

## PERSBERICHT

**Nummer** TvH-245  
**Datum** Februari 2024  
**Inlichtingen bij** Taco van Hoek  
06-29602850  
tvhoek@eib.nl

**Contact**  
Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t 06-29602850  
eib@eib.nl  
www.eib.nl

### Ouderenhuisvesting: lokaal maatwerk biedt voldoende perspectief

Het ministerie van BZK wil in de woningbouwprogrammering tot 2030 bijna 300.000 woningen voor ouderen reserveren. Uit een analyse van het EIB naar toekomstig woon- en verhuisgedrag van drie groepen ouderen komt naar voren dat alleen de hierbinnen geplande 80.000 geclusterde woonvormen en de 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken lijken aan te sluiten bij de behoefte. Voor de 170.000 toegankelijke woningen die de minister hiernaast wil realiseren geldt dit niet. Er zullen in de periode tot 2030 weliswaar 340.000 ouderen verhuizen naar een toegankelijke woning, maar door sterfte en institutionalisering staat daar een aanbod van 440.000 toegankelijke woningen tegenover. Extra aanbod van toegankelijke woningen zal in deze context ook niet leiden tot betekenisvol meer mobiliteit onder ouderen. Ouderen blijken bovendien vaak al in een toegankelijke woning te wonen en de gemiddelde omvang van de overige woningen is relatief klein.

Dit concludeert het EIB in de zojuist verschenen publicatie 'Ouderenhuisvesting: woongedrag en verhuisdynamiek van ouderen'.

### Ouderen zijn belangrijke leverancier van toegankelijke woningen

Op basis van historisch woon- en verhuisgedrag van verschillende groepen ouderen (55 tot 65, 65 tot 75 en 75+) kan worden ingeschat dat tot 2030 circa 340.000 oudere huishoudens naar een toegankelijke woning zullen verhuizen. Tegenover deze vraag staat echter een nog groter aanbod in dezelfde periode. 440.000 huishoudens zullen een toegankelijke woning achterlaten vanwege sterfte of verhuizing naar een verpleeghuis. Cijfermatig kan de toekomstige vraag van oudere huishoudens naar toegankelijke woningen dus ruimschoots worden opgevangen met het vrijkomende aanbod als gevolg van sterfte en institutionalisering onder ouderen. Bovendien wordt een groot deel van de toegankelijke woningen bewoond door jongere huishoudens en komen er in de huidige nieuwbouwpraktijk jaarlijks reeds enkele tienduizenden toegankelijke woningen bij. Ook zal voor veel ouderen een verbouwing of het plaatsen van een traplift uitkomst kunnen bieden. Nationaal beleid met procentuele streefdoelen of quoteringen voor toegankelijke ouderenhuisvesting is niet nodig en zelfs contraproductief als deze de haalbaarheid van woningplannen verminderen.

### Lokale tekorten aan toegankelijke woningen kunnen gericht worden opgelost

Hoewel er geen generiek tekort aan toegankelijke woningen voor ouderen dreigt te ontstaan en hier geen casus ligt voor nationaal beleid, zal in sommige gebieden het aanbod niet toereikend zijn om de vraag op te vangen. In gemeenten waar weinig geschikte woningen voor ouderen zijn, zoals bijvoorbeeld Almere en bepaalde dorpen waar vooral eengezinswoningen staan, speelt dit een rol. Het bouwen van toegankelijke woningen op deze plekken is dan wenselijk om beter aan te sluiten op de vraag van een vergrijzende gemeenschap. Aangezien ouderen erg gebonden zijn aan de eigen omgeving zullen zij in de regel slechts binnen de eigen gemeente of zelfs de eigen buurt willen verhuizen. Deze situaties vragen om lokaal maatwerk waar lokale initiatieven in samenwerking met gemeenten goed in zouden moeten kunnen

voorzien. Dit geldt ook voor geclusterde woonvormen zoals knarrenhofjes en seniorenflats. De bouw van 80.000 geclusterde wooneenheden die het ministerie van BZK beoogt, is een belangrijke uitbreiding van woningvoorraad voor ouderen met een lichte zorgvraag en behoefte aan sociaal contact. Hiervoor zijn de gemeenten aan zet, waarbij het ruimtelijk beleid van Rijk en provincies hiervoor dan mogelijkheden zou moeten bieden.

### **Kwantitatieve opgaven liggen er wel bij zorgwoningen**

Hoewel oudere huishoudens in de komende periode geen netto vraag naar toegankelijke woningen zullen uitoefenen, zal de vraag naar huisvesting met zorg wel toenemen. Dit is een gevolg van de sterke groei van het aantal oude ouderen die een hogere zorgvraag hebben. Het is staand beleid om de capaciteit in het verpleeghuis niet uit te breiden en ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen, waardoor BZK voorstelt om 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken te laten bouwen. Gezien de korte verblijfsduur van ouderen die in een dergelijke omgeving terecht komen is dit een substantieel aantal plekken. Met een gemiddelde verblijfsduur van 2 jaar, kunnen binnen een periode van 10 jaar dan 200.000 ouderen met een zware zorgvraag worden bediend. De gedachte dat ouderen met een hoge zorgvraag nog wel vrij zelfstandig kunnen wonen is overigens voor discussie vatbaar. Groepen die zware zorg nodig hebben en al lichte dementieverschijnselen kennen gaan vaak snel achteruit en komen dan in een situatie dat intramurale zorg nodig is in een (deels) gesloten inrichting. Hier kunnen hogere opgaven liggen dan waar nu in het beleid van wordt uitgegaan en dit zal ook gevolgen hebben voor de vereiste bekostiging hiervan. De recente oproepen om bejaardentehuizen 'nieuwe stijl' te herintroduceren moeten waarschijnlijk ook in dit licht worden gezien. Gelet op de doelgroep die wordt genoemd – hoogbejaard en licht dementerend – rijst wel de vraag of deze groep niet zeer kwetsbaar is om snel achteruit te gaan en dan alsnog een overgang naar een verpleeghuis moet plaatsvinden met alle problemen van dien. Vanuit de woningmarkt gezien zorgen extra plekken voor zware intramurale zorg voor het vrijkomen van nog meer seniorenwoningen en nog minder noodzaak voor het bouwen hiervan.

### **Verhuisdynamiek van ouderen neemt niet sterk toe door extra aanbod**

In beleidsdiscussies wordt vaak verwezen naar ouderen die 'te groot wonen' en als deze groep vaker en eerder zou verhuizen hiermee een belangrijke bijdrage zou worden geleverd aan het oplossen van de woningnood. Deze stelling is niet te onderbouwen. In de eerste plaats zorgt het verhuizen binnen de bestaande woningvoorraad niet voor meer woningen, zodat de kwantitatieve woningnood hierdoor per definitie niet afneemt. Als een verhoogde mobiliteit onder ouderen nodig is om kwalitatieve redenen, namelijk om woningen voor gezinnen vrij te spelen, dan rijst de vraag waarom deze gezinswoningen dan niet worden gebouwd in plaats van dat ouderen hier in zouden moeten voorzien.

Belangrijk vanuit de optiek van de woningmarkt is het feit dat oudere ouderen wel degelijk sterk bijdragen aan de dynamiek op de woningmarkt. Deze huishoudens laten jaarlijks 100.000 woningen achter door sterfte en verhuizing naar het verpleeghuis. Ouderen laten hun woning vaak achter als het gaandeweg noodzakelijk is geworden. Jongere ouderen kunnen in veruit de meeste gevallen eerder een stap zetten als zij dat zelf willen. Dit geldt zeker voor de groepen die nu nog vitaal zijn en een toegankelijke woning zoeken in een qua leeftijden gemengde woonomgeving. Ten slotte is de beeldvorming van ouderen die in grote eengezinswoningen wonen niet in overeenstemming met de feiten. Van oudere huishoudens heeft 55% een eengezinswoning, tegenover 75% van de huishoudens tussen 35-55 jaar. Ook is gemiddelde grootte van de eengezinswoning van ouderen kleiner en zijn de woningen die wel relatief groter zijn vooral gelegen buiten de drukgebieden van de woningmarkt.

### **Contact**

Koninginneweg 20  
1075 CX Amsterdam  
t 06-29602850

eib@eib.nl  
www.eib.nl

### **Pagina**

2