

## Ouderen groeimarkt voor de bouwsector

### Behoeftte aan geschikte woonruimte nog onvoldoende in kaart gebracht

Dubbeling, Dirk

#### Publication date

2016

#### Document Version

Final published version

#### Published in

Bouwmarkt

#### Citation (APA)

Dubbeling, D. (2016). Ouderen groeimarkt voor de bouwsector: Behoeftte aan geschikte woonruimte nog onvoldoende in kaart gebracht. *Bouwmarkt*, 56(6), 5-6.

#### Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).  
Please check the document version above.

#### Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

#### Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.  
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Behoeftte aan geschikte woonruimte nog onvoldoende in kaart gebracht

# Ouderen groeimarkt voor de bouwsector

Het toenemend aantal ouderen, de hogere leeftijd die we bereiken en het gewijzigd zorgbeleid voor ouderen hebben zonder meer invloed op de woonruimtevrage. De omvang van die vraag is echter ondanks diverse inventarisaties nog niet helder. De omvang van een geschikt aanbod evenmin.

Het aantal 55-plussers met fysieke beperkingen zal naar verwachting de komende decennia toenemen. Vanaf een jaar of 75 heeft meer dan de helft van hen hiermee te maken. Ook de groep mensen met dementie zal de komende jaren verder toenemen: op dit moment wordt zelfs uitgegaan van een verdubbeling tot 2040. Dat stelt flinke uitdagingen aan het aanpassen van woningen en het creëren van nieuwe zorgwoningvormen zodat ook deze mensen veilig en aangenaam kunnen wonen. Dementie brengt dan ook een duidelijke vraag naar ouderenwoningen (zoveel mogelijk bij of in een complex waar zorg en toezicht is) en verpleeghuizen met zich mee.

## Welvaartsniveau

Naast de fysieke en geestelijke conditie hebben ook inkomen en vermogen van ouderen invloed op de vraag naar geschikte woonruimte en op het geschikt maken van de woningvoorraad. De komende generaties ouderen zijn hoger opgeleid, zelfredzamer, hebben vaker een koopwoning en worden ouder dan vorige genera-

Dirk Dubbeling

De vergrijzing en het sluiten van veel zorginstellingen zullen flinke gevolgen hebben voor de woningmarkt. Maar om hoeveel ouderen gaat het en hoe groot zijn die gevolgen? Als de huidige groep 55-65-jarigen wordt meegeteld (dat zijn de senioren van de nabije toekomst) hebben 5,1 miljoen mensen zeer waarschijnlijk op enig moment als alleenstaande of echtpaar aangepaste woonruimte nodig die zij tot op hoge leeftijd kunnen bewonen. Dat blijkt uit het rapport 'Vergrijzing en extramuralisering op de woningmarkt. Senioren en groepen met beperkingen', dat RIGO heeft opgesteld in opdracht van het ministerie van BZK. Het onderzoek had tot doel inzicht te krijgen in de samenstelling van de verschillende groepen met beperkingen, hoe ze zich manifesteren op de woningmarkt en hoe zij zich de komende periode naar verwachting zullen ontwikkelen. Ouderen zullen langer thuis wonen. Hun woningen zullen daarom op enigerlei wijze moeten worden aangepast. Ouderen kunnen ook besluiten te verhuizen naar een andere woning die al is aangepast.

## Fysieke en geestelijke conditie

Door de toenemende vergrijzing zal de groep met ouderdomsbeperkingen onherroepelijk toenemen en daarmee zal ook de behoefte aan specifieke woningvormen groeien. Meer dan 1,45 miljoen mensen van 55 jaar of ouder zijn fysiek beperkt in het dagelijks leven als gevolg van langdurige aandoeningen, ziekten of handicaps. Zo is bijna 60% (114.000) van alle rolstoelgebruikers 65 jaar of ouder. Ongeveer 260.000 mensen in Nederland hebben dementie. Circa 83.500 van hen hebben om die reden een indicatie 'Zorg met verblijf'. Een groot deel van hen woont in een instelling en een deel woont nog zelfstandig, maar staat op de wachtlijst voor een verpleeghuis. Meer dan 40% van de huishoudens die met dementie te maken heeft (104.000) woont in een voor ouderen bestemde woning, meestal een zorgcomplex of een groep ouderenwoningen.



Met relatief kleine ingrepen zijn veel woningen beter te bewonen voor ouderen.

ties. Met name mannen worden ouder. De ouderen hebben ook een sterkere vermogenspositie, deels dankzij die eigen en grotendeels afbetaalde koopwoning. Daarnaast had in 2015 17% van de 65- tot 75-jarigen een betaalde baan, in 2006 lag dit aandeel op 9%.

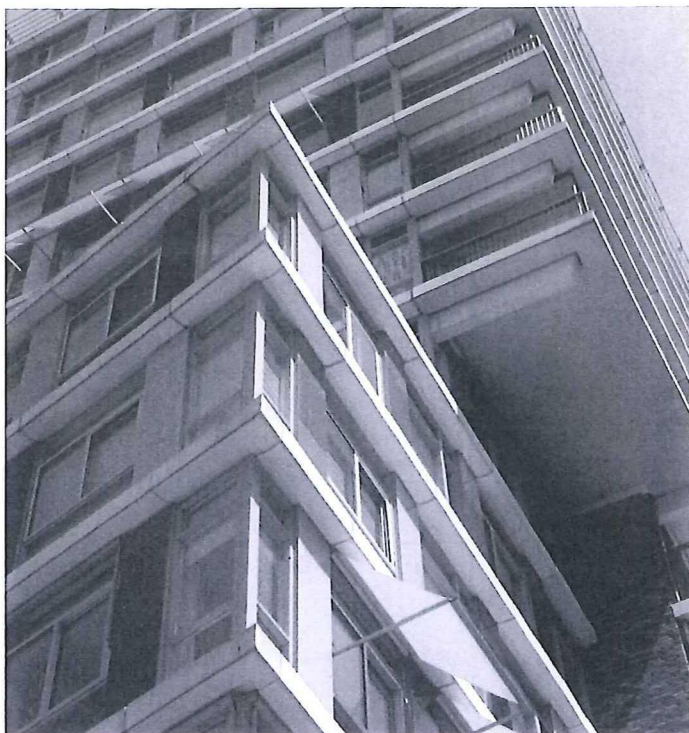
Aan de andere kant is het aantal ouderen in de categorie 65-75 jaar met een laag inkomen de afgelopen jaren licht toegenomen tot 453.000 in 2015. Dat aantal neemt verhoudingsgewijs af omdat die leeftijdsgroep sterk is gegroeid (tot 1.095.000 in 2015). Onder senioren met een laag inkomen en een beperkt vermogen bevinden zich velen met ernstige fysieke beperkingen.

## Relatief veel ouderen wonen in particuliere huurwoningen

Ook op basis van andere criteria blijkt dat een behoorlijke groep ouderen financieel achterblijft bij de rest. Zo blijft er een stabiel aantal ouderen met een laag welvaartsniveau (inkomen en vermogen opgeteld en door twee gedeeld en vergeleken binnen tien gelijke groepen huishoudens). Van de groep 75-plussers hebben 380.000 huishoudens een laag en 211.000 een hoog welvaartsniveau. In de groep 55- tot 65-jarigen hebben er 374.000 een laag welvaartsniveau en 612.000 een hoog welvaartsniveau. Per saldo zal het toenemend aantal ouderen welvarender zijn en vaker een eigen woning bezitten.

### Eigendomssituatie

De sociale huursector is sterk vergrijsd. Van de huurders in de gereguleerde huur is op dit moment 31% 65 jaar of ouder en 17% boven de 75 jaar. Van de groep 75-plussers wonen er 524.000 in de huursector en van de groep 55-65-jarigen 448.000. Vooral ouderen met beperkingen (en vaak tevens met een lager inkomen) wonen relatief vaak in corporatiewoningen. Van de groep met ernstige beperkingen woont ongeveer de helft van alle leeftijdsgroepen in een corporatiewoning. Ook wonen relatief veel ouderen in particuliere huurwoningen. Het aantal 65-plussers in de vrijehuursector be-



Nieuwbouw verzorgingsappartementen te Gouda.

droeg in 2015 128.000. Dat is een relatief klein segment, maar wel een segment dat duidelijk in opkomst is.

Over tien jaar tijd zal het aantal ouderen in de huursector niet toenemen, maar als gevolg van overlijden licht afnemen. De verwachting is ook dat ouderen in toenemende mate een koopwoning zullen bezitten. Velen hebben immers op jongere leeftijd een woning gekocht. Van de groep 55- tot 65-jarigen hebben er nu al 895.000 (twee derde) een koopwoning en onder de 65- tot 75-jarigen is het aandeel eigenwoningbezit gegroeid tot 62% in 2015. Van de huidige 75-plussers hebben er 389.000 (45%) een koopwoning. Die percentages zullen de komende tien jaar verder groeien, maar wel in steeds mindere mate.

In de leeftijdsklasse van 55 tot 65 jaar is het aandeel ouderen woonachtig in appartementen door de jaren tamelijk constant. In de leeftijdsklasse van 65 tot 75 jaar is dat aandeel geringer. Het aandeel 75-plussers met een appartement ligt nu rond de 43% en daalt eveneens. Een toenemend aandeel ouderen woont in grondgebonden woningen.

### Woningvoorraad voor ouderen

Naarmate ouderen meer beperkingen ervaren, wonen zij vaker in goed toegankelijke woningen, waarin zij zich goed kunnen verplaatsen. Hoe ouder zij worden, hoe ernstiger de beperkingen kunnen zijn en hoe vaker zij in een appartement wonen of in een woning die door aanpassingen, zoals een traplift, geschikt is gemaakt. Ongeveer 30% van de 75-plussers woont in een speciaal voor ouderen bestemde woning en bij de groep met ernstige beperkingen is dat zelfs 40%.

Specifiek in de koopsector zal de behoefte aan voor ouderen bestemde woningen toenemen, zoals appartementen met lift. Het aandeel ouderen dat woont in een koopappartement met lift is toegenomen naar 6% in 2015 en het aandeel dat in een huurappartement met lift woont, is toegenomen naar 11%.

### Verhuizingen

De verhuisingeneigtheid van senioren is niet groot, tenzij zij op hoge leeftijd met ernstige beperkingen te maken krijgen. Ze verhuizen dan vaak naar specifiek voor ouderen bestemde woningen. Ouderen met beperkingen die een koopwoning hebben, verhuizen dan naar een huurwoning. Verwacht wordt dat de vroeg-naoorlogse generatie de komende jaren weinig naar de huursector zal verhuizen, hoewel het aandeel van deze generatie dat in een huurappartement met lift woont, sterk is toegenomen tot 24% in 2015. Mede omdat ouderen steeds welvarender zijn, kiezen zij - als zij toch voor een huurwoning kiezen - vaker voor een huurwoning in de vrije sector (deels corporatiewoningen en deels woningen van particuliere verhuurders).

## Bouwbedrijven zien groeimarkt over het hoofd

Binnen de huursector wordt verhuisd van appartementen zonder lift naar appartementen met een lift. Voor de 55-plussers geldt dat er met name meer huishoudens uit grondgebonden koopwoningen willen verhuizen: een flinke groei naar ruim 400.000 in 2015. Een van de belangrijkste redenen voor 55-plussers om te willen verhuizen, is dat de huidige woning te groot is. De 88.000 55-plussers die overwegen te verhuizen naar een (andere) grondgebonden koopwoning, zoeken minimaal vier kamers en een oppervlakte van 110 m<sup>2</sup>. Veel van de 55-plussers met een verhuiswens zoeken een woning die specifiek bestemd is voor ouderen. Bij de aankomende ouderen (55 tot 65 jaar) geeft 30% dit aan, bij de 75-plussers 70%. De meeste ouderen die verhuizen, anticiperen op mogelijke gebre-



*Lang niet alle nieuwbouwappartementen zijn makkelijk toegankelijk.*

ken in de toekomst. De woningvoorraad zal vanuit dit perspectief moeten worden uitgebreid met appartementen in de koopsector en de geliberaliseerde huursector en speciaal voor ouderen geschikte grondgebonden koopwoningen. De sociale huursector zal zich steeds meer moeten richten op de groepen met de laagste zelfredzaamheid.

### Groeimarkt

Het rapport is de weerslag van een serieuze poging om duidelijkheid in de materie te verschaffen, maar in welke mate de woningvoorraad moet worden aangepast en de nieuwbouwproductie moet worden bijgesteld om ouderen zo goed mogelijk te huisvesten, wordt niet goed duidelijk. Daarvoor is de cijfermatige analyse niet compleet genoeg. Een eigen rondgang op internet levert bovendien soms andere cijfers op van steeds weer anders samengestelde groepen, gemeten op steeds weer andere momenten. Hoeveel rolstoelgebruikers, dementen en andere ouderen met beperkingen nu al dan niet goed zijn gehuisvest, blijft vaag. Vaak ontbreken exacte aantallen, soms zitten gegevens verstopt in grafieken, soms worden alleen percentages vermeld, soms is sprake van individuen, soms van huishoudens (die één maar ook twee ouderen kunnen omvatten). Als lezer heb je daarom sterk de behoefte om in de kantlijn zelf berekeningen te maken op basis van de gegevens uit het rapport om aan antwoorden te komen. De onvolledigheid aan gegevens over de huidige situatie bemoeilijkt een blik op de opgave. Het combineren en interpreteren van al deze data leidt noodgedwongen tot vele slagen om de arm. In het slothoofdstuk worden zelfs in het geheel geen aantallen genoemd en vallen de auteurs terug op algemeenheden zoals: 'toenemende behoefte', 'specifieke aanpassingen om veilig thuis te kunnen blijven wonen' en 'voor de groepen met beperkte financiële middelen is nog een flinke weg te gaan'.

Niet onbelangrijk is ook de vraag waarom niet alle ouderen goed zijn gehuisvest. Ligt dat aan de woonruimteverdeling, onwil om te verhuizen of een tekort aan geschikte woningen?

Logischerwijs valt wel te concluderen dat het geschikt maken van woningen voor ouderen een flinke markt voor aannemers en de bouwmaterialensector zal worden, zowel in de huursector als in de koopsector. Trapliften, aanpassingen in badkamers, drempelloze vloeren en muurtjes uitbreken zijn slechts enkele van de vele aanpassingen die beter te bewonen woningen opleveren. Slimme bouwbedrijven zouden websites met namen als 'seniorgeschikt.nl' of 'verbouwenvoorouderen.nl' of 'oudwordeneigenhuis.nl' met aanvinklijsten met ingrepen en kostenindicaties kunnen creëren. Jaarlijks komen 30.600 huurwoningen vrij als gevolg van overlijden. De komende vijf jaar zal dit aantal nog met 5% toenemen tot 32.200. Daarna blijft het aanbod nagenoeg constant. In 2015 kwamen bijna 18.000 koopwoningen vrij als gevolg van overlijdens; in 2020 zal dit zijn toegenomen tot 22.000. Het huidige aantal om deze reden vrijkomende huur- en koopwoningen (circa 48.600) is groter dan de huidige nieuwbouwproductie. Wanneer woningen vrijkomen doet zich de beste gelegenheid voor om ze geschikt te maken voor ouderen. Vooral in de corporatiesector zou deze kans kunnen worden aangegrepen.

Dit artikel is gebaseerd op het rapport 'Vergrijzing en extramuralisering op de woningmarkt. Senioren en groepen met beperkingen', Johan van Iersel & Kees Leidelmeijer (2016), rapportnummer P32270, uitgave van RIGO Research en Advies bv. Zie ook het artikel 'Wonen en zorg grote opgave voor corporaties' in Bouwmarkt 1, 2016.