vergelijken met de mensen met een klein risico, dan blijken er wel vrij sterke gedragsverschillen te zijn (figuur 3-32).

**figuur 3-32 Aandeel verhuizingen tussen geschikte en ongeschikte woningen naar risicogroep**



De 55-plus huishoudens met risico's op beperkingen verhuizen beduidend vaker van een ongeschikte naar een geschikte woning dan de 55-plus huishoudens met een laag risico. De omgekeerde beweging maken ze ongeveer net zoveel als huishoudens met een laag risico. Het verschil tussen beide bewegingen is het grootst voor de groep met risico's op regieproblemen. Er is nauwelijks verschil tussen beide 5-jaarsperiodes.

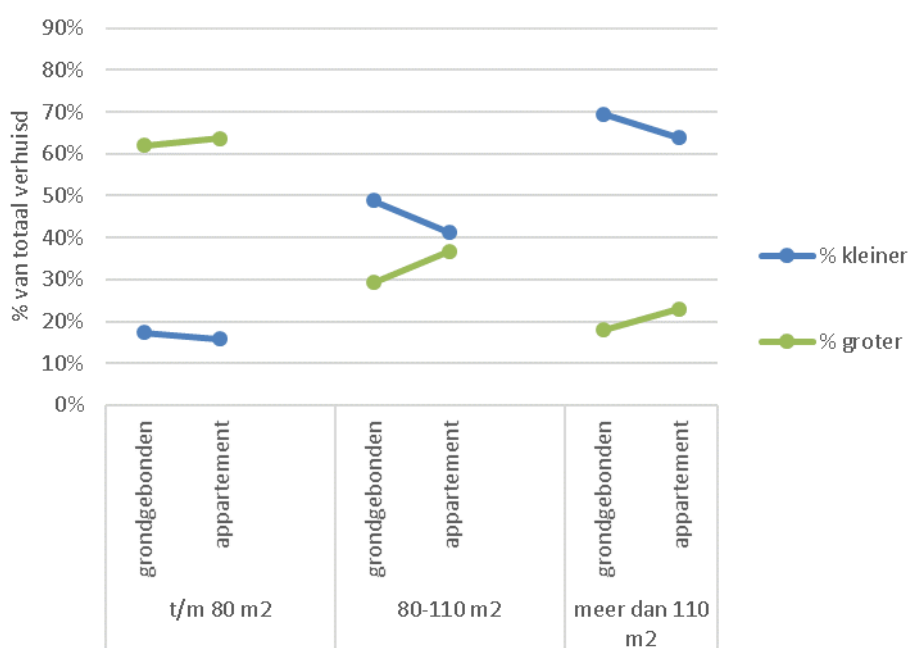
<sup>15</sup> Zij hoeven dus nog geen feitelijke beperkingen te hebben, maar hebben gezien hun leeftijd en andere omstandigheden daar wel een grote kans op.



### 3.4.3 Kleiner of groter wonen

De algemene verwachting is dat mensen bij het ouder worden en met toenemende beperkingen kleiner gaan wonen. Of die beweging wordt gemaakt hangt echter sterk af van de grootte van de woning waaruit men vertrekt. Als men in een kleine woning woont, is het vaak eerder zo dat men met een verhuizing groter gaat wonen. Om die reden bekijken we de verhuizingen – en of men groter of kleiner gaat wonen, vanuit het perspectief van de beginsituatie: de woning waaruit men verhuist. Het onderscheid tussen eengezinswoningen – die gemiddeld groter zijn – en appartementen op zichzelf heeft niet bijzonder veel invloed. Vanuit een woning die kleiner is dan 80 m<sup>2</sup> verhuizen zowel mensen die uit een grondgebonden woning komen als mensen die vanuit een appartement verhuizen, meer naar een grotere woning dan naar een kleinere. <sup>16</sup>

**figuur 3-33 Verhuisbewegingen: groter of kleiner gaan wonen in relatie tot de grootte en het type van de woning waaruit men verhuist**



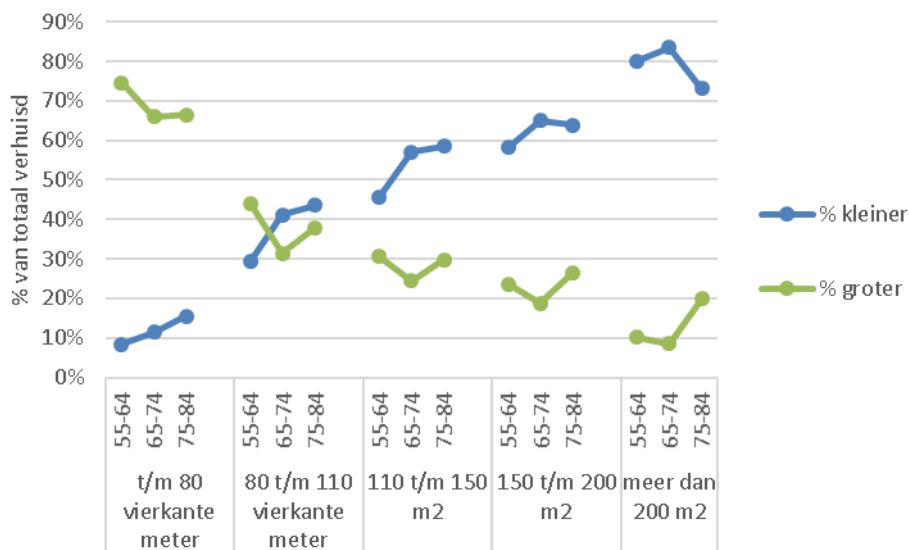
### Leeftijd

In figuur 3-34 kan goed worden gezien hoe groot de invloed is van de grootte van de woning waaruit men verhuist. Bij de kleinste woningen – t/m 80 vierkante meter, verhuizen de meeste ouderen, ook als ze 75 jaar of ouder zijn naar een grotere woning. Bij de woningen tussen 80 en 100 m<sup>2</sup> houden de verhuisbewegingen elkaar in evenwicht voor wat betreft het groter of kleiner gaan wonen. Bij de grotere woningen, zien we dat de meesten kleiner gaan wonen, hoewel er ook dan nog steeds huishoudens zijn die juist verhuizen naar een

<sup>16</sup> De verschillen tussen appartementen en grondgebonden woningen binnen de grootteklassen hebben vermoedelijk te maken met de grootteverschillen binnen die klassen. Immers, ook binnen die klassen zijn grondgebonden woningen meestal groter dan appartementen waardoor men vaker naar een kleinere woning verhuist. Om die reden concluderen we dat het woningtype op zichzelf er niet veel toe doet.

grotere woning. In relatie tot leeftijd is te zien dat in algemene zin geldt: hoe ouder hoe meer men geneigd is kleiner te gaan wonen. Het verschil tussen de groep 65-74 jaar en 75-plus is echter niet groot. En – opvallend genoeg – lijkt er sprake te zijn van een trend waarbij 75-plus huishoudens juist vaker verhuizen naar een grotere woning dan 65-74-jarigen. Hierin klinken evenwel de verhuizingen van een deel van de oudere zelfstandig huishoudens naar een instelling in door.

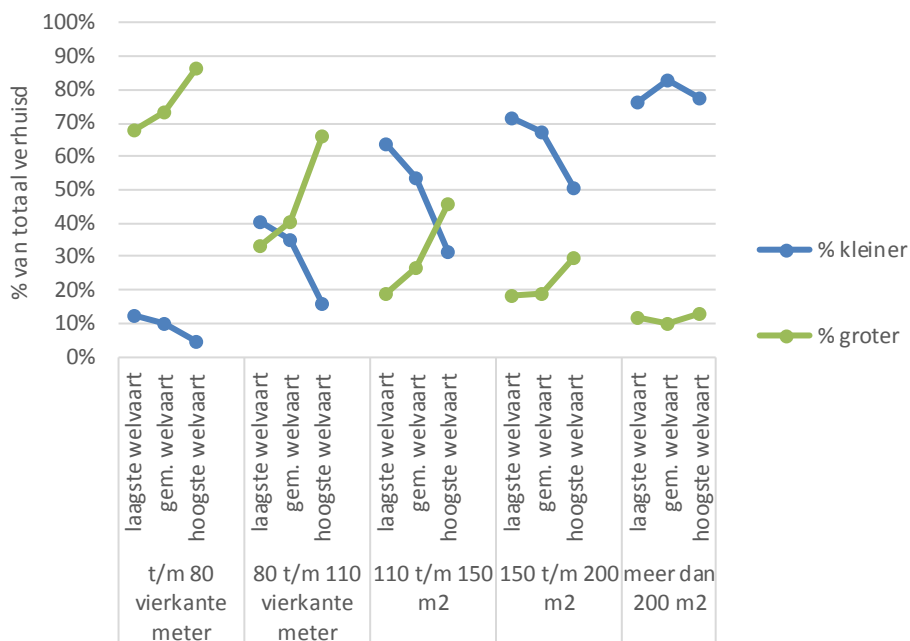
**figuur 3-34 Verhuisbewegingen: groter of kleiner gaan wonen in relatie tot de grootte van de woning waaruit men verhuist en leeftijd**



### Welvaart

De invloed van welvaart is groter dan die van leeftijd (figuur 3-35). Hoe meer welvaart een huishouden kent, hoe meer men geneigd is naar een grotere woning te verhuizen en hoe minder men naar een kleinere woning verhuist. Dat verschil is zodanig dat het evenwichtspunt – het punt waarop net zoveel huishoudens groter gaan wonen dan kleiner - voor de hoogste welvaartsgroep eerder richting de 150 m<sup>2</sup> gaat. Voor de laagste welvaartsgroep ligt dat evenwicht eerder in de buurt van de 80 m<sup>2</sup>.

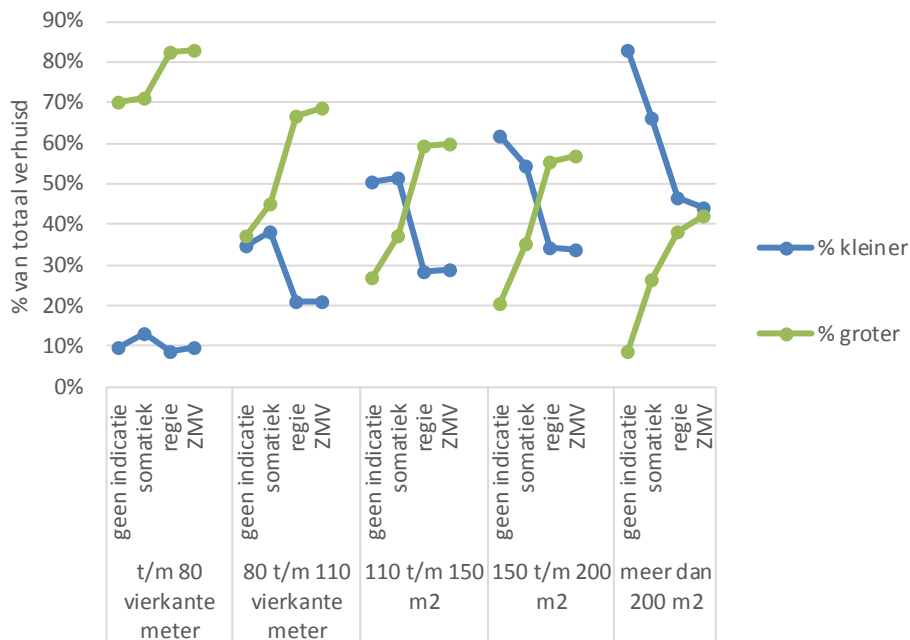
**figuur 3-35 Verhuisbewegingen: groter of kleiner gaan wonen in relatie tot de grootte van de woning waaruit men verhuist en welvaart**



### Gezondheid

De effecten van gezondheid op de keuze om groter of kleiner te gaan wonen, gaan in tegen de verwachtingen (figuur 3-36).

**figuur 3-36 Verhuisbewegingen: groter of kleiner gaan wonen in relatie tot de grootte van de woning waaruit men verhuist en AWBZ-indicaties**

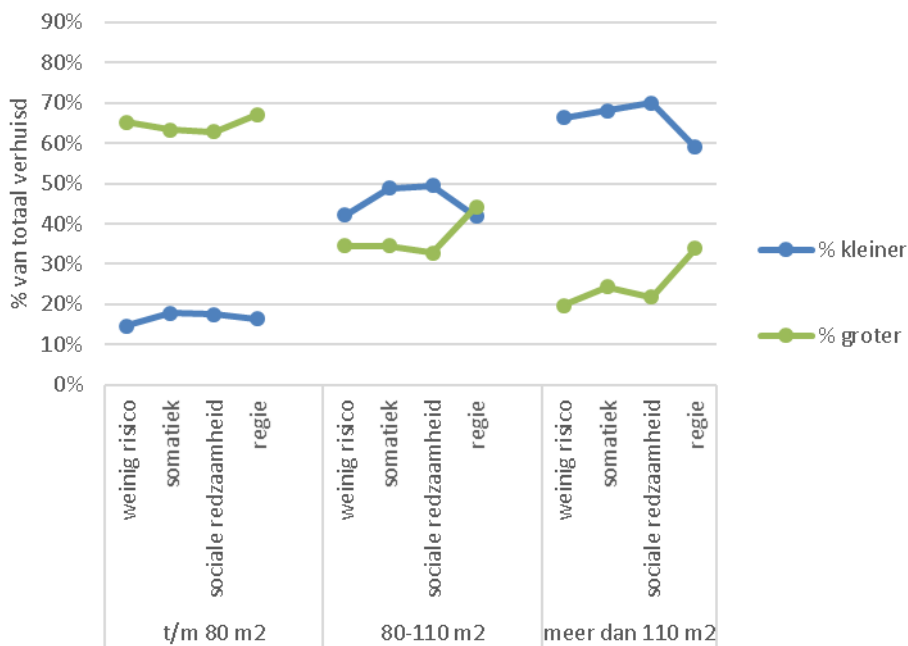


Uit de figuur komt het beeld naar voren dat mensen met een indicatie – en dan in het bijzonder een indicatie met betrekking tot regievoering of zorg met verblijf – juist groter gaan wonen dan mensen zonder indicatie. Het is mogelijk dat dit effect ontstaat doordat deze

groepen verhuizen naar bijzondere woonvormen die weliswaar als zelfstandig worden aangemerkt (dus niet institutioneel), maar waarbij sprake is van clustering of van een woongroep met gemeenschappelijke ruimte(n).

De invloed van het risico op beperkingen op groter of kleiner gaan wonen, is beperkt. Mensen met risico op somatische beperkingen of beperkingen rond sociale redzaamheid verhuizen iets vaker naar een kleinere woning dan mensen met een klein risico. Dat komt op zichzelf overeen met de verwachtingen, maar het is slechts een klein verschil. En omgekeerd, verhuizen met een groot risico op regieproblematiek wat vaker naar een grotere woning. Dat komt overeen met het beeld dat naar voren komt uit figuur 3-36 waarbij deze groep juist wat vaker naar bijzondere woonvormen verhuist.

**figuur 3-37 Verhuisbewegingen: groter of kleiner gaan wonen in relatie tot de grootte van de woning waaruit men verhuist en risico's op beperkingen**



## 4 Conclusies

### Registraties bieden nieuwe inzichten

Door de combinatie van verschillende registraties van het CBS, aangevuld met gegevens over de gezondheidsrisico's uit de Woonzorgwijzer en inschattingen van de geschiktheid van de woningvoorraad is het goed mogelijk de woonpatronen van ouderen in beeld te brengen. Door het gebruik van registraties kan goed worden ingezoomd op specifieke en soms kleine groepen (denk daarbij bijvoorbeeld aan groepen als ouderen die bij hun kinderen inwonen). Ook kan met registraties een goed beeld worden verkregen van de (voor de lokale aanpak essentiële) verschillen in het land. En door analyse van langere periodes kunnen ontwikkelingen in woonpatronen en verhuisgedrag – onder meer in relatie tot conjunctuur en de extramuralisering – zichtbaar worden gemaakt. Deze aanpak biedt daarmee een rijke bron van informatie en inzicht.

### Meer zelfstandig wonende ouderen, evenveel knelpunten

Het aandeel ouderen dat zelfstandig woont (dus niet intramuraal) is de afgelopen jaren toegenomen. Dit eerst als gevolg van de toegenomen zelfredzaamheid, later ook onder invloed van het beleid dat is gericht op langer zelfstandig wonen. Vooral nog lijkt deze verschuiving plaats te vinden zonder dat het meer is gaan voorkomen dat ouderen met een grote kans op mobiliteitsbeperkingen in een ongeschikte (een niet zonder traplopen toe- en doorgankelijke) woning wonen. Dit komt onder meer doordat ouderen zich vaak goed blijken te kunnen aanpassen aan veranderende omstandigheden. Niet alleen verhuist een relatief groot deel als er gezondheidsproblemen zijn en de woonsituatie daar niet goed bij past. Er is ook een deel dat al voordat die problemen zich manifesteren, verhuist naar een geschikte woning.

### Knelpunten in specifieke segmenten

Bij het voorkomen van knelpunten zijn er grote regionale verschillen. Vooral in de grote steden vormt de woningvoorraad een belemmering bij het langer zelfstandig wonen. Hier wonen relatief veel ouderen met beperkingen in woningen die objectief gezien als ongeschikt kunnen worden beschouwd. Dit zijn vaak huurwoningen en vaak meergezinswoningen (in het bijzonder in het segment portiek-etageflats). Door allerlei redenen (beperkte beschikbaarheid van alternatieven, hoge kosten voor aanpassing van de woning, hogere woonlasten na verhuizing, hechting aan de buurt, algemeen beperkte verhuisgeneigdheid van ouderen) is de kans groot dat dit type situaties blijft bestaan. Het vermoeden is dat het een complexe opgave is om hierin verbetering te realiseren.

In landelijke gebieden komen de knelpunten minder vaak voor. Hier is de woning vaak niet het probleem. Men woont buiten de grote steden vaker in ruime eengezinswoningen die relatief eenvoudig kunnen worden aangepast. In landelijk gebied is het – samenhangend met de lage dichtheid waarin wordt gewoond - eerder een uitdaging om de zorg en ondersteuning (aan huis) goed te regelen, zo blijkt uit ander onderzoek.<sup>17</sup> Als dat niet lukt, ontstaat

<sup>17</sup> Zie bijvoorbeeld de Scenariostudie 'Toekomstbeelden wonen met zorg' van Futureconsult i.o.v. Ministerie van BZK (2013).

een behoefte aan woonruimte voor ouderen in een meer geclusterde vorm. In stedelijke gebieden is de dichtheid waarin wordt gewoond vaak groter en vormt die organisatie van zorg juist weer minder een probleem.

### **Meer ouderen in de koopsector**

Het aantal ouderen is de afgelopen jaren vooral toegenomen in de koopsector. Vooral het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen is sterk toegenomen. In de huursector is het aantal ouderen beperkt toegenomen, ook in de corporatiesector. In dat segment vindt in toenemende mate een concentratie plaats van ouderen die op meerdere vlakken minder zelfredzaam zijn: zowel qua gezondheid als qua welvaartsniveau.

Het welvaartsniveau van ouderen is over de breedte sterk toegenomen. Dit toenemende welvaartsniveau uit zich ook in een toenemend ruimtegebruik. Er is en blijft echter ook een groep met een laag welvaartsniveau, die specifieke aandacht verdient. Voor deze groep zijn zowel betaalbaarheid als geschiktheid van de woning belangrijk.

### **Verhuizingen**

Ouderen verhuizen niet veel. De minst verhuisgeneigde groep (naar een andere zelfstandige woning) zijn de welvarender bewoners (tot 85 jaar) van de grondgebonden koopwoningen die nog in goede gezondheid verkeren en een partner hebben. Ouderen tot een jaar of 70 die een huurappartement bewonen, verhuizen het meest naar een andere zelfstandige woning.

### **Conjunctuur beïnvloedt vooral verhuizingen in de koopsector**

Of ouderen verhuizen naar een andere woning hangt samen met veel verschillende factoren. De conjunctuur is er een van. Door de meest recente crisis werden vooral de huishoudens in koopwoningen nog minder verhuisgeneigd. In de huursector was de crisis nauwelijks merkbaar. Naast conjunctuur zijn leeftijd, welvaart, huishoudenssamenstelling, gezondheid en de huidige woonsituatie van de ouderen alle van invloed op de kans dat mensen verhuizen. En diezelfde omstandigheden hangen ook weer samen met de aard van de verhuisbeweging: naar een appartement of een grondgebonden woning, een grotere woning of juist een kleinere, naar een geschikte woning, inwonend bij kinderen of naar een bijzondere woonvorm of een instelling.

### **Beperkte verschuiving naar geschikte en kleinere huurappartementen**

De verhuisbewegingen van ouderen resulteren per saldo in een verschuiving van grondgebonden woningen naar appartementen, van koopwoningen naar huurwoningen, van ongeschikte woningen naar geschikte woningen en van grotere naar kleinere woningen. Maar de mate waarin die verschuivingen plaatsvinden, verschilt sterk; in het bijzonder in relatie tot welvaart en gezondheid. Ouderen in de hogere welvaartsgroep zijn veel minder dan de anderen geneigd om naar een huurwoning of een kleinere woning te verhuizen. Verhuizingen naar geschikte woningen hangen sterk samen met de kans op beperkingen maar ook met welvaart en leeftijd. En de beweging van groot naar klein moet nadrukkelijk worden gezien in relatie tot de feitelijke grootte van de woning. Het is zeker niet zo dat alle ouderen kleiner willen wonen. Als men al in een kleine woning woont (tot circa 80 m<sup>2</sup>), zal men juist eerder naar een grotere woning verhuizen.

## Doorontwikkeling

In de nieuwe MIT wordt er niet automatisch vanuit gegaan dat fysieke ingrepen (aanpassingen en nieuwbouw) de oplossing zijn voor alle problemen. Dergelijke fysieke ingrepen moeten (minimaal) worden ingebed in een breder pakket aan maatregelen. In deze verkenning is ingezoomd op ouderen en daarbinnen op de groep met een grote kans op mobiliteitsbeperkingen. Het lijkt wenselijk en is mogelijk om het aantal groepen dat wordt gevolgd verder uit te breiden, bijvoorbeeld naar groepen met andere specifieke problematiek zoals ouderen met regieproblemen (dementie) of mensen met psychiatrische problematiek. Deze groepen stellen in mindere mate specifieke eisen aan de fysieke eigenschappen van de woningen, maar dat betekent niet dat ze geen plek horen te krijgen in het (lokale) woonbeleid.

Voor wat betreft de woonsituatie zijn de woonlasten in deze MIT buiten beschouwing gelaten. Die woonlasten zijn echter een belangrijk element bij de huisvesting en het verhuisgedrag van specifieke (zorg)doelgroepen. Het is dan ook wenselijk om huurprijzen en hypotheeklasten in de toekomst wel mee te nemen. Daarvoor zullen gegevens over huurprijzen uit de corporatiebestanden kunnen worden meegenomen. Gegevens over hypotheeklasten kunnen worden ontleend aan de belastinggegevens.

Waar het gaat over de huisvestingssituatie van specifieke groepen, is het belangrijk dat bijzondere woonvormen goed in beeld komen, evenals de geschiktheid van de woningvoorraad. In de huidige verkenning is gebruik gemaakt van een inschatting van de geschiktheid van de woningvoorraad in termen van toe- en doorgankelijkheid. Een belangrijke omissie daarbij is dat niet exact bekend is in welke gebouwen wel of geen lift zit. Die gegevens zouden moeten worden toegevoegd zodat een veel scherpere definitie van de geschiktheid van woningen kan worden opgesteld. Bij de zoektocht naar een algemene maatstaf voor (on)geschiktheid, ligt het voor de hand samenwerking te zoeken met andere initiatieven op dit terrein zoals die van TNO. Het is nuttig om daarbij een meer gradueel onderscheid in geschiktheid van de woningen aan te brengen. Mogelijk kan daarmee ook duidelijk worden waarom sommige ouderen toch nog verhuizen naar een ongeschikte woning.

## Bijlage 1 Methodiek geschiktheid woningvoorraad

Om langer thuis te kunnen blijven wonen, is het belangrijk dat woningen toe- en doorgankelijk zijn zonder trappen te hoeven lopen. In woningen waar de voordeur met traplopen moet worden bereikt en/of primaire vertrekken in de woning (keuken, wc en woon-, slaap- en badkamer) traplopen vereisen, is dat niet vanzelfsprekend. Mensen met ernstige mobiliteitsbeperkingen kunnen in deze woningen niet goed 'uit de voeten'. En omdat het aantal mensen met dergelijke beperkingen naar verwachting toeneemt, is het belangrijk dat de woningvoorraad hierop aansluit.

Er is geen registratie beschikbaar van woningen voor wat betreft van hun toe- en doorgankelijkheid. Daarom is gebruik gemaakt van een methodiek waarbij op basis bouwkundige inzichten en informatie uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) een inschatting is gemaakt van welke woningen geschikt zijn of tegen betrekkelijk lage kosten geschikt kunnen worden gemaakt en voor welke woningen die kosten zo hoog zijn, dat ze als 'niet geschikt' kunnen worden geclassificeerd. In deze bijlage wordt die methodiek beschreven. Deze methodiek is in 2014 door RIGO ontwikkeld en wordt in veel lokaal woningmarktonderzoek gebruikt.

### Geschiktheid en aanpasbaarheid

Er bestaan verschillen tussen woningen in hoe ingewikkeld en kostbaar het is om ze aan te passen. In veel gevallen zijn aanpassingen betrekkelijk eenvoudig door te voeren. Bij beginnende mobiliteitsproblemen, zijn 'tussentreden' bijvoorbeeld een eenvoudige aanpassing om de doorgankelijkheid woningen met meerdere verdiepingen te vergroten. Daarmee wordt de trede-afstand gehalveerd waardoor mensen een stuk langer van de trap gebruik kunnen blijven maken. Als dat geen voldoende oplossing meer biedt, is een traplift een oplossing. Ook de kosten daarvoor kunnen beperkt blijven. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het plaatsen van een rechte traplift in eengezinswoningen. Dat kan gemiddeld genomen al voor zo'n 3.000 euro, zeker als daar ook de groeiende tweedehandsmarkt voor trapliften bij wordt betrokken. Naarmate er meer bochten in zo'n traplift nodig zijn, worden die kosten hoger. Bij een bocht gaat het gemiddeld om zo'n 6.000 á 8.000 euro en bij twee bochten om 8 á 10.000 euro. Ook het drempelloos maken van woningen is betrekkelijk goedkoop (minder dan 1.000 euro), evenals het toegankelijk maken van woningen door bijvoorbeeld een hellingbaan aan te leggen. Veel woningaanpassingen kunnen – indien hier een medische noodzaak voor bestaat – deels worden vergoed vanuit de WMO of een PGB.

In veel gemeenten wordt vanuit de Wmo als grens voor woningaanpassingen een bedrag gehanteerd van 10.000 euro voor de renovatie. Als het bedrag de 10.000 euro overschrijdt, dan is vanuit die optiek verhuizen naar een geschikte woning een betere optie.<sup>18</sup> Bij het onderscheid tussen woningen die wel en niet geschikt zijn of tegen acceptabele kosten geschikt kunnen worden gemaakt, volgen we in beginsel dat bedrag. Dat betekent dat de volgende woningtypen in principe als 'ongeschikt' kunnen worden aangemerkt:

- Appartementen zonder lift (i.v.m. toegankelijkheid).
- Eengezinswoningen met een wenteltrap (i.v.m. doorgankelijkheid)

<sup>18</sup> Er zijn overigens wel signalen dat deze grens aan het schuiven is en dat er in toenemende mate van lagere grensbedragen wordt uitgegaan.



- Eengezinswoningen die zo smal zijn dat een traplift een te grote belemmering voor de doorgankelijkheid van de woning oplevert.

Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de techniek voortschrijdt en dat het – door de groeiende markt – voor aanbieder steeds interessanter wordt om te innoveren op het gebied van woningaanpassingen. Zo zijn er inmiddels ook voor wenteltrappen al wel redelijk betaalbare systemen in de markt. Per situatie kan de uiteindelijke prijs natuurlijk verschillen, maar uiteindelijk geldt voor de meeste eengezinswoningen – zolang ze niet te klein zijn en er niet meer dan een trap hoeft te worden overbrugd, ze tegen acceptabele kosten tegen doorgankelijk kunnen worden gemaakt. In algemene zin geldt daarbij: hoe groter de woning is, hoe flexibeler de ruimte kan worden gebruikt en hoe meer mogelijkheden er zijn om de woningen tegen acceptabele kosten zo aan te passen dat mensen met mobiliteitsbeperkingen hier goed in kunnen blijven wonen. Eengezinswoningen waar dit problematisch is, zijn vooral de kleine en smalle woningen, waarbij de trap dusdanig smal is dat de installatie van de traplift óf niet mogelijk is óf zelf voor doorgankelijkheidsproblemen zorgt.

### Appartementen zonder lift

In de BAG wordt geen onderscheid gemaakt in woningtypen. Om dat onderscheid te kunnen maken, wordt gebruik gemaakt van de combinatie van het aantal adressen per object (met een woonfunctie). Indien een object een adres heeft, is het een eengezinswoning. Heeft een object meerdere adressen, dan is het een meergezinswoning.

Of een meergezinswoning is voorzien van een lift, is niet uit registraties bekend. In het algemeen, hangt dit af van zowel de hoogte van het appartementengebouw als van de bouwperiode. Uit het WoON kan worden afgeleid hoe die verdeling eruitziet volgens de bewoners. Dit is weergegeven in tabel 0-1. De combinaties waarbij in een duidelijke minderheid van de gevallen het pand is uitgerust met een lift, zijn rood gekleurd. Voor deze combinaties geldt in meerderheid dat ze niet geschikt zijn.

**tabel 0-1 aanwezigheid van lift in woongebouw, naar bouwperiode en aantal bouwlagen**

Aantal bouwlagen	bouwperiode						2000 en later
	voor 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	
2	2%	3%	12%	20%	20%	50%	67%
3	4%	10%	18%	32%	28%	69%	85%
4	3%	10%	32%	61%	50%	80%	90%
5	11%	58%	73%	81%	78%	90%	98%
6	21%	90%	98%	97%	100%	95%	100%
7	100%	92%	100%	100%	97%	99%	100%
8	97%	98%	95%	100%	100%	100%	100%
9 of meer	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON2012

Het onderscheid wel/geen lift is op grond van deze gegevens niet met 100% zekerheid te combineren met bouwlagen en bouwperiode. Omdat echter ook onbekend is welke van de panden uit bijvoorbeeld 1960-1969 met 5 bouwlagen geen lift hebben en welke dat wel hebben, wordt het onderscheid wel digitaal toegepast. Dus: voor alle roodgekleurde combinaties nemen we aan dat zich hierin ongeschikte woningen bevinden.

## Bouwlagen

Het bouwjaar is bekend in de BAG. Het aantal bouwlagen is dat niet. Om het aantal bouwlagen te bepalen wordt het totale oppervlak van de wooneenheden in een pand gedeeld door de 'footprint' van het pand. De footprint is het oppervlak van het pand op het maaiveld. Dit is in GIS bepaald. Door het woonoppervlak te delen door de footprint, wordt duidelijk hoe veel verdiepingen nodig zijn om het woonoppervlak te accommoderen in een pand. Dus stel er zijn 20 woningen van 80 vierkante meter en de footprint is 240 vierkante meter, dan zijn er 7 verdiepingen nodig om al die woningen te kunnen herbergen. Op die manier kan voor elke pand – inclusief de eengezinswoningen – worden bepaald hoeveel verdiepingen het heeft.

## Benedenwoningen

Van appartementengebouwen zonder lift zijn de benedenwoningen wel geschikt voor bewoning door mensen met mobiliteitsbeperkingen. Echter, niet elk appartementengebouw heeft benedenwoningen. Ook dit hangt samen met de bouwperiode. Vooral vanaf 1950 werd de begane grond van appartementengebouwen gebruikt voor bergingen en fietsenhokken. Voor appartementen die daarna zijn gerealiseerd, geldt dan ook meestal dat alle woningen ongeschikt zijn indien er geen lift in aanwezig is.



*Voorbeeld meergezins ongeschikt, geen benedenwoningen, (bron: Google-Streetview)*

## Woningen bij zorginstellingen

Indien de appartementen deel uitmaken van een gebouw dat ook een gezondheidsfunctie heeft of een bijeenkomstfunctie, nemen we aan dat alle woningen geschikt zijn. Dit type gebouwen betreft vaak woonzorgcomplexen die juist bedoeld zijn voor ouderen.



*Voorbeeld: gebouw met wonen en gezondheidsfunctie – geschikt (bron: Google-Streetview)*

#### **(Te) kleine eengezinswoningen**

Eengezinswoningen zijn ongeschikt als zij meer dan een verdieping hebben en als de binnenruimte zodanig klein is dat het om redenen van doorgankelijkheid niet goed mogelijk is om een traplift te plaatsen. Om dit te bepalen, is naast het totale oppervlak van de woning en de footprint ook de beukmaat van belang (de breedte van de woning). De reden daarvoor is dat het vooral in zeer smalle woningen is dat de doorgankelijkheid een probleem kan vormen. Om die beukmaat te bepalen wordt de kortste zijde van het oppervlak van het pand gekozen. Woningen worden als ongeschikt beschouwd als deze meer dan een bouwlaag hebben, een beukmaat van minder dan 5 meter en een footprint van minder dan 45 m<sup>2</sup>.



*Voorbeeld eengezins ongeschikt (bron: Google-Streetview)*



### Wonen boven winkels

Oudere woningen die als eengezinswoningen worden geclassificeerd, maar waarbij zowel een woon als een winkelfunctie aan het pand is verbonden zijn vaak winkels waarboven wordt gewoond. Hier is geen begane grond beschikbaar en de woningen zijn vaak niet makkelijk toegankelijk. Ook deze woningen worden als ongeschikt beschouwd.



*Voorbeeld: wonen boven de winkel – ongeschikt (bron: Google-Streetview)*