

# **Wat beweegt ouderen op de woningmarkt?**

Kwalitatief onderzoek naar woonwensen van  
ouderen in Gelderland

Eric Schellekens

**Datum**            7 mei 2010

## **Inhoudsopgave**

<b>1</b>	<b>Aanleiding onderzoek</b>	<b>3</b>
1.1	Methodiek	3
1.2	Vraagstelling	4
<b>2</b>	<b>De Nederlandse en Gelderse oudere</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Woonwensen van ouderen</b>	<b>6</b>
3.1	Hoe speel je in als gemeente of corporatie?	6
3.2	Waar treden verschillen op?	6
3.3	Afwegingen: wel of niet verhuizen?	7
3.4	Financiën	7
3.5	Verhuizen is inleveren: huizenhoge emotionele barrières	8
3.6	Wanneer wel verhuizen, wie en wat heeft invloed?	8
3.7	De zoektocht naar een nieuwe woning	9
<b>4</b>	<b>Conclusies, aanbevelingen en tips</b>	<b>11</b>

# 1 Aanleiding onderzoek

De provincie Gelderland heeft in 2009 met haar programma 'Thuisgeven in Gelderland' vervolg gegeven aan haar succesvolle programma 'Ontgroening en Vergrijzing (2004-2008)'. Uit de evaluatie van het programma 'Ontgroening en Vergrijzing' is naar voren gekomen dat de huisvestingsvraag van de Gelderse oudere nog niet leidend is. De vraag van de klant, de Gelderse inwoner, wordt nogal eens vergeten of is onvoldoende betrokken bij de afwegingen. De klant is zeker nog geen koning.

De Samenwerkende Bonden van Ouderen in Gelderland (SBOG) constateren in hun beleidsplan 2009-2012 over het beleidsveld Wonen dat in Gelderland te weinig geschikte en betaalbare woningen voor senioren zijn. De SBOG wil de ontwikkeling van ook voor ouderen geschikte en betaalbare woonruimte bevorderen. Woonwensen en -behoeften van senioren dienen een grote rol te spelen in nieuwbouw en renovatieprogramma's. Daarom is het belangrijk ze te onderzoeken en te formuleren. Belangrijk is bovendien dat senioren zelf bepalen in welke woonsituatie zij zich het meest prettig voelen.

Provincie en SBOG zijn een samenwerking aangegaan om bovenstaande problematiek te onderzoeken. Laagland'advies heeft het onderzoek uitgevoerd.

## 1.1 Methodiek

Het onderzoek kent meerdere doelen:

1. Het verzamelen van kennis over en inzichten in de woonwensen en woonbeleving van ouderen.
2. Het delen van deze gegevens met ouderenbonden, zodat zij lokaal en regionaal invloed kunnen uitoefenen op hun gemeente en hun woningcorporatie(s).
3. Bewustwording en activering van groepen ouderen, zodat zij kunnen werken aan het realiseren van woonwensen van verschillende groepen senioren.

Via deskresearch, een paneldiscussie onder gemeentebestuurders en corporatiemedewerkers, een tiental panelonderzoeken onder ouderen verspreid over regio's, over stad-platteland, over huur en koop en over 55-75-jarigen en 75-plussers, is het kwalitatieve onderzoek vormgegeven. De resultaten zijn gepubliceerd via de sites van SBOG en de provincie Gelderland en bekendgemaakt tijdens een provinciaal Symposium op 7 juni 2010 met als titel: 'Wat beweegt de oudere?'. Dit symposium was gericht op kader van de ouderenbonden, medewerkers van gemeenten en corporaties. In het najaar van 2010 organiseert SBOG regionale bijeenkomsten voor ouderenbonden, gemeenten en corporaties en andere belanghebbenden om vervolgstappen te zetten met de resultaten.

## 1.2 Vraagstelling

We hanteerden in ons onderzoek de volgende hoofdvraag:

*Wat beweegt de (Gelderse) oudere op de woningmarkt?*

Daaruit vloeiden een aantal subvragen:

- Hoe kun je de oudere van nu (en in de toekomst) typeren?
- Wat zijn de wensen op het gebied van wonen van:
  - Stedelingen en plattelandsbewoners?
  - Medioeren (55-75) en senioren (75-plus)?
  - Kopers en huurders?
- Wat zijn de afwegingen die ouderen maken als het gaat om verhuizen?
- Hoe gaat de oudere te werk in zijn zoektocht om de woonwens te realiseren?
- Welke deskundigheid hebben bestuurders van lokale en regionale ouderenbonden nodig om invloed uit te oefenen op beleid en planningsprocessen?
- Op welke manier kunnen ouderen geholpen worden door instanties in het realiseren van hun woonwensen?

Uit ons kwalitatief onderzoek onder senioren in Gelderland is gebleken dat ouderen qua leeftijd goed ingedeeld kunnen worden in twee groepen: een groep in de leeftijd 55-75 jaar en een groep van 75-plussers. De eerste groep noemen we medioeren en de tweede groep senioren. Het lijken grove leeftijdsgroepen. Uit onze groepsgesprekken blijkt echter dat de woonwensen van ouderen tussen de 55 en 75 en die van 75-plus goed samen te voegen zijn.

## 2 De Nederlandse en Gelderse oudere

De cijfers over de vergrijzing in Nederland zijn inmiddels wel bekend. In 2010 is ongeveer 15% van de bevolking ouder dan 65 jaar. Op haar piek rond 2040 zal dat percentage zijn opgelopen naar ongeveer 25 %. Gelderland vergrijst iets sterker dan het Nederlandse gemiddelde. Kijken we naar huishoudens dan zal in 2040 ruim 36% van de huishoudens bestaan uit één of meer 65-plussers. Het groeiende aantal ouderen wordt bovendien ouder: de dubbele vergrijzing. Ook de kenmerken van ouderen veranderen in de loop van de tijd. Onderling gaan ze steeds meer verschillen. De diversiteit onder ouderen neemt toe. Dit zal zijn invloed hebben op hoe ouderen wonen en hoe ze willen wonen. Het ministerie van Wonen, Wijken en Integratie beschrijft in haar meest recente onderzoek 'Senioren op de woningmarkt, nieuwe generaties, andere eisen en wensen', de belangrijkste veranderingen voor de komende generaties ouderen als volgt. De nieuwe generatie ouderen kenmerkt zich in grove lijnen door:

- Toenemende diversiteit in huishoudensituatie van ouderen (altijd alleen gebleven, nooit kinderen gekregen, nog steeds samen als 80-plus).
- Toenemend opleidingsniveau.
- Toenemend eigen woningbezit (leidt waarschijnlijk tot verlaging van de verhuisgeneigdheid, die bij ouderen toch al laag was).
- Verandering van inkomenspositie door meer pensioen en dubbel inkomen enerzijds, maar lagere AOW-aanspraken door verblijf in buitenland anderzijds.

De vergrijzing zal ook in Gelderland na 2010 versnellen. De naoorlogse babyboomgeneratie bereikt dan de 65-jarige leeftijd. Het aandeel 65-plussers in Gelderland lag in 2008 op 15% en daarmee ongeveer gelijk aan het Nederlandse gemiddelde. In de toekomst zal Gelderland iets sneller vergrijzen dan het Nederlandse gemiddelde. In 2019 zal het percentage 65-plussers in Gelderland op 20% liggen. Het totale aantal 65-plussers stijgt tot ruim 560.000 in 2040, ofwel 27,5% van de Gelderse bevolking. Gelderland kent de meest vergrijsde regio's van Nederland: de Stedendriehoek en de Achterhoek. In deze regio's wordt dit niveau van de vergrijzing (20% 65-plus) al in de loop van 2014 bereikt.

## 3 Woonwensen van ouderen

### 3.1 Hoe speel je in als gemeente of corporatie?

Bestuurders van gemeenten en woningcorporaties worstelen met steeds groter wordende verschillen tussen ouderen onderling en het steeds lastiger vraagstuk van de definiëring van de verschillende doelgroepen. Op welke groepen en welke woonwensen focus je als het gaat om ouderen en wonen? Dilemma's en overwegingen van corporatiebestuurders en wethouders illustreren we aan de hand van enkele vraagpunten die in een panelgesprek met hen aan de orde kwamen.

*'Paradoxaal dat we veel moeite, energie en geld steken in groepen die eigenlijk geen woonwensen hebben, dat blijft kriebelen bij mij'. 'Je zou mensen een keuze moeten kunnen bieden: je eisen hebben deze financiële consequentie; als je dat niet wilt betalen, moet je een concessie doen'.*

- Bouwen voor blijvers?
- Woning of woonomgeving?
- Leeftijd of echte beperkingen kiezen als criterium?
- 55-plus, 75-plus of 85-plus?
- Nieuwbouw ook voor ouderen of focus op woningaanpassingen?
- Preventieve acties: verantwoordelijkheid gemeenten en corporaties of verantwoordelijkheid ouderen zelf?

### 3.2 Waar treden verschillen op?

In deze samenvatting focussen we op de beelden die ontstaan uit de panelgesprekken met Gelderse ouderen. We proberen deze beelden zo treffend mogelijk weer te geven aan de hand van citaten. In het eindrapport zelf combineren we deze beelden met uitkomsten van landelijk onderzoek. In de gesprekken met stedelingen en plattelanders, medioren en senioren, huurders en eigenaar-bewoners hebben we steeds gevraagd wat zij van hun huidige woning het belangrijkste vinden en wat zij bij het zoeken naar een andere woning het belangrijkste zouden vinden. De **ruimte en vrijheid** komen prominent naar voren voor alle groepen. Drie kamers, vier kamers of liefst nog meer, zodat je je hobby kunt uitoefenen, je computer kunt laten staan, iemand kunt laten logeren, in alle vrijheid muziek kunt maken, lawaai kunt maken. 80 tot 120 m<sup>2</sup> met een onderhoudsvriendelijk tuintje, maar in ieder geval voldoende buitenruimte om met bezoek te kunnen zitten. De ruimte die vroeger veelal met het gezin werd gedeeld heeft nu een andere bestemming en invulling gekregen.

De meeste ouderen zijn zeer tevreden, om niet te zeggen trots op hun huidige woning. Ouderen in kleine dorpen en de stad zijn weliswaar even tevreden met hun woning, maar ouderen uit een dorp kunnen vaker wat flexibeler omgaan met deze woning. De woning is vaak groter dan een woning in de stad en men heeft meer mogelijkheden tot verbouwen. Ouderen op het platteland hebben hun woning ook vaker preventief aangepast dan ouderen in de stad. De gehechtheid aan de eigen kern is groot. De vraag of voorzieningen in de toekomst toereikend zullen zijn, maakt onzeker. Dit geldt voor ouderen in de stad veel minder. Voorzieningen zijn immers beschikbaar.

#### RUIMTE ....

Een actieve dame van 73 jaar antwoordt op de vraag wat ze het meest waardevol vindt aan haar huis, waar ze al 37 jaar woont, een voormalige woningwetwoning met drie verdiepingen, 4 slaapkamers en een 10 meter diepe tuin: *'De ruimte: want die verdiepingen heb ik allemaal in gebruik. Voor mezelf. Alleen de logeerkamer niet. Het heeft allemaal een functie. Ik heb gewoon ruimte nodig voor de dingen die ik wil doen. Mijn naaimachine staat ergens. Mijn computer staat ergens. Wil dat niet elke keer opruimen. En dat vind ik heerlijk. Vroeger met de kinderen had ik altijd gebrek aan plaats. Nu geniet ik van die ruimte. Het ziet er nu ook veel opgeruimder uit. Zolang ik nog traplopen kan...'*

### 3.3 Afwegingen: wel of niet verhuizen?

De meeste ouderen willen niet verhuizen. Zij zitten op de top van hun wooncarrière. Ze zijn trots op wat ze hebben bereikt en zien geen aanbod dat hen gemakkelijk kan verleiden. Er is veel dat hen bindt aan de huidige woning. De meeste senioren en medioren geven aan, als ze wel willen verhuizen, interesse te hebben in een huurwoning. Reden is dat verwacht wordt dat het onderhoud in de toekomst te veel wordt, of dat het onderhoud al te veel is. Ook van de eigenaar-bewoners heeft een meerderheid de voorkeur te verhuizen naar een huurwoning.

*'De meeste appartementen zijn koopappartementen. Bij mij in de straat wonen drie weduwen die hadden gehoopt er te kunnen gaan huren. Zij willen van de rompslomp af. De drie dames hebben een eigen huis met een grote tuin. Ze hadden daar graag naar toe gewild, maar willen niet meer kopen.'*

Een dame van 73 in een eengezinshuurwoning in een dorp in Rivierenland: *'Van de corporatie heb ik een brief gekregen of ze mochten komen praten over mijn woonwensen van de toekomst. Mijn huis is prachtig. Ik heb geen zin om te verhuizen. Wat biedt u mij dan? Ik wil mijn dorp niet uit. Ze hebben geen seniorenwoningen, dat zijn gewoon poppenhuisjes die niet meer aan de eisen van deze tijd voldoen. Ruimte heb ik nodig, ook met moderne gemakken. Ik kan wel naar Culemborg of Tiel, maar ik wil mijn dorp niet uit.'*

### 3.4 Financiën

Uit ons onderzoek in Gelderland is gebleken dat de kijk van ouderen op de kosten van het wonen een belangrijke factor is in de afweging wel of niet te verhuizen. Hier treedt grof gezegd een verschil op tussen medioren en senioren. Medioren geven vaker blijk van inzicht in de eigen financiële positie enerzijds en de mogelijkheden op de woningmarkt en de daarbij behorende huur- of koop-prijzen anderzijds. Senioren zijn vaak niet goed op de hoogte van de prijzen voor een nieuwe huur- of koopwoning. Dat kan voor deze ouderen een belemmering zijn om te verhuizen: de prijs van de nieuwe woning lijkt veel hoger dan wat men nu voor de woning betaalt. Daarnaast lijken medioren wat gemakkelijker de opbrengst van hun eigen huis ook voor eigen gebruik te willen inzetten. Senioren hebben vaak de sterke behoefte de opbrengst te vererven aan hun kinderen.

### 3.5 Verhuizen is inleveren: huizenhoge emotionele barrières

We constateren een enorme emotionele weerstand om over ouder worden en verhuizen na te denken, zowel bij de medior als bij de senior. Verschil is dat de medior het heel erg ver van zich afschuift en de senior ver. Uit onze panelgesprekken komt pregnant naar voren dat nadenken over verhuizen voor de meeste ouderen voelt als nadenken over inleveren. Daar wil men niet aan. De meesten zitten na een, twee of meer stappen nu op de top van hun wooncarrière. Hierna wordt het gevoelsmatig alleen maar minder. Ruimte inleveren, vrijheid inleveren, tuin inleveren, geld inleveren. Ook het eigen woonverleden kleurt de huidige beelden: voor deze 62-jarige man is een appartement geen optie: *'Ik was heel erg blij dat ik in de jaren '70 kon verhuizen naar een eengezinswoning, ik wil niet terug'*. Zo voelt het dus, terug, stappen terug in de wooncarrière. De meesten associëren verhuizen niet met een volgende, nieuwe, uitdagende stap in hun wooncarrière, waarbij de nieuwe woning beter gaat aansluiten op hun behoeften aan comfort en gemak. Kenmerkend voor de groep medioren is, dat ze nog niet geconfronteerd willen worden met de lichamelijke gebreken die de toekomst met zich mee (kan) brengen. Men wil niet bij voorbaat anticiperen op een toekomst die niet met 100% zekerheid vastligt. We constateren bij senioren daarentegen vaak een wat laconieke, relativiserende houding: *'Tegen de tijd dat het nodig is, zien we wel verder. Dat zal zich wel oplossen. Je kunt niet alles voor zijn'*. Wanneer denk je dat je er wel aan toe bent? *'Over een jaar of vijf...'*

*'Er wordt ontzettend veel gesproken over verhuizen, maar niemand weet wanneer je zou moeten verhuizen. Je blijft aan de gang. De plaats is goed. Je hebt zelf niet altijd alles in de hand. Je zit in een bepaalde buurt, de vraag is: wat zijn je eigen mogelijkheden? Ik voel me hier thuis. Je weet wat je hebt en niet wat je krijgt'*

En als men wil anticiperen heeft men een behoorlijk wensenlijstje: *'Bij seniorenwoningen, daar is geen ruimte omheen. Ik doe aan beeldhouwen, daar maak ik geluid bij. Niemand die mij daarop aanspreekt. Daar wil ik ruimte voor hebben. Als ik zie dat mensen van 80 ook beeldhouwen, wil ik hier zo lang mogelijk blijven wonen. Beeldhouwen in een appartement kan ook niet'*. Het huidige aanbod sluit niet aan bij de wensen.

### 3.6 Wanneer wel verhuizen, wie en wat heeft invloed?

Ouderen zijn veelal verknocht aan de (eigen) woning en omgeving. Een belangrijke drijfveer om toch te verhuizen is een onaantrekkelijk sociaal woonklimaat in de buurt. Degenen die invloed hebben bij verhuizen zijn voor medioren vooral de mensen in hun directe omgeving. Verhuizen betekent voor hen het opgeven van de zo gewaardeerde sociale contacten. Voor senioren speelt het oordeel van de kinderen vaak mee alsmede de ongeschiktheid van de woning en lichamelijke beperkingen. Kinderen zijn vaak de eersten die zich afvragen of de woning nog voldoet. Regelmatig zijn zij het die hun ouders hierover bezorgd bevragen.

### 3.7 De zoektocht naar een nieuwe woning

#### Fase 1: Bewustwording

Opvallend is dat ouderen meestal een lang proces doormaken voordat zij aan de zoektocht naar een nieuwe woning beginnen. Het begint vaak met een vaag idee van het ouder worden: men ziet andere ouderen in de omgeving steeds meer kampen met problemen en men heeft wellicht ook meegemaakt dat de eigen vader of moeder ouder en hulpbehoevender werd. Deze fase duurt bij de meeste ouderen een groot aantal jaren. Uit de literatuur blijkt dat de woningbezitter en de hoger opgeleide ouderen vaker preventief verhuizen. Men zoekt dus al naar een geschikte woning voor wanneer men met lichamelijke beperkingen gaat kampen. Bij de eigenaar-bewoner en de hoger opgeleide ouderen duurt deze fase dan ook minder lang dan bij de huurder of de lager opgeleide woningzoekende. Een belangrijke overweging voor veel ouderen om de zoektocht (fase 2) zo lang mogelijk uit te stellen is de 'angst voor het ouder worden'. **Gaan zoeken is erkennen.** Veel mediorren zien zichzelf niet als oudere, willen vooral niet als oud gezien worden en zien een schrikbeeld van een bejaarde achter de geraniums voor zich, als ze denken aan ouderenhuisvesting of verhuizen vanwege leeftijd. Daarnaast is het verhuizen naar een ouderenwoning een zeer ingrijpende beslissing, omdat het gros van de ouderen denkt tot het einde van hun leven in de volgende woning te blijven wonen. Het is dus belangrijk om goed na te denken over deze woning, omdat zij verwachten er nog lang te kunnen blijven wonen. Die laatste woning moet optimaal zijn, alles moet kloppen. De timing is ook belangrijk. Veel ouderen spelen met de gedachte dat ze op termijn wel willen verhuizen. Maar ze willen ook niet te vroeg verhuizen. Ze willen niet 'jong' zijn in een 'ouderenwoning'. De uitspraak *'Ik verhuis zodra het nodig is'*, is een veelgehoorde in de groepsgesprekken. Men stelt de beslissing om te verhuizen zo lang mogelijk uit. De vraag: Wanneer is het dan nodig? blijkt heel confronterend. Antwoorden zijn vaak ontwijkend. *'Over een jaar of vijf...'*, zonder dat duidelijk gemaakt wordt wat er over vijf jaar anders is dan nu. Of *'Als ik niet meer kan'*. *'Hoe ga je de verhuizing dan aanpakken, als je niet meer kunt?'* is eigenlijk over de grens en levert pijnlijke stilte op. Angst voor verandering lijkt te verlammen.

#### Fase 2: De zoektocht zelf

Uit onze vraaggesprekken blijkt dat ouderen die zelf in het verleden al vaker zijn verhuisd minder moeite hebben om een nieuwe woning te vinden. Ze hechten zich minder aan de omgeving waar ze nu wonen en gaan ook flexibel om met het soort woning waar ze naar op zoek zijn. Wanneer de woning niet aan al hun eisen voldoet, zijn ze nog steeds tevreden. De zoektocht van ouderen die in het verleden al vaak verhuisd zijn, duurt vaak niet zo lang. Ouderen die vaak jarenlang in dezelfde woning hebben gewoond, zijn minder flexibel en stellen nogal wat eisen. Soms lijkt de redenering: hoe hoger we onze eisen stellen des te groter is de kans dat we zo'n woning voor zo'n prijs, op die locatie, met deze voorzieningen nooit vinden. En dus voorkomen we dat we echt voor de keuze komen te staan: gaan we verhuizen of toch maar niet? Het is niet ongewoon dat ouderen meerdere jaren op zoek zijn naar de perfecte woning. Wat opvalt is dat ouderen die naar een sociale huurwoning willen verhuizen, weinig mogelijkheden hebben om de toekomstige woning te bezichtigen. Ze moeten in korte tijd beslissen. De aansluiting van en overgang van koop naar huur is lastig.

Dit verlengt de zoektocht onnodig, want indien deze ouderen beter zicht zouden hebben op de toekomstige woning en hun mogelijkheden, zouden ze eerder de stap naar verhuizen durven zetten. Oudere eigenaar-bewoners hebben vaak geen idee hoe de (sociale) huursector en het woonruimte-verdelingssysteem werken en welke stappen ze moeten zetten om in aanmerking te komen voor een huurwoning.

### **Zoeken met een kleine actieradius**

De meeste ouderen die op zoek zijn naar een nieuwe woning, willen in hun eigen wijk blijven wonen. Dit speelt sterk mee bij koppels (man en vrouw) die al geruime tijd in dezelfde woning (en dus ook dezelfde wijk) wonen. Deze mensen zijn gehecht aan de omgeving, aan de woning en ook aan de mensen die in de wijk wonen.

## 4 Conclusies, aanbevelingen en tips

Conclusies	Aanbevelingen
<p><b>Algemene conclusies</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De (Gelderse) oudere wil een woning (appartement of grondgebonden) met ruimte en vrijheid (80-120 m<sup>2</sup>, drie kamers of meer en voldoende buitenruimte, een ruim balkon of een onderhoudsvriendelijke tuin).</li><li>• Ouderen hebben een flink wensenlijstje. Ze zitten vaak op de top van hun wooncarrière en denken dat ze zullen inleveren als ze verhuizen. Daarnaast willen de meeste ouderen nog maar één keer verhuizen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Stem het aanbod van woningen voor ouderen af op de (toekomstige) vraag. Het huidige aanbod is volgens ouderen zelf niet toereikend. Dit geldt met name voor de grootte van de woning en de aanwezige buitenruimte.</li><li>• Betrek ouderen in een vroeg stadium bij ontwikkeling van woonprojecten. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap biedt ook voor ouderen perspectief</li><li>• Houd rekening met de angst dat men moet inleveren. Het is dus zaak om bij de ontwikkeling van woningen aandacht te besteden aan de maatvoering en tuin van de woning of het appartement. Op een balkon moet in ieder geval een flinke tuinset passen en het appartement moet in ieder geval een 2<sup>e</sup> slaapkamer bevatten en het liefst een derde.</li><li>• Anderzijds is het belangrijk om deze comfort- en gemakaspecten van de woning in de marketing ook te benadrukken.</li><li>• Breng verhuizen als een nieuwe stap in de wooncarrière.</li><li>• Tip voor ouderenbond: zorg dat je ook zicht hebt op woonwensen van ouderen van straks, de 55-plussers van nu, want corporaties en gemeenten zoeken ook naar oplossingen voor de langere termijn. Voorkom eenzijdige blik op eigenbelang ouderen. Blijf met beide benen midden in de samenleving staan en heb ook oog voor belangen van anderen.</li><li>• Tip voor ouderenbond: daag gemeente of corporaties lokaal gericht en specifiek uit: voor welke ouderen wat en waar bouwen? Motiveer waarom.</li></ul>

Conclusies	Aanbevelingen
<p><b>Woning naar wens aanpassen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenaar-bewoners hebben vaker een woning 'naar wens' aangepast.</li> <li>• Eigenaar-bewoners op het platteland zijn flexibeler in hun mogelijkheden de woning aan te passen.</li> <li>• Huurders zijn voor woningaanpassingen afhankelijker en wel van gemeente via Wmo en van corporatie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Steeds meer ouderen hebben een koopwoning. Mensen met een koopwoning zijn minder verhuisgeneigd dan huurders, want ze hebben hun woning 'naar wens' kunnen aanpassen. Met name op het platteland kan men de woning 'naar wens' aanpassen, omdat men daar meer ruimte heeft om ingrepen in de woning uit te voeren. Dit betekent dat ouderen op het platteland meer gefocust zijn op het geschikt maken van de woning voor de toekomst.</li> <li>• Woningcorporaties en gemeenten: faciliteer het preventief opplussen en infomeer actief over oplusmogelijkheden en zorg aan huis.</li> <li>• Corporatie: stel verplaatsbare woonunit beschikbaar voor achter eengezinswoning. Een soort verplaatsbare kangoeroebuidel (zit-/slaapkamer met natte cel).</li> <li>• Variant hierop is de mantelzorgwoning die tijdelijk achter de woning van de kinderen geplaatst kan worden.</li> <li>• Tip gemeenten: maak in bestemmingsplannen plaatsing van deze tijdelijke units mogelijk en verkort de procedures.</li> </ul>
<p><b>Welvaart</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toekomstige ouderen hebben een verbeterde welvaartspositie (als gevolg van het in de woning opgebouwde vermogen) ten opzichte van de ouderen van nu.</li> <li>• Een steeds kleiner deel van de ouderen heeft een beperkt inkomen (alleen AOW). Dit geldt met name voor alleenstaande vrouwen en allochtonen. Deze groep heeft speciale aandacht.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De verbeterde welvaartspositie stelt ouderen in staat om steeds meer geld uit te geven aan de ideale woning. Dit betekent dat er in de toekomst waarschijnlijk ook steeds meer commerciële ontwikkelaars in gaan spelen op de ouderenmarkt. Gemeenten kunnen met commerciële ontwikkelaars in gesprek gaan over ouderenwoningen, indien corporaties deze taak niet kunnen of willen uitvoeren.</li> <li>• Voor de kleine groep ouderen die van een AOW moet rondkomen, zal de corporatie nog steeds woningen moeten ontwikkelen en in stand houden. De traditionele ouderenwoning is bij deze groep nog steeds in trek. Deze woningen zullen dus niet volledig uit de voorraad genomen moeten worden. Juist voor deze groep is de corporatie de aangewezen aanbieder.</li> </ul>

Conclusies	Aanbevelingen
<p><b>Ouderen in dorpen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ouderen in dorpen voelen zich veiliger dan ouderen in steden, echter de veiligheid en sociale cohesie staan naarmate men ouder wordt onder druk. 75-plussers (vrienden en kennissen) verhuizen vanwege zorgbehoefte naar grotere dorpen en daarmee brokkelt de zekerheid van de achterblijvers af.</li> <li>Het gebrek aan voorzieningen is voor ouderen een belangrijke pushfactor.</li> <li>Ouderen in dorpen krijgen vaak mantelzorg, ouderen in grotere kernen steden vaker formele zorg. Naarmate men ouder wordt in een klein dorp wordt de wens (vraag) naar formele zorg steeds groter.</li> <li>In een dorp is de omgeving een belangrijkere factor dan de woning: gebrek aan voorzieningen en openbaar vervoer is een gemis in een dorp.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeente: licht ouderen tijdig voor over het op termijn te verwachten niveau van diensten en voorzieningen in de kern. Schiet dit niveau te kort, dan kan de oudere tijdig zelf een keuze maken: verhuis ik naar een kern met meer voorzieningen, of kies ik bewust voor mijn eigen dorp of karakterkern?</li> <li>Woningcorporaties in kleine dorpen en landelijke gebieden speel hierop in door groepswonen voor ouderen te faciliteren voor een groep ouderen uit een klein dorp. Mogelijk heeft de zorgaanbieder hier ook belang bij, omdat het de onrendabele zorg in de dorpen dan kan clusteren in een grotere kern.</li> <li>Omdat het gebrek aan voorzieningen een belangrijke pushfactor is voor ouderen uit dorpen en het platteland, kan hierop worden ingespeeld door beleidsmakers. Bijvoorbeeld door in kleinere dorpen voorlichting te geven over ouderwoningen in grotere kernen, waar wel het voorzieningenniveau dat veel ouderen wensen aanwezig is.</li> <li>Tip voor corporatie: doe aan verwachtingenmanagement en focus, maak duidelijk dat niet alles meer overal kan en dat keuzes gemaakt moeten worden.</li> </ul>
<p><b>Ouderen in Steden</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Stedelingen hebben vaker voldoende toegang tot voorzieningen en openbaar vervoer en zien de (ongeschiktheid van de) woning meer als verhuisreden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De marketing gericht op ouderen uit steden zal zich met name moeten richten op de kwaliteit van de toekomstige woning. Voorzieningen zijn immers in de stad voldoende aanwezig en dus minder onderscheidend.</li> </ul>
<p><b>Medioren (55-75)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De belangrijkste verworvenheid van de groep (vroeg) medioren in hun huidige woning zijn de ruimte en vrijheid die ze in de loop van hun wooncarrière hebben opgebouwd. Dat grote goed wil men niet verliezen.</li> <li>Medioren geven meer blijk van inzicht in de financiële kant van de woningmarkt dan de senioren, dit leidt tot een realistischere woonwens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bij de marketing van woningen voor medioren is het van groot belang om te benadrukken dat de vrijheid die men in de huidige woning heeft, ook beschikbaar is in een toekomstige woning. Daarnaast zal er iets tegenover het inleveren van ruimte moeten staan, ook hier is het benadrukken van het luxe-aspect van de woning van belang.</li> <li>Corporaties: de voorlichting over woonruimte-</li> </ul>

Conclusies	Aanbevelingen
<p>bij de medioren.</p>	<p>verdelingsystemen en over het voor ouderen geschikte aanbod kan sterk verbeteren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Creëer in appartementencomplexen ook flexibele ruimten die of gezamenlijk of tijdelijk gebruikt kunnen worden als hobby-, klus-, muziek- of andere ruimte.</li> </ul>
<p><b>Senioren (75 plus)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Senioren hebben relatief minder inzicht in hun financiële mogelijkheden en zien daarom bepaalde woon-oplossingen niet.</li> <li>• Senioren worden soms ook in het realiseren van hun woonwens belemmerd door de wens om een erfenis achter te laten.</li> <li>• De woonwensen van ouderen worden gekenmerkt door de steeds grotere behoefte aan zorg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemeenten, corporaties en ouderenbonden: voorlichting gericht op senioren waarbij stap voor stap wordt uitgelegd welke financiële constructies er mogelijk zijn om een nieuwe (huur)woning te financieren zouden veel angst en onwetendheid kunnen wegnemen.</li> <li>• Voorlichting over de inzet van spaargeld of vermogen opgebouwd in de eigen woning voor het huren van een geschiktere woning kan belemmeringen om te verhuizen verminderen.</li> </ul>
<p><b>Kinderen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouders en (klein)kinderen wonen op grotere afstand van elkaar door grotere mobiliteit en meer verhuisbewegingen van ouders en (klein)kinderen.</li> <li>• Kinderen spelen een grote rol in het zoekproces van de oudere. Het is voor de kinderen ook belangrijk dat de ouders goed terecht komen en men ziet vaak eerder dan de ouders dat zorg of een aangepaste woning nodig is.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Omdat kinderen niet in de buurt zijn om voor de hulpbehoevende oudere te zorgen, is de toekomstige oudere steeds meer zelf verantwoordelijk voor afhankelijk mantelzorg van in de buurt en van ingehuurde zorg. De oudere van de toekomst zal zijn toekomstige woonomgeving hier dan ook op selecteren (is er zorg aanwezig, of is er zorg op afroep aanwezig?). Het is van belang om hier in de woonmarketing ook aandacht aan te schenken.</li> <li>• Richt voorlichtingscampagnes voor ouderen over opplussen, het aanpassen van de woning of preventief verhuizen, ook op hun kinderen. Campagnes gericht op kinderen hebben effect op de ouders.</li> </ul>
<p><b>Eigenaar-bewoners</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenaar bewoners kennen een iets hogere vrije bestedingsruimte dan huurders.</li> <li>• Steeds meer mensen worden oud in de eigen woning.</li> <li>• Door de relatief lage woonlasten van kopers (huis is hypotheekvrij) en huurders (na jarenlange bewoning relatief lage huur), maken ouderen die naar een appartement willen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tip voor corporatie: om zicht te krijgen op woonwensen van ouderen zou de corporatie een TOOG kunnen organiseren, een <b>Twijfel Ouderen Ontmoetings Groep</b>, onder huurders, maar ook onder eigenaar-bewoners. In gesprek gaan met ouderen die wel nadenken over een andere woning, maar nog erg twijfelen levert een schat aan informatie op. Daarop kan de corporatie inspelen met haar beleid, haar voor-</li> </ul>

<b>Conclusies</b>	<b>Aanbevelingen</b>
<p>verhuizen een grote sprong in hun woonlasten. Dit werpt een belemmering op voor veel ouderen om te verhuizen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koopwoningen hebben vaker een betere kwaliteit dan huurwoningen, dit zorgt voor een lagere verhuisgeneigdheid onder huizenbezitters. Ook de flexibiliteit van de woning zorgt voor lagere verhuisgeneigdheid bij huizenbezitters. Door de grootte en de eigen zeggenschap hebben veel ouderen de geruststellende gedachte dat als het nodig is (later) de woning aangepast kan worden.</li> </ul>	<p>lichting over woonruimteverdeling, haar toewijzingsbeleid, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tip voor ouderenbonden en corporaties: geef goede voorlichting aan mensen met een laag inkomen en vrij opgebouwd vermogen in een eigen woning die zouden willen gaan huren in het duurdere segment. Huurvormen als Huurvast, of Huurzeker kunnen hier uitkomst bieden, samen met goede voorlichting en nuchtere financiële doorrekeningen over hoe lang je met je opgebouwde vermogen de huur kunt blijven betalen zonder de gevreesde ellende van huurschuld en uitzetting.</li> <li>• Tip corporatie: laat voor het duurdere huursegment de inkomenstoets los voor home-rich cash-poor oudere eigenaar-bewoners. Zij zijn uitstekend in staat de verantwoordelijkheid te nemen voor het betalen van de huur.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Huurders die lang dezelfde woning hebben bewoond zien zich geconfronteerd met relatief hoge huurprijzen voor recente woningen die voor hen geschikt zijn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tip voor corporatie: biedt ouderen die een eengezins huurwoning voor starters achterlaten een vorm van huurgewenning aan of wellicht huurbehoud na verhuizing. De vrijgekomen huurwoning kan immers via huurharmonisatie snel in huurprijs worden opgetrokken.</li> <li>• Tip voor corporatie: verhuizen zelf is voor veel ouderen een forse belemmering: faciliteer de verhuizing door een intensieve begeleiding.</li> <li>• Tip voor corporatie: pas verleidingstactieken toe door open dagen, vrijblijvende woningbezoeken en een premie op het vroeg opzeggen van de huur (bijv. half jaar voor vertrek). Ouderen die geïnteresseerd zijn hebben dan ruim de tijd om deze woning te bezichtigen, een verhuizing en eventuele verkoop van hun woning voor te bereiden.</li> </ul>