

## Meer ouderen? Bouw dan meer eengezinswoningen

19 april 2022



[Geurt Keers](#) en [Friso de Zeeuw](#)

Analyse **Volgens adviseur Geurt Keers en emeritus hoogleraar Friso de Zeeuw is het bouwen van appartementen voor senioren niet de oplossing voor de wooncrisis. In hun analyse op basis van woningmarktonderzoek komen zij tot andere conclusies. "Als je de doorstroming wil bevorderen moet je juist meer eengezinswoningen programmeren."**

Volgens recent onderzoek van de NOS vinden gemeentelijke ambtenaren wonen de gebrekkige doorstroming van ouderen naar een kleinere woning de voornaamste oorzaak van de nood op de woningmarkt. Ouderen blijven in hun grote (een)gezinshuis wonen en willen nauwelijks doorstromen naar een kleiner huis (lees appartement), waardoor vooral gezinnen (in spe) moeilijk een gezinswoning kunnen vinden. Zo stagneert de door veel gemeenten gewenste doorstroming. Onderzoek van ABN-AMRO concludeert op basis van de verwachte demografische groei van het aantal inwoners naar leeftijd dat circa 50 procent van de woningbouwopgave op ouderen moet worden gericht. Cobouw haakt hier gretig op aan.

De nieuwe rijksbouwmeester Francesco Veenstra stelt het zo: "Neem de enorme toename van het aantal ouderen. Zij wonen vaak in gezinswoningen, maar er zijn heel veel voorbeelden van ouderen die graag naar een kleinere, gelijkvloerse woning willen verhuizen. Als deze bouwstroom op gang komt, is er ook minder behoefte aan nieuwe gezinswoningen. Bouwen in het groen, gezinswoningen en Vinex-achtige uitleglocaties zie ik niet als een oplossing voor het huidige woningbouwprobleem." De bouw van seniorenwoningen voorziet Veenstra in stedelijke gebieden. "De capaciteit om binnenstedelijk te bouwen ligt rond de miljoen woningen. Zo kun je al de huidige vraag aan woningen tot 2030 realiseren."

***Ook een deel van de ouderen heeft behoefte aan eengezinswoningen in stedelijke en landelijke milieus***

Gemeenteambtenaren, ABN-AMRO, Cobouw en de huidige rijksbouwmeester sluiten aan in een lange rij opeenvolgende rijksbouwmeesters, demografen als Jan Latten en adviesbureaus zoals Springco die deze mythe zonder enig spoor van twijfel blijven verkondigen. Een dergelijke woningbehoefte-analyse klinkt in eerste instantie ook logisch en dat zorgt voor veel aanhangers.

Als ouderen meer naar die nieuwbouw doorstromen maken zij veel grote (een)gezinswoningen vrij voor de gezinnen die juist die grotere woningen zoeken. Nieuwe wijken met eengezinshuizen zijn dan niet meer nodig. Dat komt goed uit voor het heersende beleid dat binnenstedelijke ontwikkelingen centraal, met een hoog aandeel (kleine) appartementen. Door sommige onderzoeksbureaus, zoals Springco en O&S, wordt die analyse als conclusie bevestigd.

Het fascinerende is dat woningmarktonderzoek een compleet tegenovergestelde uitkomst laat zien, namelijk meer behoefte aan eengezinswoningen in stedelijke en landelijke milieus, ook voor een deel van de ouderen.

### **Ouderen zijn honkvast**

Als we gedetailleerd kijken naar de resultaten van woningmarktonderzoek dan zien we een andere woningbehoefte van ouderen. Ouderen zijn vergeleken met jongere huishoudens beduidend minder verhuigeneigdheid. Ouderen zijn gewoon vaak honkvast. Zij zitten op de top van hun wooncarrière. Men woont meestal al lang naar wens, is gehecht aan huis, haard en eigen buurt.

Hoe ouder men wordt, hoe minder animo om te verhuizen. Het grootschalige en onafhankelijke onderzoek WoON 2018 heeft aan dat 9 procent van alle huishoudens (doorstromers en starters) beslist binnen twee jaar wil verhuizen; bij ouderen (65 jaar en ouder) is dit maar 2 procent. Ouderen vormen maar een kleine groep van 7 procent (74.000 huishoudens) van alle beslist verhuigeneigden (ruim 1 miljoen).

Alleen appartementen bouwen voor ouderen is dus bepaald niet bouwen voor de (toekomstige) woonwensen van mensen. Starters, gezinnen, en jongere een- en tweepersoonshuishoudens zijn veel grotere doelgroepen voor nieuwbouw en die hebben vaak andere wensen voor het type woning en woonmilieu. Uit de eerdere WoON-onderzoeken van 2012 en 2015 komt dit beeld ook naar voren. Wij verwachten niet dat het nieuwe WoON-onderzoek dat in de loop van dit jaar zal verschijnen, hier veel verandering zal brengen.

### **Als ouderen wel willen verhuizen**

De woningvraag van de kleine groep ouderen die wél wil verhuizen laat zich niet in één type woning en woonmilieu vangen.

In onderzoek worden al zeven verschillende vraagprofielen van woningzoekende ouderen onderscheiden. Als ze willen verhuizen is dat ook naar een (kleinere) eengezinswoning (of in een hof samen met andere ouderen, zoals een [Knarrenhof](#)). Niet alleen in de stad, maar ook in dorpen en groene woonwijken.

En het moet betaalbaar zijn (niet veel meer dan hun huidige woonlasten. En vaak in de eigen buurt of bij voorzieningen (winkels, zorg, ov-halte, niet zozeer stedelijke voorzieningen als de stadsschouwburg). Kleinschaligheid is voor velen een wens. Daartoe hoort ook een comfortabel appartement in een kleinschalig complex in de directe omgeving van de huidige woonbuurt.

Gedegen onderzoek naar woonwensen van ouderen naar woningtypen en woonmilieus ontbreekt. Zo komt uit een CBS-onderzoek dat de ‘seniorenwoning’ bij 55 procent van de verhuisgeneigde ouderen in de belangstelling staat. Maar in dergelijk onderzoek is dan niet de keuze voorgelegd voor een senioren-eegezinswoning of een seniorenappartement. En dat terwijl het woningtype voor de woonwensen ouderen wel degelijk relevant is.

Maar liefst 31 procent van de verhuisgeneigde ouderen wil (weer) een eengezinshuis (zie tabel). Ouderen die beslist willen verhuizen laten ook niet allemaal een eengezinshuis achter als zij hun gewenste woning vinden. Van hen woont 24 procent al in een appartement.

Veel ouderen willen bovendien een betrekkelijk groot huis van 80 tot 120 vierkante meter, en bij een appartement een groot balkon van tenminste 15 vierkante meter. Het kleine (stads) appartement van de beleidsmakers is dus weinig passend aanbod voor de woonbehoefte van veel ouderen.

	Huidige woning	Gewenste woning	Vershil
Eengezins koop	50%	21%	-29%
Eengezins huur	26%	10%	-16%
Appartement koop	4%	23%	+19%
Appartement huur	20%	46%	+26%
Totaal = 100%	66.300	66.300	0

‘Huidig en gewenst woningtype naar eigendomsvorm van beslist verhuisgeneigde oudere huishoudens (65+) in Nederland in 2018’ door WoON 2018, BZK (Ruimte voor Wonen) (bron: WoON 2018, BZK (Ruimte voor Wonen))

Verhuisgeneigde ouderen stellen hoge eisen aan nieuwe huisvesting: het woningtype moet goed passen, het moet betaalbaar zijn, in de gewenste buurt staan en een kleinschalige woonvorm bieden.

Bij de woningzoekende ‘jongere’ ouderen is er meer belangstelling voor eengezinswoningen. Bij 70-plussers is er meer vraag naar appartementen, ouderen met (aanstaande) mobiliteitsbeperkingen kunnen hierin beter uit de voeten. Verhuisgeneigde oudere ouderen horen daarbij beslist niet tot de doelgroep voor hoogbouw, waar steden nu veel plannen voor ontwikkelen. Gestapelde bouw (tot 8 lagen, liefst wonen op de begane grond of één of twee hoog) met straatleven in het zicht is meer naar wens.

### ***Verleiden met kwaliteit, prijs en locatie is de kunst; daar valt nog veel winst te behalen***

De trend naar langer zelfstandig thuis wonen speelt ook mee. De vraag van ouderen naar een koopwoning neemt toe, ook onder 70-plussers. De verschuiving van de vraag van huur naar koop is vooral het gevolg van een generatiewisseling onder ouderen. De oude generatie ouderen die veelal in huurwoningen woonde, wordt langzaam opgevolgd door een nieuwe, meer welvarende groep die in het verleden een eigen woning heeft kunnen kopen. Voor ouderen is het de opgave appartementen en kleine (patio)laagbouwoningen te bouwen bij kleinschalige voorzieningen in bestaande wijken waar zij wonen, met mogelijkheden tot zorg. Voor toenemende aantallen 75-plussers zal er deels meer vraag zijn naar wonen met intensieve (24 uren) zorg.



## Belemmeringen voor doorstroming

Ouderen zijn dus vaak ‘honkvast’. De woning is bovendien ‘groter’ geworden door het uithuisgaan van de kinderen. Dat geeft bij meer vrije tijd ruimte voor hobby’s in huis en logeergelegenheid voor kinderen en andere dierbaren. Het sociale netwerk is voor een deel in de buurt aanwezig. Waarom dan verhuizen?

Bij verhuizen komt ook een en ander kijken, past de nieuwe woning qua prijs, woningtype en type buurt en woonmilieu wel voldoende bij de vele wooneisen van ouderen die immers lange woonervaring hebben? Bovendien is de huidige woning bij eventuele ouderdomsgebreken dikwijls aan het ongemak aan te passen: inzet van een traplift en beugels en steunen bij toilet en badkamer bijvoorbeeld. Het rijksbeleid is er bovendien op gericht om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten blijven wonen, met woningaanpassingen, ouderen ICT en thuiszorg en thuisbezorgd.

We zetten de belemmeringen voor verhuizen van ouderen die wel willen verkassen op een rij:

- De vaak hogere woonlasten van de nieuwe woning. De huurprijzen van een goede vrije sector huurwoning zijn veel hoger dan de woonlasten bij het aanhouden van de eigen koopwoning. Kleiner wonen en daarvoor dan nog meer betalen is niet aantrekkelijk. Bij de koop van een goed gelegen en luxer appartement kunnen de woonlasten ook hoger zijn, mede door VvE-lasten van al snel een paar honderd euro per maand.
- De verhuisgeneigde ouderen die wel hun eigenhuis (grotendeels) hebben afgelost en gaan huren worden door het vermogen dat ineens vrijkomt extra belast. De eigen bijdrage voor AWBZ zorg is ook ineens veel hoger. Ze moeten eerst hun vermogen opeten voordat de eigen bijdrage wegvalt.
- Voor verhuisgeneigde ouderen op zoek naar een huurwoning zit de samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad ook niet mee. De meeste huurwoningen zijn sociale huurwoningen en die staan overwegend in de grotere steden. Nieuwe sociale huurwoningen zijn voor veel ouderen die al in een sociale huurwoning wonen te duur en mogelijk te klein. Veel aanbod van sociale huur is er bovendien niet met wachttijden van jaren. Voor de groep senioren in bezit van een koopwoning is de

sociale huur vaak geen optie; daar willen ze omwille van vooral de kwaliteit niet wonen. En als ze dat wel zouden willen, dan komen ze niet voor een dergelijke woning in aanmerking. Nieuwbouw van huurwoningen in de vrije sector (vaak appartementen) vindt ook vooral in de grotere steden plaats, waar de meeste verhuisgeneigde ouderen niet wonen en naar toe willen.

Voor de woningbouwopgave vormen ouderen maar een relatief kleine doelgroep. We gaan hier zo uitgebreid op in, omdat bij beleidsmakers het besef van deze belemmeringen ontbreekt. Het is geen pleidooi om dan maar niets doen, integendeel. Verleiden met kwaliteit, prijs en locatie is de kunst; daar valt nog veel winst te behalen. Maar het pleidooi van ABN-AMRO om een half miljoen 'seniorenwoningen' te bouwen is in ieder geval onzinnig.

### **Nieuwbouw en doorstroming moet anders**

Doorstroming van ouderen naar andere woningen kan en moet beter, maar zal van bescheiden omvang blijven. En hun vraag is gedifferentieerd. Voor de woningbouwopgave vormen ouderen maar een relatief kleine doelgroep.

Als we naar de doorstromingspotenties van andere groepen kijken op basis van het landelijke woningbehoefteonderzoek WoON, dan blijkt dat vooral jongere huishoudens en gezinnen op zoek zijn naar eengezinswoningen in stedelijke en groene woonmilieus. Zij maken dan vooral goedkopere koop- en huurappartementen vrij. Rekening houdend met de bestaande woningvoorraad en gewenste woonmilieus resulteert dat dan in het volgende benodigde woningbouwprogramma: circa 70 procent eengezinswoningen en circa 30 procent appartementen (voor een deel bestemd voor ouderen en voor starters). Daarbij past een aandeel van 25 procent sociale huurwoningen, maar ook een flink aandeel in de middeldure en dure sectoren.

Binnenstedelijk is er ook veel vraag naar groundbonden 'stadshuizen' (40 procent van de binnenstedelijke nieuwbouwbehoefte), terwijl in groene woonmilieus ook een deel van de vraag appartementen betreft. Deze indicatie van de nieuwbouwopgave wijkt radicaal af van een nieuwbouwprogramma dat - ook vanuit een doorstromingsfilosofie - inzet op 'meer ouderen, dus meer appartementen'. Daarmee kunnen we ook gericht antwoord geven op deze recente vraag van het VVD-kamerlid Peter de Groot: "Gelet op het in het artikel gestelde dat tot en met 2035 51 procent van de plancapaciteit uit eengezinswoningen bestaat, terwijl van de huidige woningvoorraad 64 procent een eengezinswoning is, hoe gaat u de juiste keuzes maken over wat we gaan bouwen en waar, om te voorkomen dat we de komende jaren een woningtekort voor bepaalde doelgroepen creëren, zoals starters, jongeren en ouderen?"

Het antwoord op basis van de woonwensen van mensen in Nederland is dan: het woningtekort bestaat vooral uit eengezinswoningen voor met name jongere huishoudens, gezinnen en ook een deel van de ouderen. Er dienen daarvoor meer locaties te komen voor groundgebonden huizen in stedelijke en groene woonmilieus.

Bij 70 procent eengezinswoningbouw komen door doorstromende gezinnen veel appartementen vrij in de voorraad (vooral goedkopere huur), die dan door starters en ook ouderen kunnen worden betrokken. Dat verlicht ook de zware claim op publieke middelen om de onrendabele top van programma's met overwegend goedkopere woningen af te dekken.

