

Repurposing real estate for the vital elderly

An assessment framework for repurposing real estate to vital 65+ elderly homes.



Woningtekort weer opgelopen, ruim 400.000 huishoudens zoeken eigen plek

(NOS, 2024)



Housing demand VS supply in the Netherlands (Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, 2024)

Hoe komt Nederland uit de woningmarktimpasse? ‘Het tekort wordt alleen maar groter’ Quotation Peter Boelhouwer

(EW, 2024)

| Problem statement

Vacant real estate

- 20 mln m² residential functions (e.g. dwellings and nursing homes)
- 16 mln m²:
 - Offices
 - Shop
 - Commercial buildings
 - Churches
 - Sports halls
 - Schools & etc.
- Total: 36 mln m² (CBS, 2024)

Miljoenen m² leegstand in Nederland: Hoe geven we dat een herbestemming?

(Change incl., 2023)

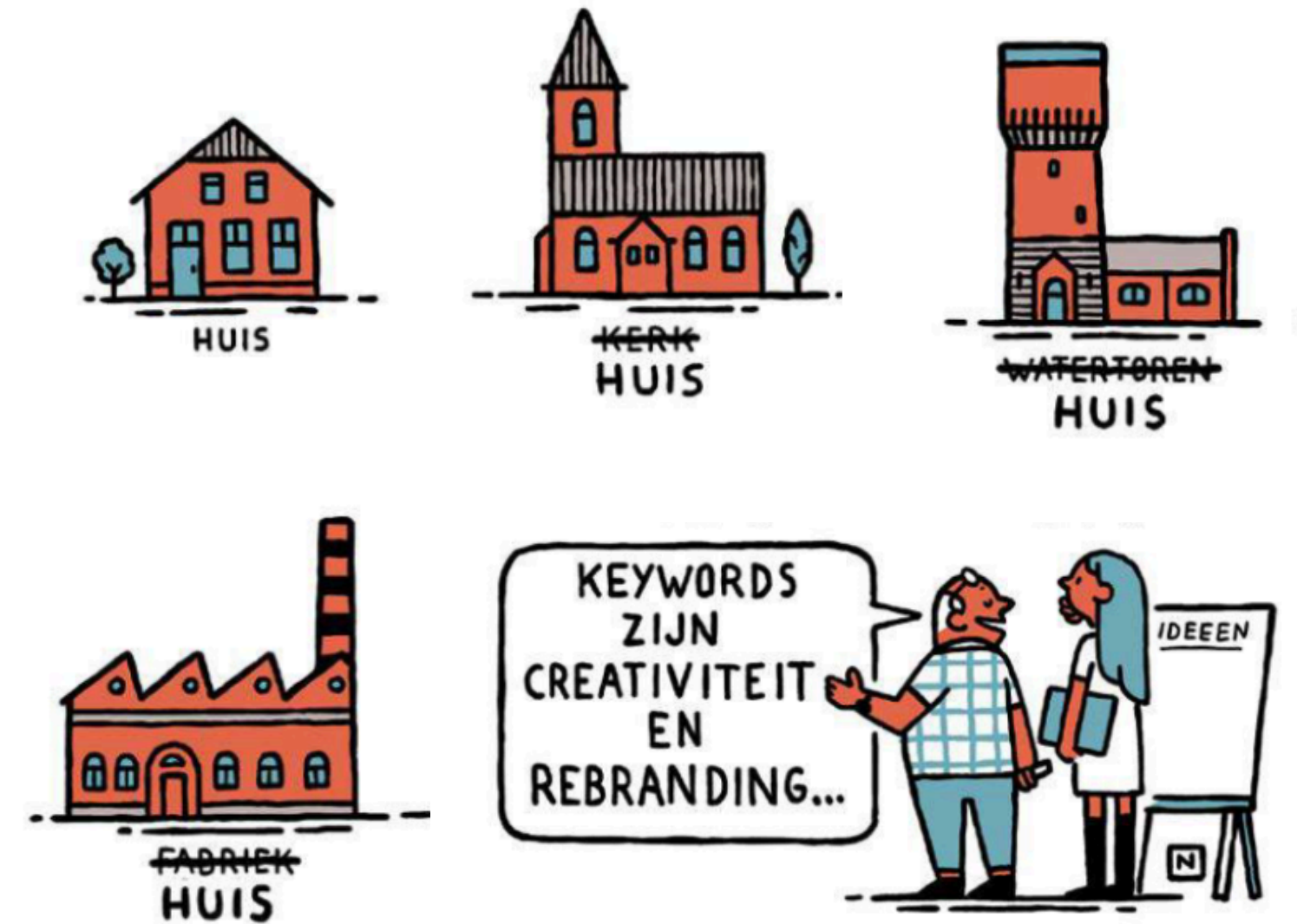
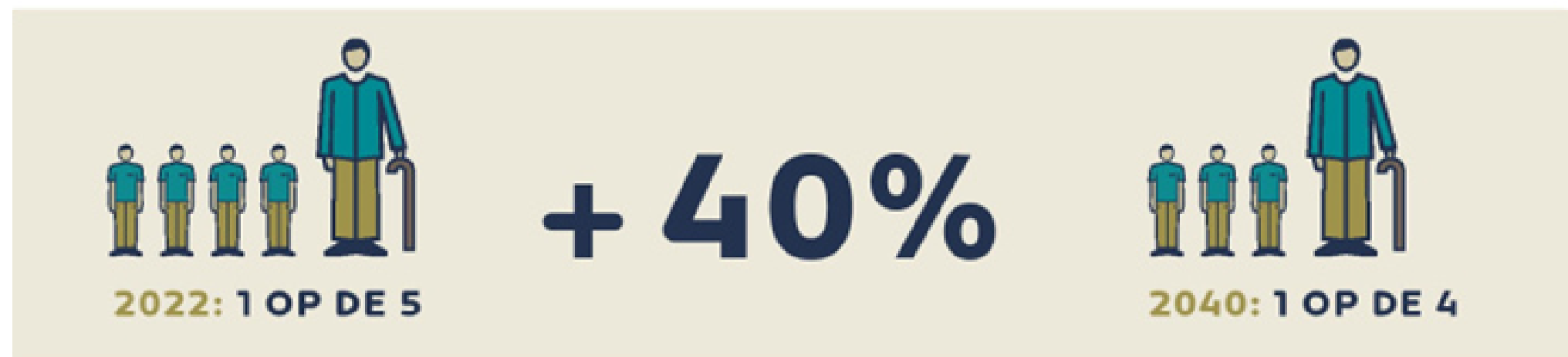


Illustration transformation to housing (Nicolas Journoud, 2021)

| Problem statement

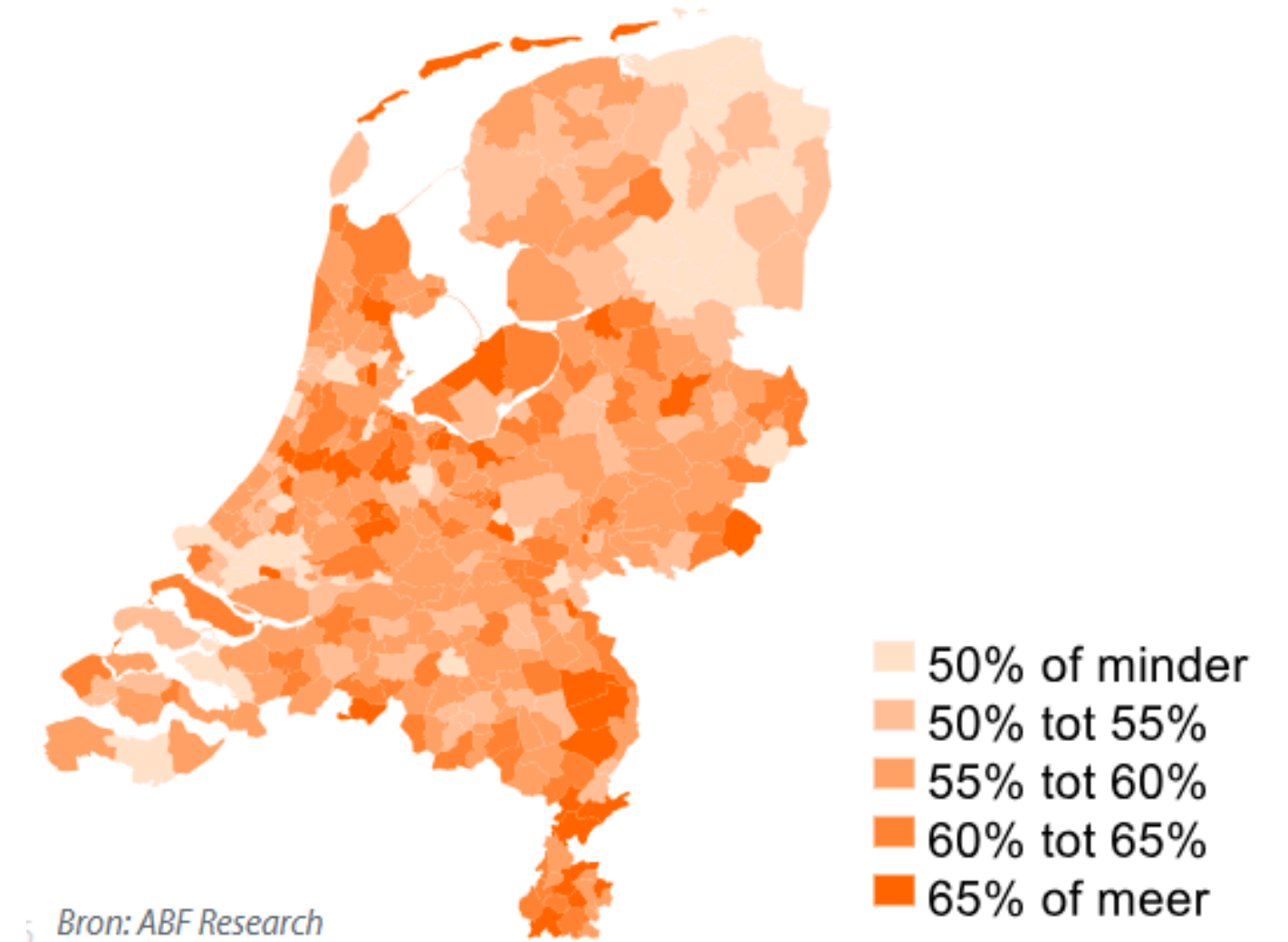
Aging population

- Growing elderly population
- Challenges in health care
- Aging in place
- Elderly often live in unsuitable housing



Percentual growth of the 65+ population in the Netherlands (HEVO, 2022)

Aandeel 65-plus huishoudens in een potentieel ongeschikte woning naar gemeente, 2021



RAPPORT REKENKAMER

Resultaten woonbeleid ouderen ‘zorgelijk’

Het plan om ouderen langer thuis te laten wonen mislukt waarschijnlijk: er worden te weinig seniorenwoningen gebouwd.

(NRC, 2025)

‘Plan voor 290.000 nieuwe ouderenwoningen wordt niet gehaald’

Seniorenhuisvesting Om ouderen langer thuis te laten wonen, moeten er honderdduizenden ouderenwoningen worden gebouwd. Dat gaat waarschijnlijk niet lukken, concludeert de Algemene Rekenkamer.

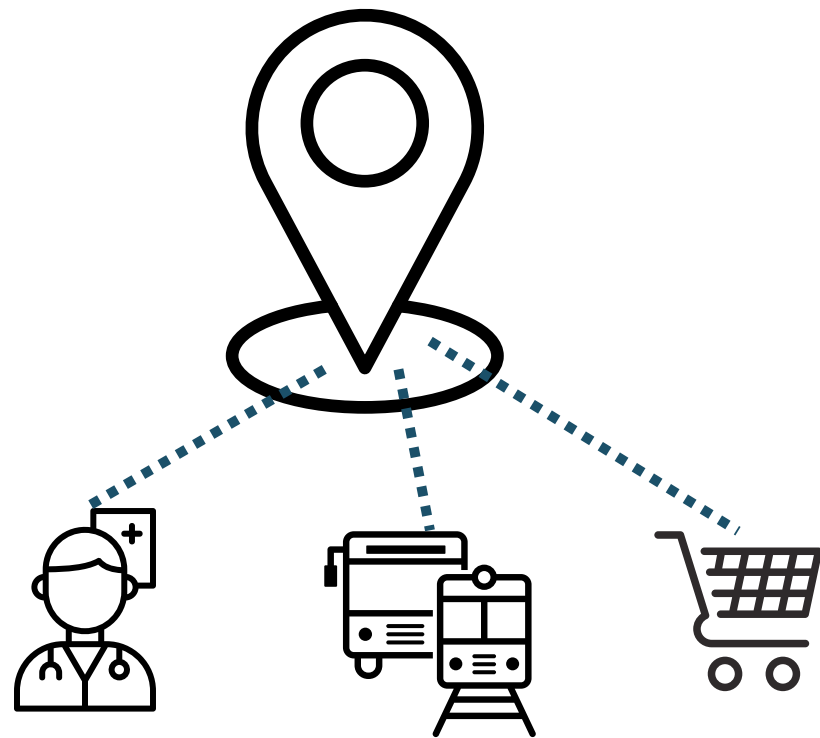
Oscar Vermeer

21 mei 2025 • Leestijd 2 minuten

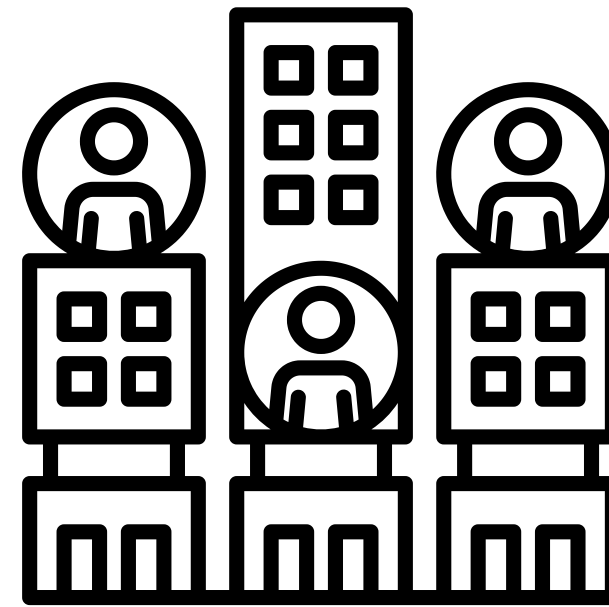
(NRC, 2025)

| Problem statement

Vacant real estate suitable for elderly?



Central locations



Clustering elderly (social)



Distribution of life cycle proof homes

| Problem statement

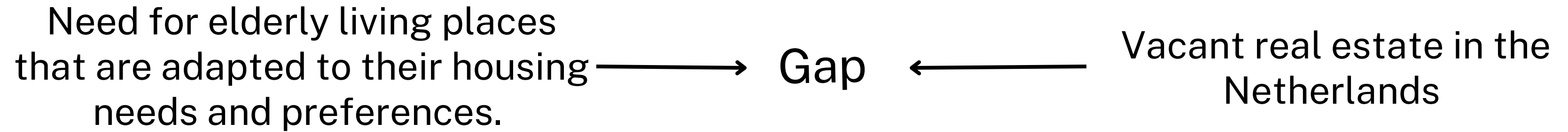
Need for elderly living places
that are adapted to their housing
needs and preferences.

| Problem statement

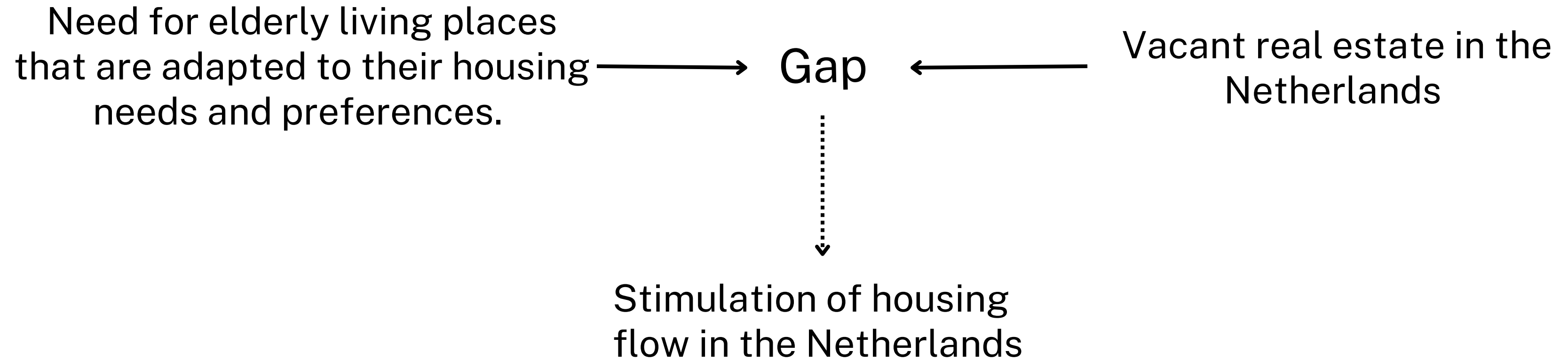
Need for elderly living places that are adapted to their housing needs and preferences.

Vacant real estate in the Netherlands

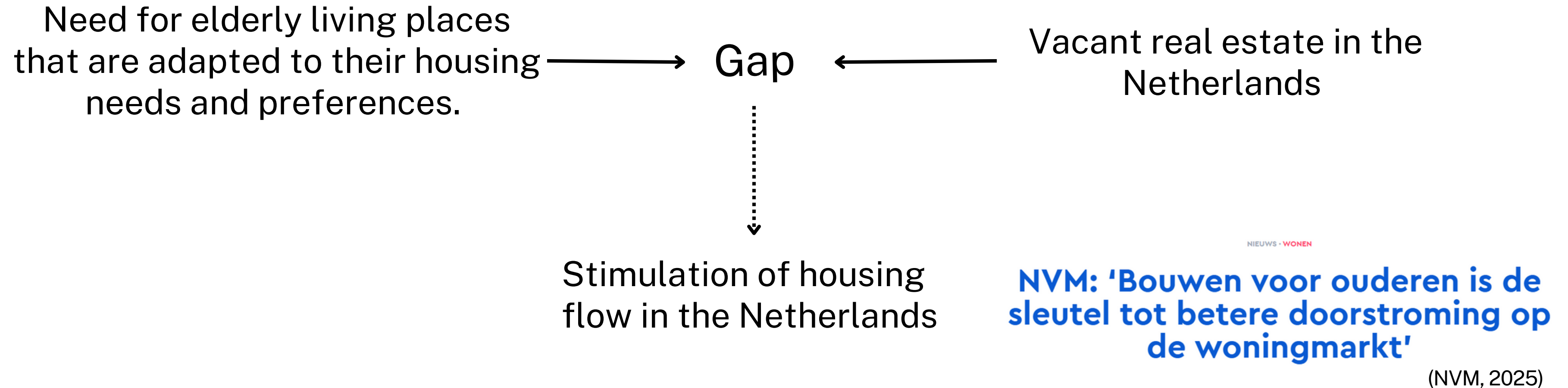
| Problem statement



| Problem statement

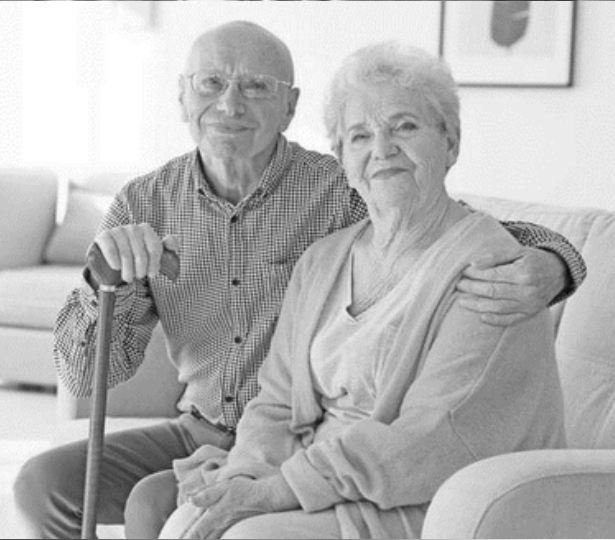


| Problem statement



| Research question

“In what way can vacant real estate in the Netherlands be repurposed to meet the specific housing needs and preferences of the vital 65+ population?”





| Research question

“In what way can vacant real estate in the Netherlands be repurposed to meet the specific housing needs and preferences of the vital 65+ population?”

Sub-research questions

1. What are the key **housing needs and preferences** (on housing unit, building and location level) of the vital 65+ population in the Netherlands?



| Research question

“In what way can vacant real estate in the Netherlands be repurposed to meet the specific housing needs and preferences of the vital 65+ population?”

Sub-research questions

1. What are the key **housing needs and preferences** (on housing unit, building and location level) of the vital 65+ population in the Netherlands?
2. What are the main **barriers and opportunities** to repurposing vacant real estate for elderly housing?



| Research question

“In what way can vacant real estate in the Netherlands be repurposed to meet the specific housing needs and preferences of the vital 65+ population?”

Sub-research questions

1. What are the key **housing needs and preferences** (on housing unit, building and location level) of the vital 65+ population in the Netherlands?
2. What are the main **barriers and opportunities** to repurposing vacant real estate for elderly housing?
3. How to **overcome the barriers** when integrating the housing needs and preferences of the elderly?

| Research question

“In what way can vacant real estate in the Netherlands be repurposed to meet the specific housing needs and preferences of the vital 65+ population?”

Sub-research questions

1. What are the key **housing needs and preferences** (on housing unit, building and location level) of the vital 65+ population in the Netherlands?
2. What are the main **barriers and opportunities** to repurposing vacant real estate for elderly housing?
3. How to **overcome the barriers** when integrating the housing needs and preference of the elderly?

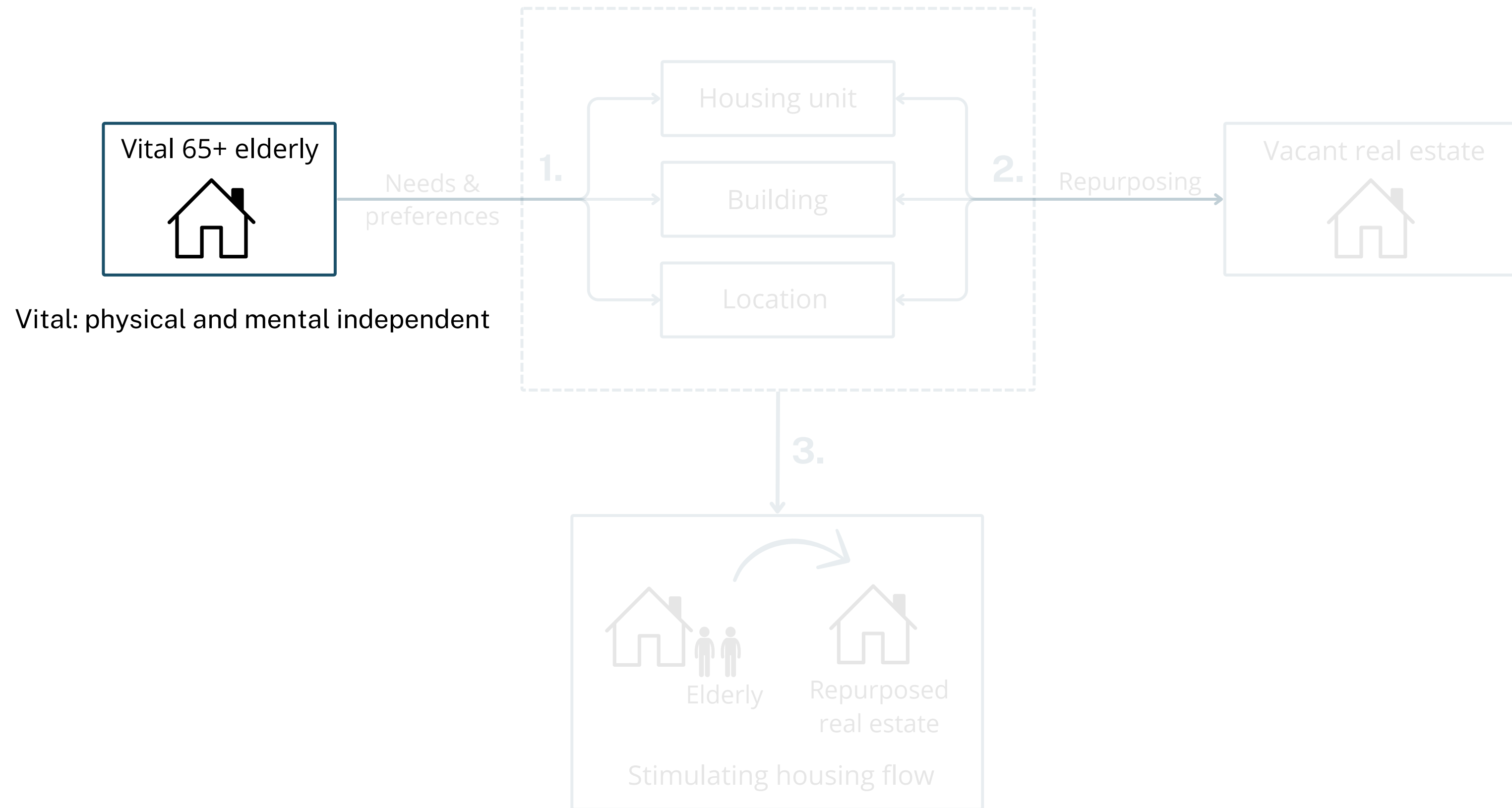


Deliverable

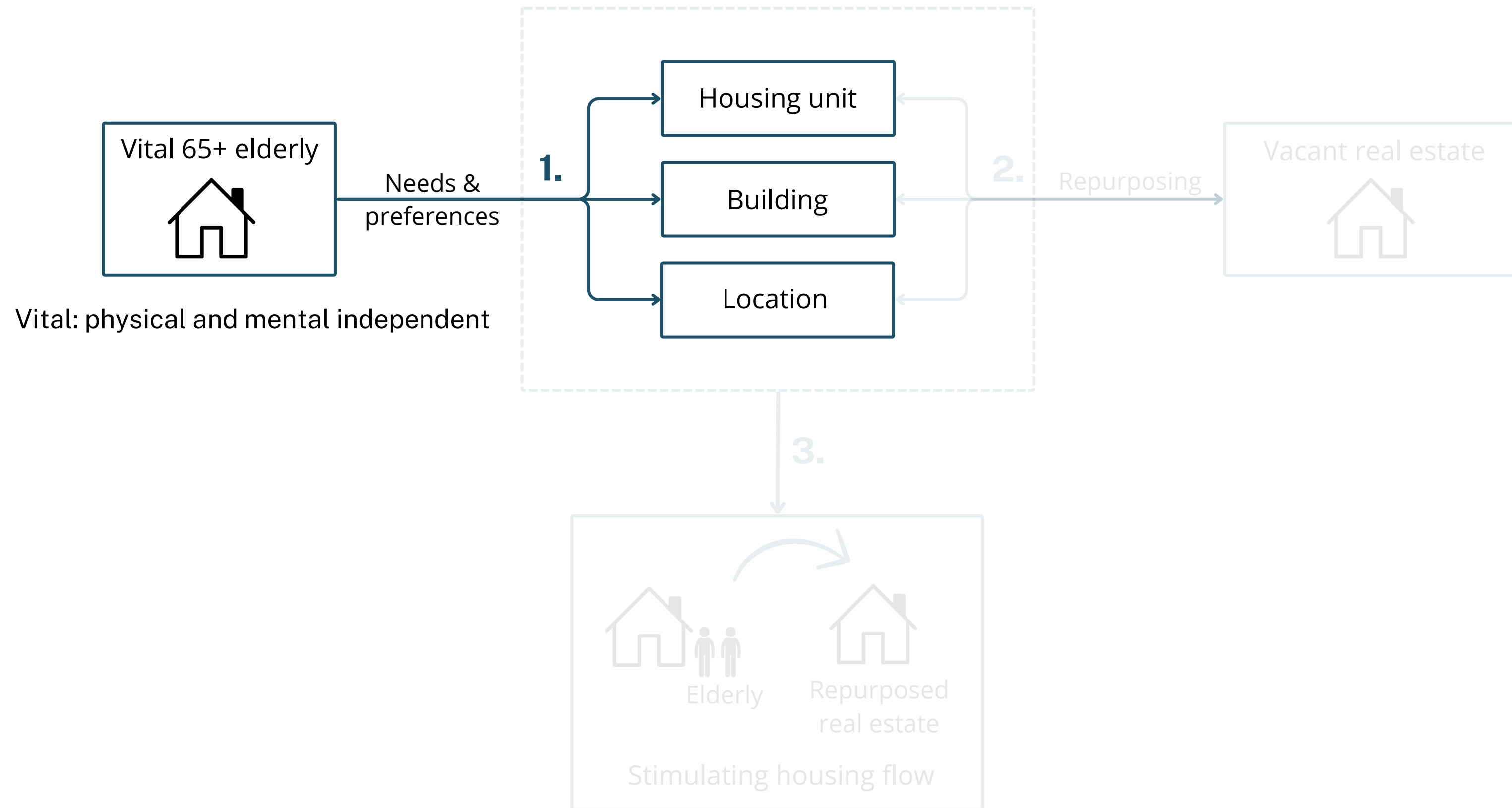
An assessment framework / step-by-step guide

Theoretical background

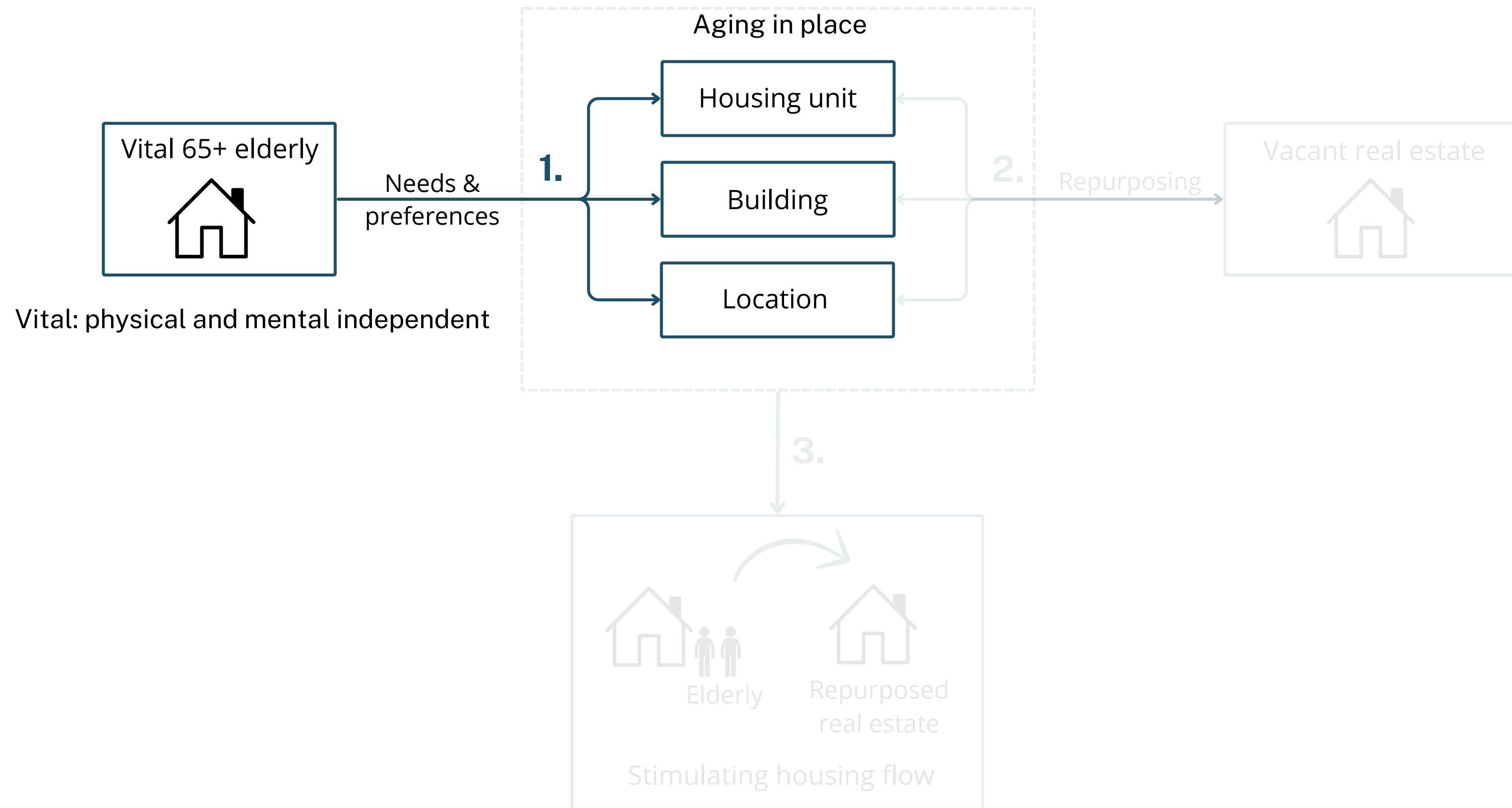
| Conceptual model



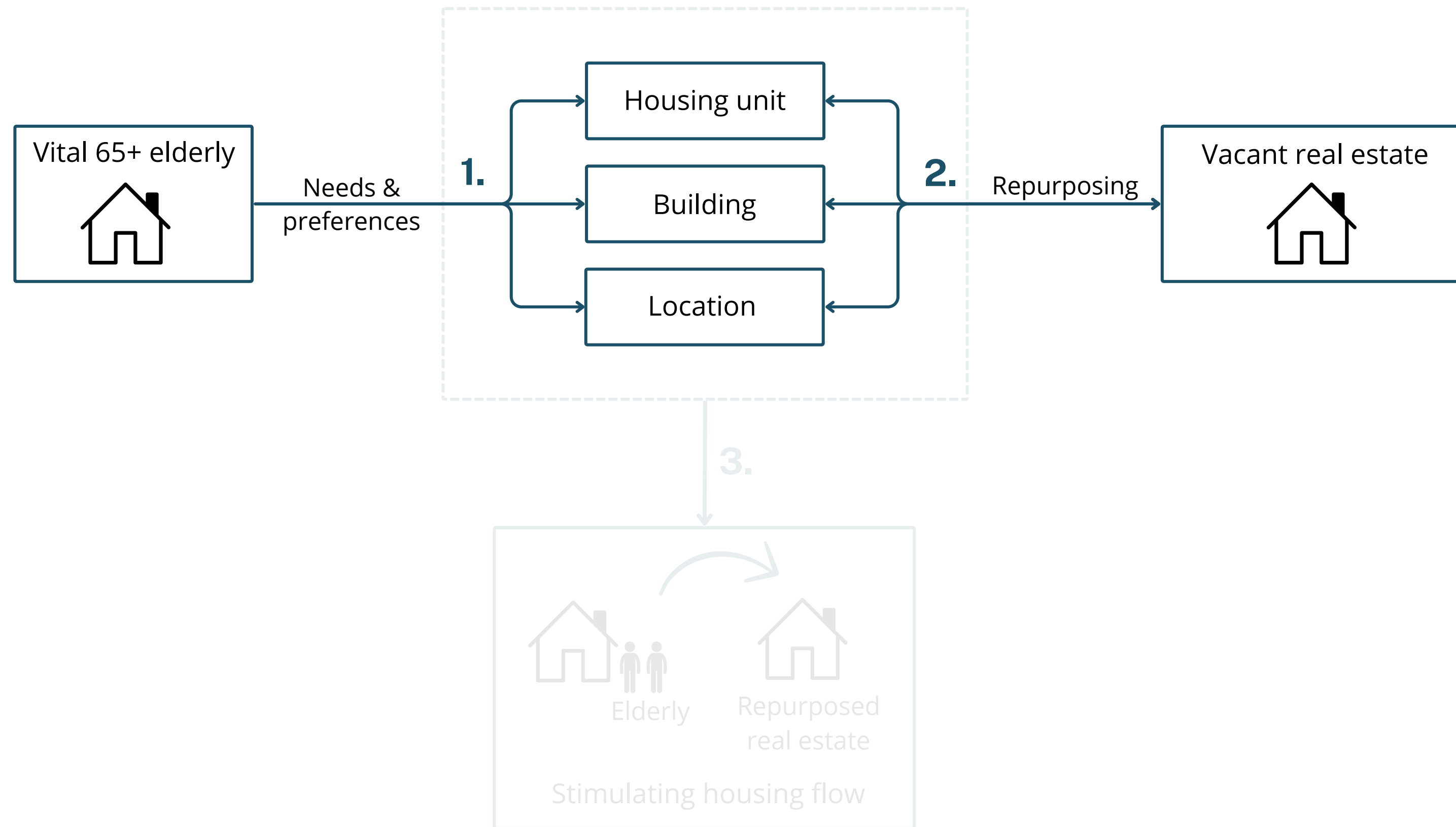
| Conceptual model



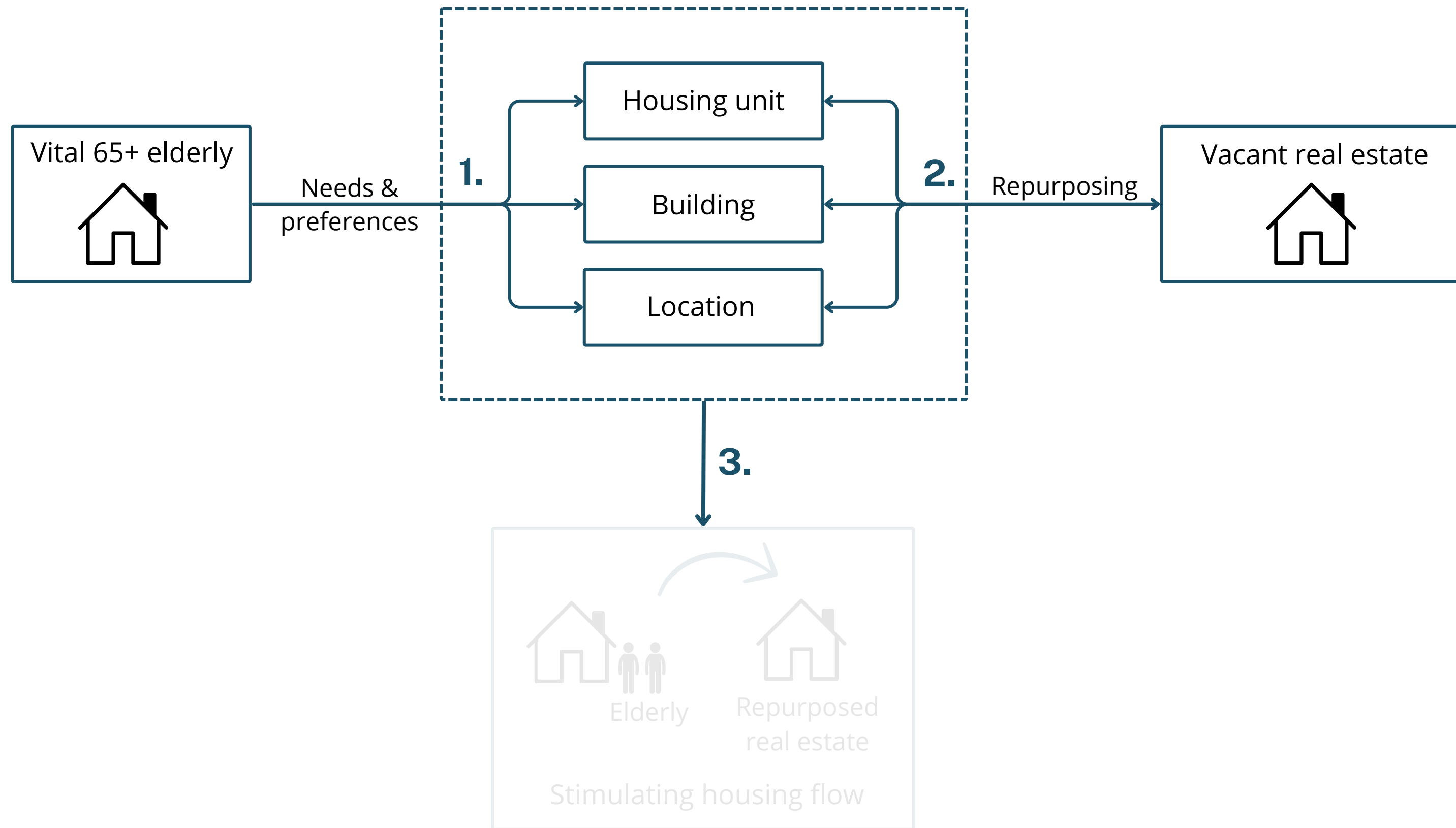
| Conceptual model



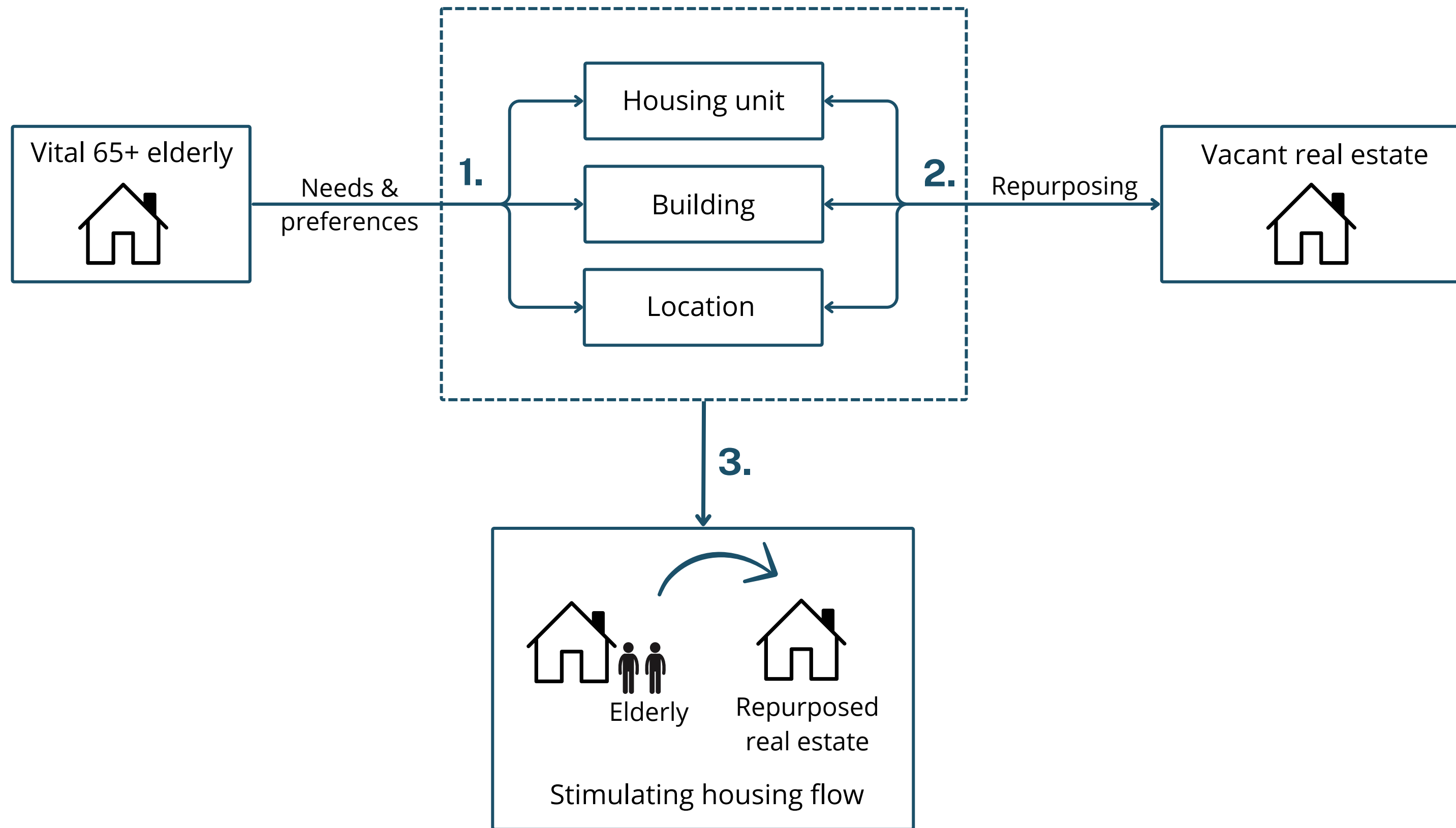
| Conceptual model



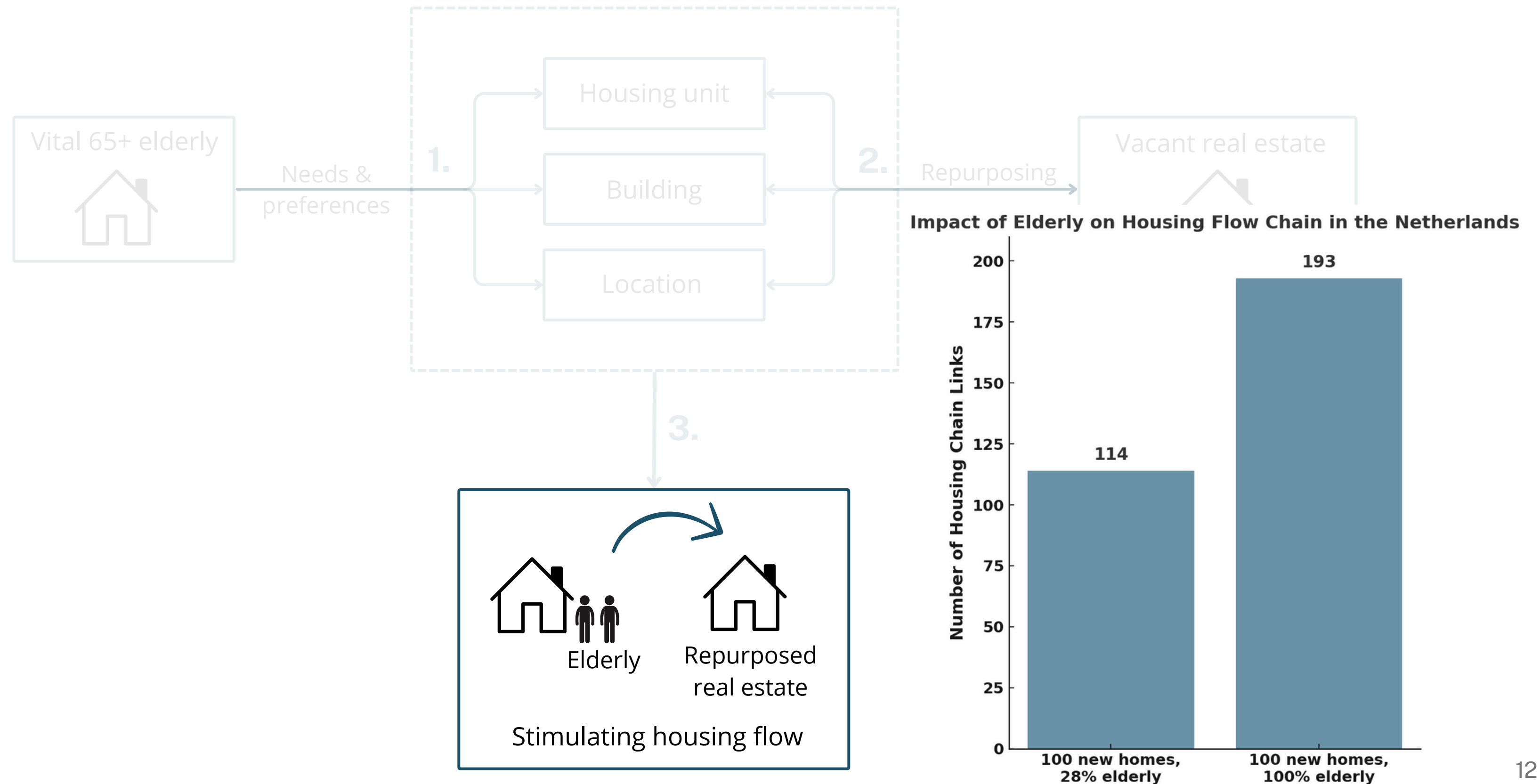
| Conceptual model



| Conceptual model



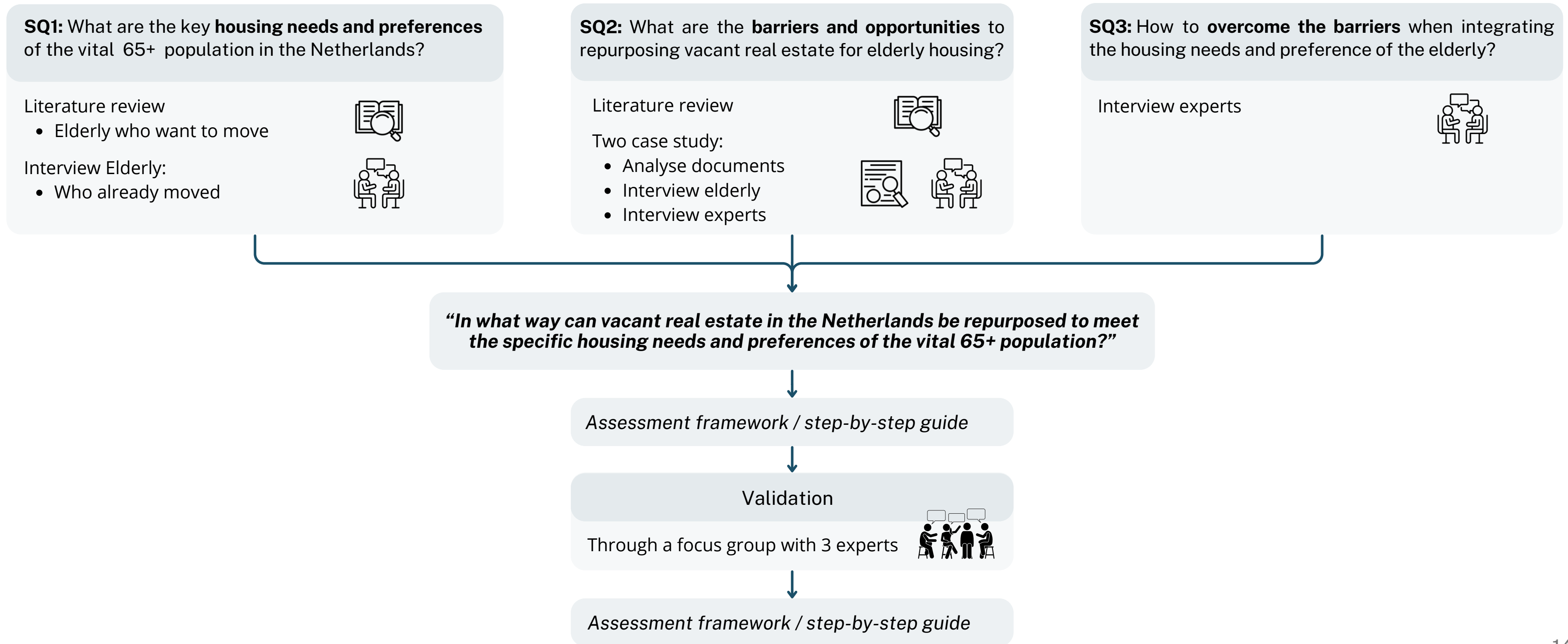
| Conceptual model



Method

| Research Methods

Multiple qualitative approach





Case A: De getijden Nijmegen (2018)

Old function: School

Tenure type: Owner occupied

Size: 17 dwellings

Location: Urban area



Case B: De Benring in Voorst (2014)

Old function: Nursing home

Tenure type: Rental (social)

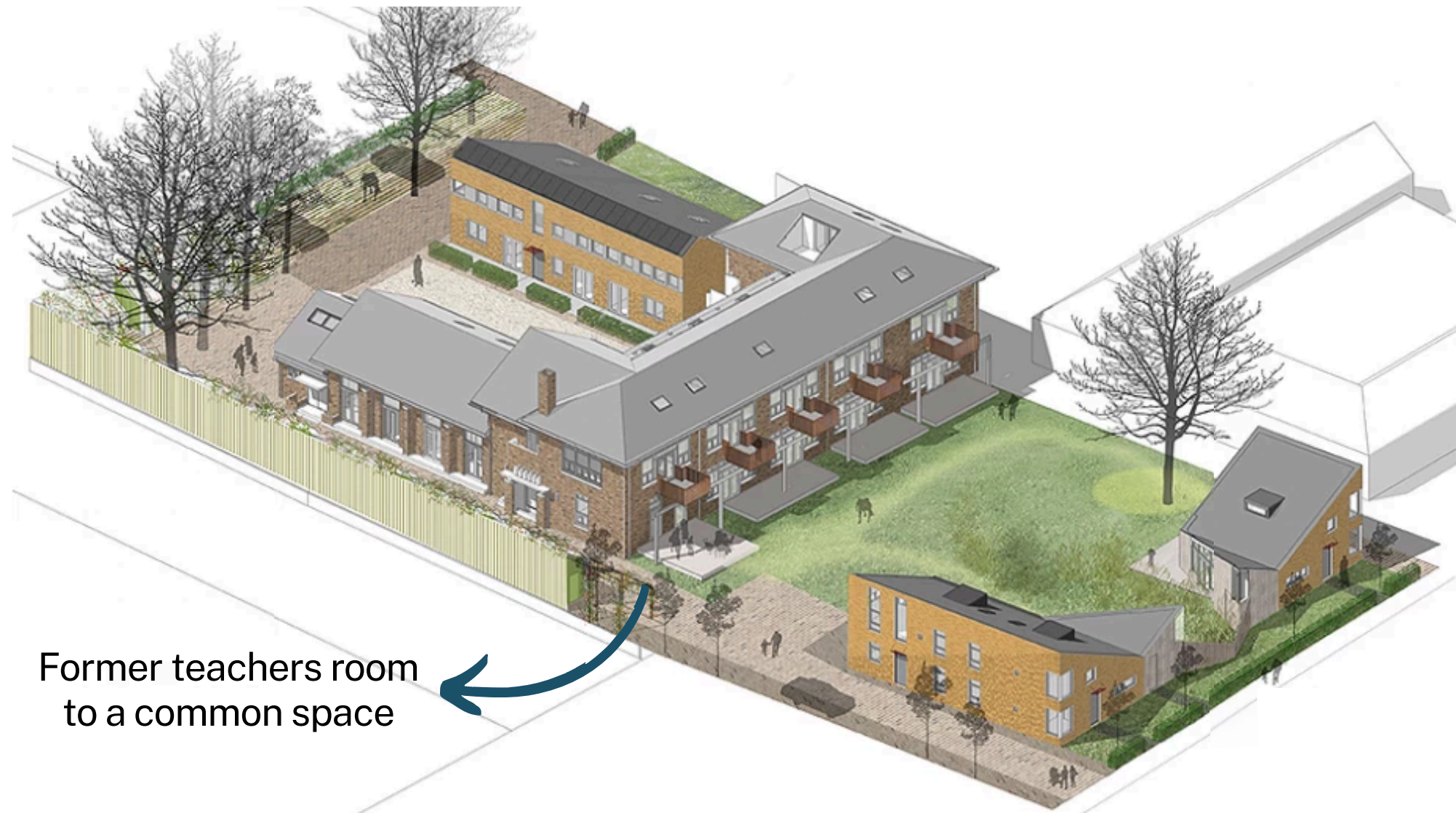
Size: 72 dwellings

Location: Rural area

| Case Studies

Case A: *De getijden Nijmegen (school)*

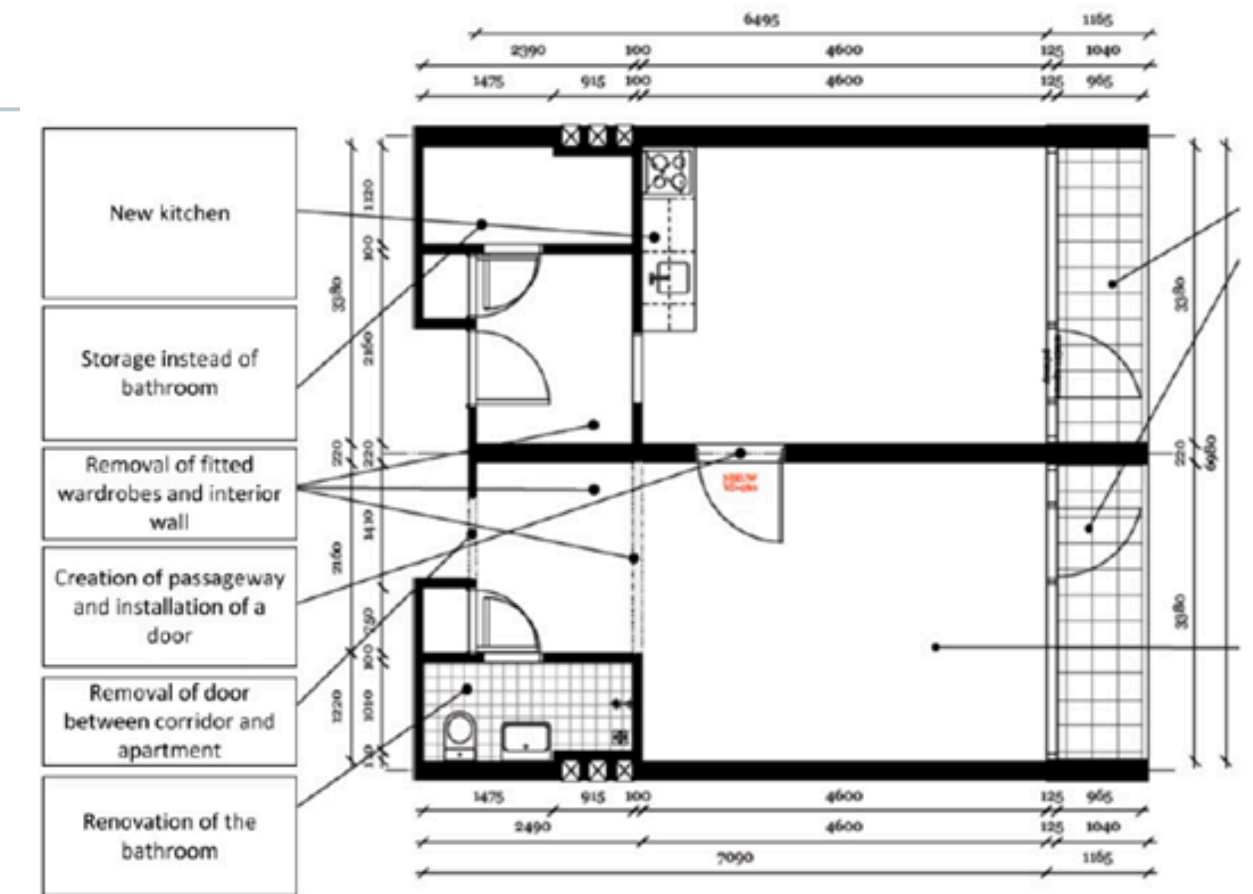
- CPO
- Centrum location nearby amenities
- 17 dwellings:
 - 6 new build
 - 11 in former school building



| Case Studies

Case B: De Benring (nursing home)

- Green rural area
- “The windmill”
- 2 nursing home rooms → 2-room apartment
- Weekly activities



Results

| Results needs and preferences

Sub-question 1: **What are the key housing needs and preferences (on housing unit, building and location level) of the vital 65+ population in the Netherlands?**

| Results needs and preferences

Sub-question 1: **What are the key housing needs and preferences (on housing unit, building and location level) of the vital 65+ population in the Netherlands?**



- Life-cycle proof design
 - Primary spaces at one level
- Accessibility
- Affordability
- Apartments with 3 rooms
- Own outdoors space with less maintenance
- Ambiance



“The beams are still visible, that’s what I love most about the home” (Interviewee A3, 2025).

| Results needs and preferences

Sub-question 1: **What are the key housing needs and preferences (on housing unit, building and location level) of the vital 65+ population in the Netherlands?**



- Accessibility
- A characteristic building
- Opportunities for social interaction
- Social safety
- Privacy



"If someone has missed coffee a few times. Then someone knocks on the door. That's taking care of each other. Very important." (Interviewee B12, 2025)

| Results needs and preferences

Sub-question 1: **What are the key housing needs and preferences (on housing unit, building and location level) of the vital 65+ population in the Netherlands?**



- Accessibility
- Essential amenities nearby
- Social
- Familiar



"Well, here you know everyone. Look, if you go to a completely different place when you're old, all the people who live there already have their own social network around them. And then you still have to start." (Interviewee B11, 2025)

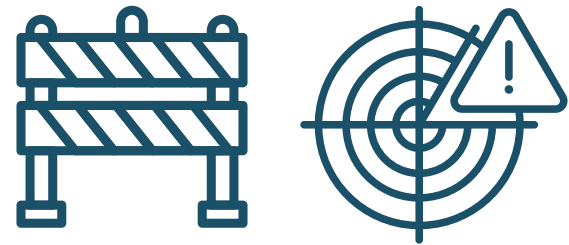
| Results barriers and opportunities

Sub-question 2: **What are the main barriers and opportunities to repurposing vacant real estate for elderly housing?**

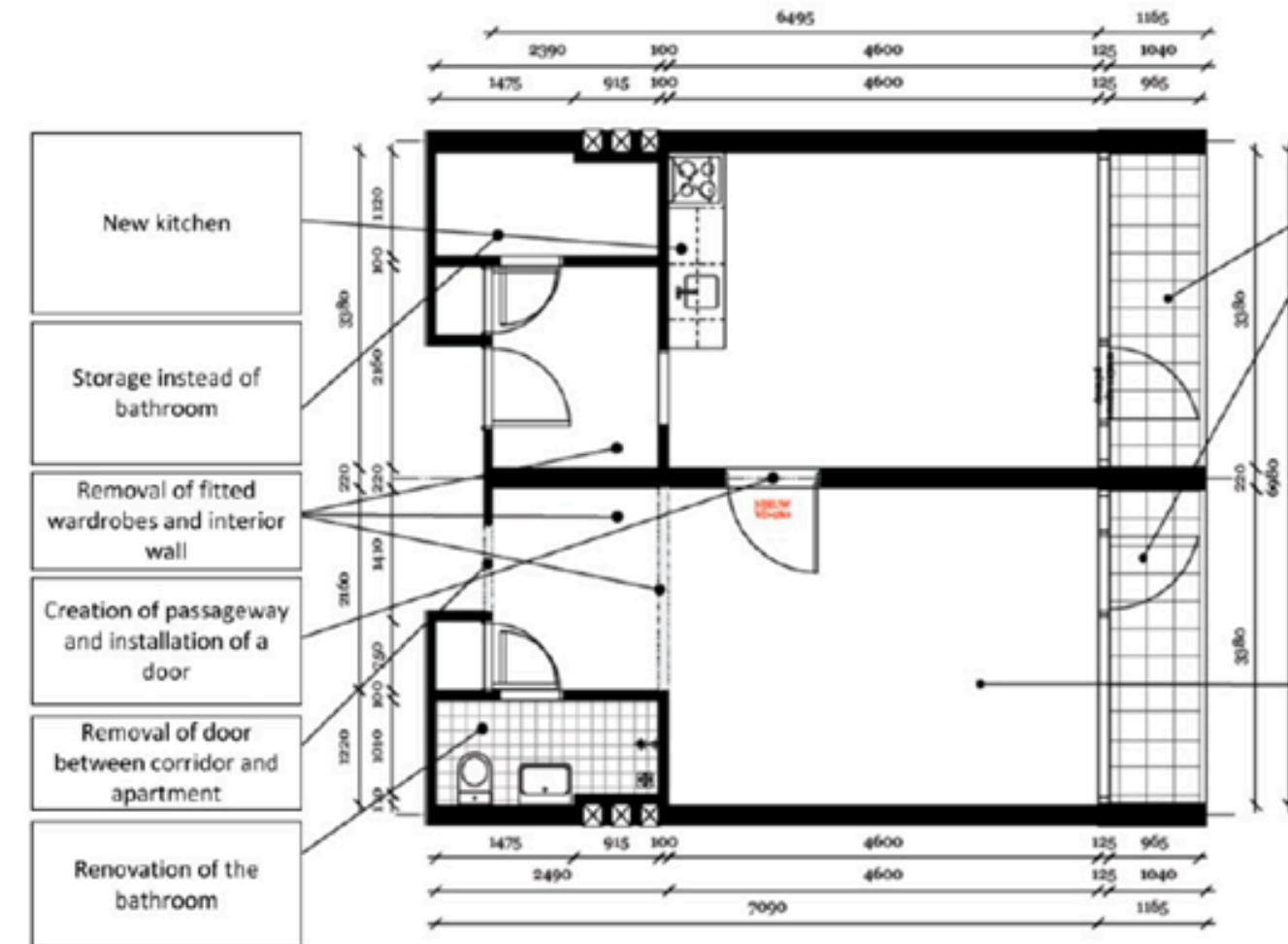
| Results barriers and opportunities

Sub-question 2: **What are the main barriers and opportunities to repurposing vacant real estate for elderly housing?**

Barriers



- Adapting accessibility
- Spatial inequalities
 - Layout inflexibility
- Technical and structural limitations
- Financial
 - Unforeseen costs
- Building appearance
- Insufficient amenities nearby



“It's not the most practical solution. They turned two apartments into one home. But yes, if it had been newly built, you could have arranged it much more efficiently.” (Interviewee B11, 2025)

“You are bound by the existing building.” (Interviewee A6, 2025)

| Results barriers and opportunities

Sub-question 2: **What are the main barriers and opportunities to repurposing vacant real estate for elderly housing?**

“There is a kind of spatial surplus in those old buildings, which makes them very flexible.” (Interviewee A1, 2025)



“With new construction, you no longer get the communal spaces, like the ones you still have at De Benring, and you can keep the rent low.” (Interviewee B9, 2025)

Opportunities

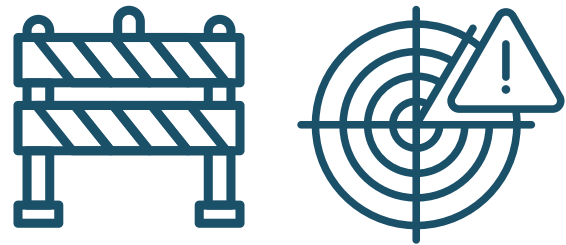


- Spatial quality
 - Already accessible
 - Surplus & high ceilings building
- Characteristic
- Potential for communal facilities
- Affordability
 - Through reuse
- To create elderly housing in familiar locations
- Central location with sufficient amenities

| Results barriers and opportunities

Sub-question 2: **What are the main barriers and opportunities to repurposing vacant real estate for elderly housing?**

Barriers



- Adapting accessibility
- Spatial inequalities
 - Layout inflexibility
- Technical and structural limitations
- Financial
 - Unforeseen costs
- Building appearance
- Insufficient amenities nearby

Opportunities



- Spatial quality
 - Already accessible
 - Surplus & high ceilings building
- Characteristic
- Potential for communal facilities
- Affordability
 - Through reuse
- To create elderly housing in familiar locations
- Central location with sufficient amenities

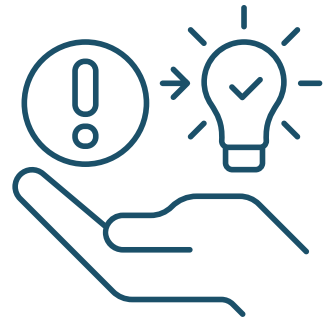
- Context dependent and linked to the adaptability of the building structure.

| Results to overcome barriers

Sub-question 3: **How to overcome the barriers when integrating the housing needs and preferences of the elderly?**

| Results to overcome barriers

Sub-question 3: **How to overcome the barriers when integrating the housing needs and preferences of the elderly?**



- Creative design solutions
- Early contractor involvement and other experts
- Large unforeseen costs in the budget
- Fixed budget agreements
- Involve future residents

A combination of strategy:



Creative



Organisational



Financial



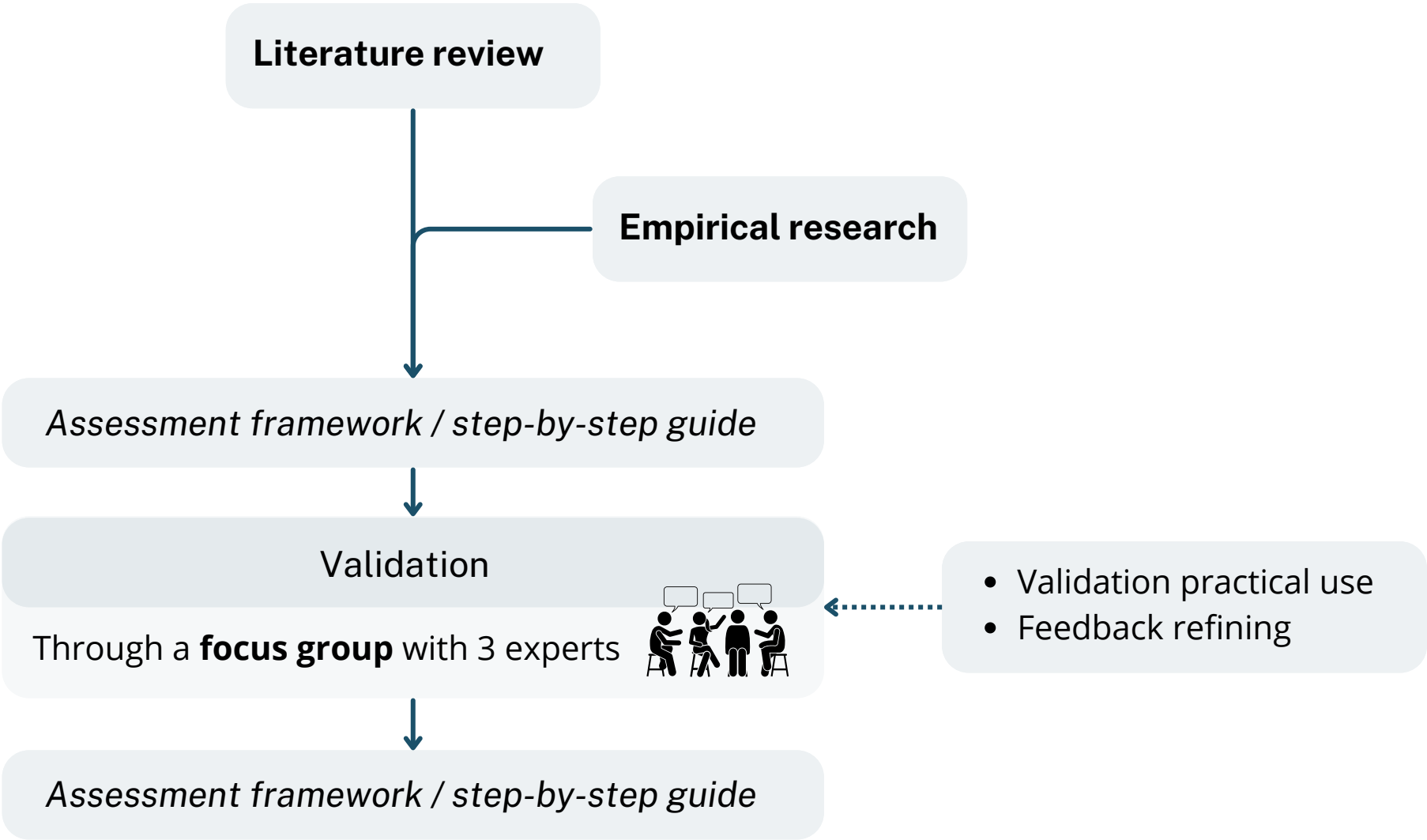
“So, there's a second entrance that is fully wheelchair accessible. But yeah, things like a main entrance with stairs are often difficult to make accessible for wheelchairs or walkers.” (Interviewee A1, 2025)

Assessment Framework

| Creating deliverable

Conversation tool to start collaboration and support decision making

Method



Score definities:

- 0: Niet geschikt
- 1: Over weinig te zeggen, geen structurele begrippen.
- 2: Beperkt te zeggen, aanwijzingen te geven.
- 3: Niet te zeggen, kwalitatief met significante begrippen.
- 4: Goed te zeggen, kan met specifieke aanpakken geschikt worden gemaakt.
- 5: Zeer geschikt, direct of met minimale aanpakken te gebruiken.

Opmmerking: Sommige variabelen zijn gewogen, het is geschikt of niet geschikt dan is het 0 of 5

Level Woning	Meting	Scoren 0-5	Weging 0-5	Punten	Uitleg/opmerkingen
Verderbaten vlaten 65+ ers					
Betaalbaarheid	Afhankelijk van de doelgroep (Prijsbereikbaar algemeen ouderen vanuit WvO2021: 2000-3000-3500)		5		Naamde personen ouder zijn hebben ze een hogere voorkeur voor huur. Bij alleenstaanden is dit nog versterkt zichtbaar.
Aankoop	Afhankelijk van de doelgroep (Prijsbereikbaar algemeen ouderen vanuit WvO2021: 4432-727)		5		Prijs is afhankelijk van de doelgroep. Bijvoorbeeld sociale woningcorporaties zullen de sociale huur grens nemen als grens. Prijs is afhankelijk van de doelgroep. Als doet is het creëren van betaalbare woningen dan kan de NAG grens genomen als grens.
Woning type	Appartementen kunnen ontwikkeld worden in het woongebouw		4		Ouderen willen liever verhuizen naar appartementen dan rijshuizen en (half)rijstaande woningen. (WvO2021)
De primaire ruimtes op de eerste verdieping	De primaire ruimtes (woonkamer, keuken, badkamer en ten minste één slaapkamer) kunnen op de eerste verdieping gemaakt worden		5		Deze eigenschap heeft niet direct in de woning gemaakt te worden maar het wel aanpasbaar zijn tot deze kwaliteiten.
Aantal kamers	Die kamer appartementen kunnen ontwikkeld worden in het gebouw		4		De woonkamer wordt meegenomen in het aantal kamers. Uit literatuur meest gemeenste aantal kamer is 3 en hoe hoger de leeftijd de meer de vers naar minder dan 3 kamer toeneemt. (WvO2021)
Togankelijkheid, evenwichtigheid	Er zijn geen trappen of verhogingen aanwezig. Of er kan een trap lift ingebouwd worden of een lift naar gelijkvloerse verdieping		5		Het zodanig trappen van ruimtes dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven gebruik van kunnen (bijv) maken. Deze eigenschap heeft niet direct in de woning gemaakt te worden maar het wel aanpasbaar zijn tot deze kwaliteiten.
	De woning kan drempelloos gemaakt worden		5		Het zodanig trappen van ruimtes dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven gebruik van kunnen (bijv) maken. Deze eigenschap heeft niet direct in de woning gemaakt te worden maar het wel aanpasbaar zijn tot deze kwaliteiten.
	Er kunnen brede deuren in de woning gemaakt worden		4		Het zodanig trappen van ruimtes dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven gebruik van kunnen (bijv) maken. Deze eigenschap heeft niet direct in de woning gemaakt te worden maar het wel aanpasbaar zijn tot deze kwaliteiten.
	De woning kan rolstoeltoegankelijk gemaakt worden		5		Het zodanig trappen van ruimtes dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven gebruik van kunnen (bijv) maken. Deze eigenschap heeft niet direct in de woning gemaakt te worden maar het wel aanpasbaar zijn tot deze kwaliteiten.
	Er kan een inloopdouche in de woning gemaakt worden		4		Het zodanig trappen van ruimtes dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven gebruik van kunnen (bijv) maken. Deze eigenschap heeft niet direct in de woning gemaakt te worden maar het wel aanpasbaar zijn tot deze kwaliteiten.
Veiligheid	Goede verlichting, brandveiligheid, veilig gevoel in huis, mogelijkheid tot op slot doen van deur		5		Alle aspecten van veiligheid moeten gerealiseerd worden in de woning.
Ramen openen	Ramen zijn makkelijk te openen		5		Forme bij de oude gebouwen zijn er alleen ramen boven in, deze kunnen niet (gemakkelijk) geopend worden door de ouderen.
Privacy	De woning is privé		4		Actieve de voorkeur van de woning is het prive, geen toegang voor anderen.
Verderbaten vlaten 65+ individuele voorkeur					De ruimte moet weinig onderhoud zijn en moet groot genoeg zijn om met een stoel te zitten en emsaat nog genoeg
Buitemruimte	Eigen prive buitemruimte (balcon en/of tuin)		4		toegang ruimte is om te passen.
Reiniging	Eigen reiniging		3		Reinigen de woning of buiten.
Ramen hoogte	Ramen zijn te maken op dit hoogte voor ouderen		3		Ouderen vinden het fijn om als ze in de stoel zitten dat er naar buiten gekan kan worden.
Uitzicht	Uitzicht op meuring en/of groen (natuur)		3		Persoonlijke voorkeur, veel terug komend thema's zijn hierin het uitzicht op groen of op meuring/levendigheid.
Optimalisatie wegingen & punten					
Totaal score:	Som van de punten / Som van de wegingen				Hieruit komt dan een totaal level score uit van tussen de 0-5 van de woonwoning

Level Woonbouw	Meting	Scoren 0-5	Weging 0-5	Punten	Uitleg/opmerkingen
Verderbaten vlaten 65+ ers					
Veiligheid	Het gebouw kan geheel afgeleiden worden		5		Als het gebouw openbaar toegankelijk wordt moeten er afspraken gemaakt worden wanneer het gebouw dicht en op slot gaat.
	Er kan genoeg verlichting binnen en rondom het gebouw geplaatst worden		5		Verlichting helpt bij het veilig voelen en fysiek veilig kunnen bewegen.
Sociale veiligheid	Toegang en zicht naar de woning en aanwezigheid van ontmoetingsplekken		5		Het gebouw moet een gemeenschapvorming hebben zodat er sociale veiligheid ontstaat.
Brandveiligheid	Het gebouw kan brandveilig worden gemaakt met duidelijke looproutes		5		Voor ouderen is het belangrijk dat de looproutes duidelijk zijn en zo kort mogelijk.
Indeling functies gebouw	De indeling van het gebouw leent zich ervoor dat er logische looproutes zijn en functies op een logische plek geplaatst kunnen worden		3		Een logische indeling en volgende van functies met bijbehorende looproutes.
Togankelijkheid Gebouw	Gelijkvloerse toegang of lift		5		De woningen en het gebouw hebben een gelijkvloerse toegang of lift is opgesteld met een lift of eventueel een korte hellingbaan.
	Rolstoeltoegankelijk		5		Zwaie gebouwen kunnen een hofte entree hebben met alleen trappen waardoor deze niet rolstoeltoegankelijk is, optie is om een hellingbaan te maken of een hellingbaan.
	Geen drempels		5		Alles in het gebouw kan drempelloos gemaakt worden.
	Automatische deuren		3		Afhankelijk van de doelgroep.
Togankelijkheid terrein	Geen hoogte verschillen		4		Hogte verschillen kunnen ook opgelost worden door het creëren van een hellingbaan. Vag hiervoor de bouwbeleid normen.
	Terrain moet goed bereikbaar zijn dus geen mogelijkheden tot wegzakkingen		5		Het is vooral belangrijk dat de looproutes goed bereikbaar zijn en duidelijk.
	Brede paden (minstens 80 centimeter)		4		Doel is genoeg ruimte is om elkaar ook te passeren.
	De tuin kan onderhouden/onderhoudelijk kan worden ingedeeld		3		Het creëren van een onderhouden/onderhoudelijk tuin kan duurder zijn.
Sociale interactie	Er kan een gemeenschappelijke ruimte gecreëerd worden in het gebouw voor sociale interactie en activiteiten		4		Gemeenschappelijke ruimte (de toegang tot overdekte ruimte die toegankelijk is voor alle bewoners van het appartementencomplex, bijvoorbeeld een parkeer, het gemeentelijk ontmoetingsruimte). De gemeenschappelijke ruimte kan worden gebruikt voor sociale interactie, met eveneens bepaalde voorzieningen zoals een gemeenschappelijke keuken, de sporten voorziening en faciliteiten is afhankelijk van type bewoners.
	Er kan een gemeenschappelijke ruimte gecreëerd worden buiten op het terrein voor sociale interactie en activiteiten		4		De ruimte kan worden gebruikt voor sociale interactie, zoals een gemeenschappelijke meubels. De sporten voorziening en faciliteiten is afhankelijk van type bewoners.
Privé	Privé en gemeenschappelijk kunnen gescheiden worden.		4		De scheiding tussen privé en gemeenschappelijk moet in balans zijn.
Verderbaten vlaten 65+ individuele voorkeur					
Uitbating van het gebouw	Het pand heeft voldoende karakteristiek die behouden kunnen worden / het pand kan gerenoveerd worden zodat het geen zorg uitbating heeft		4		Het gebouw mag geen uitbating hebben dat het een aangename heeft zoals het voornamelijk functie dan geweest was.
Optie om de trap te nemen	Trappen met ondersteunende leuningen en anti-slip		4		Ouderen blijven harder zichzelf kunnen, om dit te faciliteren moet er wel goede ondersteuning zijn voor de ouderen. Er moet ook altijd naar deze optie een toegankelijke optie zijn zoals een lift of ramp/schone hellingbaan.
Ruimte gemeenschappelijke tuin	Er is genoeg ruimte voor het creëren van een gemeenschappelijke tuin		4		Ouderen vinden het fijn om genoeg groen om zich heen te hebben waar ze niet de eigen verantwoordelijkheid hebben om het te onderhouden.
Ruimte voor voorzieningen	Er is mogelijkheid tot het creëren van een flexibele ruimte voor voorzieningen		2		De behoefte aan voorzieningen verschilt per buurt en kan door de jaren heen veranderen. Ook hangt het ervan af welke voorzieningen in de omgeving ontbreken.
Parkeringsplaatsen auto's	Iedereen heeft tenminste een eigen parkeerplaats		4		Het is belangrijk voor ouderen om een parkeerplaats dicht bij de woning te hebben.
Fietzen	Er is mogelijkheid tot het overdekten stallen van fietsen		4		Ouderen vinden het fijn om de fiets overdekt te stallen dit mag ook gezamenlijk met elektrische fietsen worden gedaan.
Elektrische fietsen	Er is ruimte voor het overdekten plaatsen en opladen van elektrische fietsen dat voldoet aan de brandveiligheids normen		4		Hoe groot deze ruimte moet zijn is afhankelijk van de doelgroep.
Scout modulen	Overdekt en opladen mogelijkheid en moet voldoen aan de brandveiligheids normen		3		Hoe groot deze ruimte moet zijn is afhankelijk van de doelgroep.
Onderscheiden	Er is een ruimte voor het plaatsen van de diewielers		3		Hoe groot deze ruimte moet zijn is afhankelijk van de doelgroep.
Optimalisatie wegingen & punten					
Totaal score:	Som van de punten / Som van de wegingen				Hieruit komt dan een totaal level score uit van tussen de 0-5 van de woonwoning

Level Woonwoning	Meting	Scoren 0-5	Weging 0-5	Punten	Uitleg/opmerkingen
Verderbaten vlaten 65+ ers					
Bereikbaarheid	Het gebouw moet bereikbaar zijn met zowel de auto, fiets, openbaar vervoer of te voet		5		Het gebouw moet in al deze opzichten goed bereikbaar zijn.
Veiligheid	Het is een veilige omgeving voor ouderen en er is goede verlichting op straat		5		Informatie is te vinden op veiligheids monitor CBS.
Eigen buurt / vertrouwde omgeving	Het gebouw staat in een buurt waar momenteel ouderen niet passend wonen		5		Ouderen willen graag in hun eigen woonomgeving blijven.
Woonwoning					Kunt ook indien minder dan 2 van deze voorzieningen op loopafstand wordt het als minder geschikt aanzien.
Openbaar vervoer	Is op minder dan 500 meter van de woning		4		Er kan ook al rekening meegehouden worden dat men minder valide wordt dan wordt er minder dan 400 meter aangehouden
Openbaar vervoer	Is op minder dan 500 meter van de woning		4		Er kan ook al rekening meegehouden worden dat men minder valide wordt dan wordt er minder dan 400 meter aangehouden
Openbaar vervoer	Is op minder dan 500 meter van de woning		4		Er kan ook al rekening meegehouden worden dat men minder valide wordt dan wordt er minder dan 400 meter aangehouden
Openbaar vervoer	Is op minder dan 500 meter van de woning		4		Er kan ook al rekening meegehouden worden dat men minder valide wordt dan wordt er minder dan 400 meter aangehouden
Togankelijkheid (omgeving)	De buurt heeft een brede stoep		3		Vooral op de kortste route naar de voorzieningen. Routes die dagelijks gebruikt worden.
Togankelijkheid (omgeving)	Heeft geen hoge drempels		3		Vooral op de kortste route naar de voorzieningen. Routes die dagelijks gebruikt worden.
Togankelijkheid (omgeving)	Heeft veilige oversteekplaatsen zoals zebrapaden en stoplichten		3		Het beste als deze oversteekplaatsen gescheiden zijn op de kortste route richting de voorzieningen. Routes die dagelijks gebruikt worden.
Togankelijkheid (omgeving)	Zit mogelijkheden (bankje)		3		Zit plaatsen bij voorkeur steeds op de desbetreffende afstand van elkaar.
Verderbaten vlaten 65+ individuele voorkeur					
Secundaire voorzieningen	Er zijn secundaire voorzieningen te bereiken op loopafstand (minder dan 500 meter) of met openbaar vervoer		2		Voorbeelden van secundaire voorzieningen zijn: cultuurvoorzieningen zoals een museum of bibliotheek, recreatievoorzieningen zoals een park, religieuze voorzieningen zoals een kerk, sportfaciliteiten zoals een zwembad, recreatieve en specialisaties.
Togankelijkheid openbare gebouwen	Publieke gebouwen met toegankelijk zijn		2		Zwaai het park, de bibliotheek, winkelcentrum etc.
Parkeren mogelijkheden	Er zijn genoeg parkeer mogelijkheden in de buurt		3		Als er genoeg parkeerplaatsen op het terrein gemaakt kunnen worden is deze niet van toepassing
Omgevingsaanpak	Het is een groene omgeving en/of meuring		4		Ouderen willen met midden in de stad waar er 'te veel' meuring is. Ze willen dat er veel van meuring is maar niet te veel.
Sociale betrekken buurt	Er zijn meerdere activiteiten en/of meuring met de buurt.		3		een sociaal betrokken buurt zorgt voor sociale veiligheid, activiteiten in de buurt en verminderen van eenzaamheid.
Optimalisatie wegingen & punten					
Totaal score:	Som van de punten / Som van de wegingen				Hieruit komt dan een totaal level score uit van tussen de 0-5 van de woonwoning

Berekening totaal score raamwerk

Om de score voor het totale raamwerk te krijgen worden de totaal scores van de levels gemeenschappelijk met de bijbehorende weging.

Deze punten van de drie levels worden opgeteld en gedeeld door de som van de weging van totaal level score.

Totaal score raamwerk	Totaal score raamwerk	Totaal score raamwerk	Totaal score raamwerk
Totaal punten woon level	1	Totaal punten woon level	1
Totaal punten woonbouw level	1	Totaal punten woonbouw level	1
Totaal punten woonwoning level	1	Totaal punten woonwoning level	1
Optimalisatie wegingen & punten		Optimalisatie wegingen & punten	
Totaal score raamwerk	Som van de punten totaal raamwerk / som wegingen voor de levels	Totaal score raamwerk	Som van de punten totaal raamwerk / som wegingen voor de levels

Hieruit komt dan een totaal score uit van tussen de 0-5 van het raamwerk

| Step-by-step guide

Inspired by “Transformatiemeter” Remøy et al. (2024)

STEP 1: Willingness to transform to housing

STEP 2: Technical quickscan

- The technical condition and adaptability of the building.

STEP 3: Financial quickscan

- Costs compared to revenues

STEP 4: Application of the assessment framework

- To what extent the building can accommodate the specific housing needs and preferences

STEP 5: Determination of transformation class and design implications

| Assessment framework

Step 4: Application of the assessment framework

- Users:
- Municipality
 - Owners (housing associations)
 - Developers
 - Architect
 - Contractors
 - Investors

	Measurement	Score 0-5	Weighting 0-5	Points	Explanation
Housing unit level					
<ul style="list-style-type: none">• Number of rooms•	<ul style="list-style-type: none">• Number of rooms: 3•	<ul style="list-style-type: none">•	<ul style="list-style-type: none">•	<ul style="list-style-type: none">•	<ul style="list-style-type: none">•
Total score level					
Building Level					
<ul style="list-style-type: none">• Accessibility to housing unit•	<ul style="list-style-type: none">• By stair chair lift or elevator or on single floor•	<ul style="list-style-type: none">•	<ul style="list-style-type: none">•	<ul style="list-style-type: none">•	<ul style="list-style-type: none">•
Total score level					
Location Level					
<ul style="list-style-type: none">• Amenities<ul style="list-style-type: none">◦ General practitioner◦•	<ul style="list-style-type: none"><ul style="list-style-type: none">◦ Less than 500 meters◦•	<ul style="list-style-type: none">•	<ul style="list-style-type: none">•	<ul style="list-style-type: none">•	<ul style="list-style-type: none">•
Total score level					
Total score project					

| Assessment framework

Step 5: Determination of transformation class and design implications

Weighted Score (Housing unit, Building, and location level, and total)	Transformation Class
Weighted total score < 1	Class 1: Not transformable
Weighted total score 1 – 2	Class 2: Hardly transformable
Weighted total score 2 – 3	Class 3: Limited transformability
Weighted total score 3 – 4	Class 4: Transformable
Weighted total score 4 – 5	Class 5: Highly transformable

Determining transformation class for vital elderly housing. Based on Remøy et al. (2024), adapted by author.

- Gives an indication
- No definitive measurement of success

| Assessment framework

Interpretation of the transformation class outcome

Case A: De getijden (school)

	Total level score	Weighting level 0–5	Framework score
Total points housing unit level	3.78	4	15.13
Total points building level	3.62	4	14.46
Total points location level	4.02	4	16.43
Sum of weights & points		12	46.02

Total framework score: 3.84

Class 4: Transformable



Case B: De Benring (nursing home)

	Total level score	Weighting level 0–5	Framework score
Total points housing unit level	4.18	4	16.72
Total points building level	4.11	4	16.46
Total points location level	2.97	4	11.86
Sum of weights & points		12	45.04

Total framework score: 3.74

Class 4: Transformable



- Always look at the scores of all levels
- See which variables score low
- Conversation tool to support decision making

Discussion

Interpretation of results

- Alignment theory and empirical
 - Perspective experts and elderly
 - Experts: functional requirements
 - Elderly: practical day-to-day usability and emotional
 - Differences within the 65+ elderly
 - No one-size-fits all
 - adaptable and flexible framework
 - A tailored approach needed
-
- Assessment framework: conversation tool to start collaboration and supports decision making

Limitations

- Two case studies
- Only successful projects
- Bias elderly interviewed
- Three experts in the focus group
- New data available: WoOn24
- Lack of quantitative validation

Recommendations for further research

- Quantitative validation
 - Analyse variation within vital 65+
- Adaptation to different elderly housing concepts
- Application in practice
 - Cases in early stages
 - Usability and effectiveness in supporting decision-making
- Longitudinal research: change elderly housing needs as vitality decreases

Conclusion

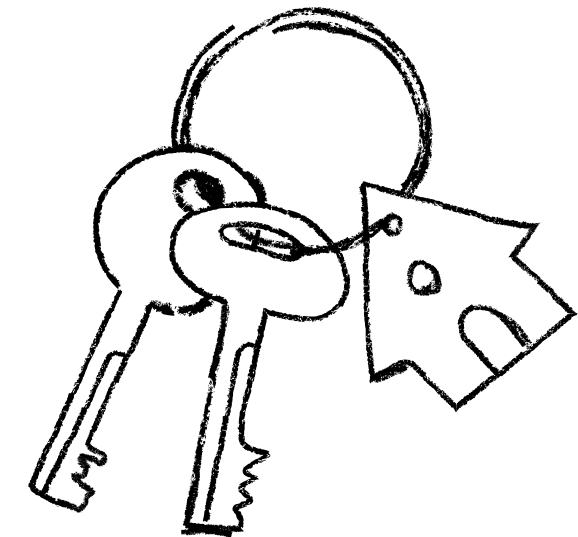
| Conclusion

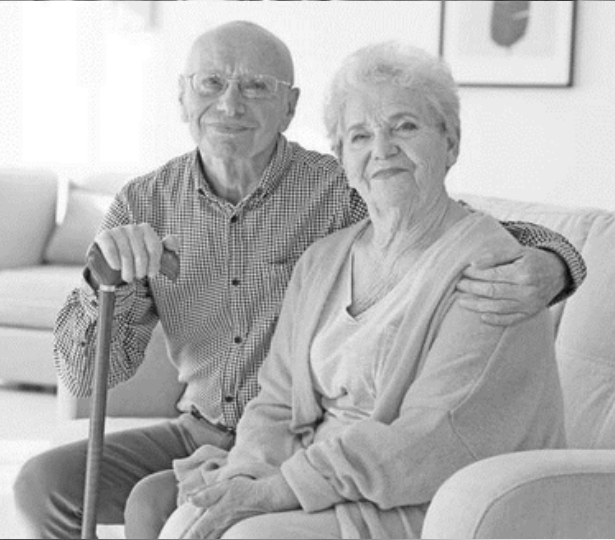
Main research question: **In what way can vacant real estate in the Netherlands be repurposed to meet the specific housing needs and preferences of the vital 65+ population?**

- To see if the building and location characteristics align with the preferences and needs
 - Assess the vacant real estate on the preferences and needs
 - Success depends on how well elderly needs fit within existing buildings and environment
- Assessment framework and step-by-step guide
 - Practical and flexible conversation tool for collaboration and decision making
 - Helps evaluate if transformation is feasible and desirable

Recommended

- Involve elderly early in the process
- Consider all three levels, as well as the variables





Thank you!



Isabel de Bruijn
25-05-2025
P5 presentation