

# **Verhuisgedrag en woonwensen van ouderen**



# Verhuisgedrag en woonwensen van ouderen

**Datum:** juli 2015

## **Colofon**

Gemeente Nijmegen

Onderzoek en Statistiek

contactpersoon: Marieke Selten

tel.: (024) 329 3888

e-mailadres: [onderzoek.statistiek@nijmegen.nl](mailto:onderzoek.statistiek@nijmegen.nl)

Verkrijgbaar

via [www.nijmegen.nl](http://www.nijmegen.nl)

(onderdeel gemeente > onderzoek en cijfers)



# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
2.1	Onderzoeksvragen	5
2.2	Onderzoeksopzet	6
2.3	Rapportage	6
<b>3</b>	<b>Ouderen en hun woonsituatie</b>	<b>7</b>
3.1	Wie zijn de Nijmeegse ouderen?	7
3.2	De woonsituatie van Nijmeegse ouderen	9
<b>4</b>	<b>Verhuisgedrag van ouderen</b>	<b>11</b>
4.1	Hoe verhuisgeneigd zijn ouderen?	11
4.2	Gerealiseerde verhuizingen	12
<b>5</b>	<b>Verhuisoverwegingen van ouderen</b>	<b>15</b>
5.1	Redenen voor ouderen om te verhuizen	15
5.2	Redenen voor ouderen om <i>niet</i> te verhuizen	17
5.3	Sleutels tot verandering?	19
<b>6</b>	<b>Woonwensen van senioren</b>	<b>21</b>
6.1	Kenmerken woning	21
6.2	Kenmerken complex	21
6.3	Waar willen ouderen wonen?	22
6.4	Goede en minder goede complexen	22
<b>7</b>	<b>Effecten van het thuiswoonbeleid</b>	<b>24</b>
7.1	Bewustwording van langer zelfstandig wonen	24
7.2	Situaties rondom zorgvragers en buurtbewoners	24
7.3	Vastgoed van corporaties en zorginstellingen	25
<b>8</b>	<b>Welke aandachtspunten zien professionals?</b>	<b>26</b>
8.1	Het realiseren van voldoende geschikte (ouderen)woningen	26
8.2	Moelijkheden rond de verhuur aan ouderen	26
8.3	Het labelen van woningen voor ouderen	27
8.4	Samenwerking tussen betrokken partijen	28



# 1 Samenvatting en conclusies

Door middel van landelijk beleid worden wonen en zorg steeds verder gescheiden. Voor ouderen betekent dit dat zij langer zelfstandig blijven wonen, waarbij benodigde zorg thuis wordt gegeven. Het is daarom belangrijk dat ouderen in een woning wonen waarin zij zo lang mogelijk in staat zijn om zelfstandig te blijven. Ouderen kunnen hiervoor zorgen door hun woning aan te passen of door naar een geschikte woning door te schuiven. Voor veel huurders, of mensen met een woning die via verschillende trappen moet worden bereikt, is woningaanpassing geen optie. Voor hen is verhuizen de aangewezen manier om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Er zijn echter weinig senioren die verhuizen of die hiertoe bereid zijn. van de Nijmeegse 65-plussers is 12% verhuisgeneigd, tegen 50% van de mensen jonger dan 35 jaar. De trend over de afgelopen jaren is dan ook dat de woontijd van ouderen toeneemt, al voor de extramuralisering.

Wat zijn redenen voor ouderen om al dan niet te verhuizen en wat voor woonwensen hebben zij? Daarover gaat dit onderzoek. Ook gaat het in op de beleidseffecten van de extramuralisering tot zover. De gewenste informatie is achterhaald door middel van bestandanalyse en interviews met professionals die bij het onderwerp betrokken zijn. Welke hoofdlijnen en conclusies komen hieruit naar voren?

Een belangrijke bevinding, die zowel uit enquêtegegevens als interviews met professionals blijkt, is dat ouderen meer tevreden en gehecht zijn aan hun woning en woonomgeving. Dit blijkt een van de belangrijkste redenen dat ouderen weinig verhuisgeneigd zijn. Afgaande op informatie uit de interviews lijkt het bij sommige ouderen meer te gaan om een weerstand tegen verandering dan om een duidelijke reden om de buurt niet te verlaten. Verder benoemen professionals de rol van financiële obstakels; het gaat dan vooral om de huursprong die veel ouderen maken zodra zij verhuizen. Ook werd het niet kunnen overzien van het verhuisproces genoemd. Als het gaat om het kunnen vinden van het aanbod, hebben verschillende professionals de ervaring dat veel ouderen daar moeite mee hebben. Het verdwijnen van het label 'seniorenwoning' maakt het zoeken naar een geschikte ouderenwoning minder eenduidig, en ook internetgebruik is voor veel ouderen moeilijk. Van de 75-plussers in Nijmegen geeft 44% aan niet of nauwelijks gebruik te maken van internet. Voor de 55 tot 65 jarigen is dat 5%. Daarom zal deze groep – nu en later - minder moeite hebben met het vinden van het online woningaanbod.

Duidelijk wordt, dat achteruitgang van de gezondheid, waardoor de woning niet meer geschikt is, een van de belangrijkste redenen is voor senioren om te verhuizen. Dit blijkt zowel uit ervaringen van professionals als andere onderzoeken. De professionals zijn het er met elkaar over eens waarom ouderen specifiek naar een complex dat zorg aanbiedt verhuizen; dergelijke complexen bieden een gevoel van veiligheid, omdat er altijd iemand aanwezig is wanneer een bewoner hulp nodig heeft.

Als het gaat om de woonvoorkeuren van senioren is het lastig om algemene conclusies te trekken; woonwensen zijn natuurlijk afhankelijk van persoonlijke voorkeuren. Een aantal kenmerken wordt echter veel genoemd door de professionals. Dat zijn een goede toegankelijkheid, een goed voorzieningenniveau, een tweede slaapkamer, contact met leeftijdsgenoten en een ligging in de eigen wijk. Wanneer wordt gekeken naar verhuizingen van Nijmegenaren van verschillende leeftijden, valt op dat men naarmate men ouder wordt over

minder grote afstand verhuist. Verder zijn de professionals het er met elkaar over eens dat de meeste ouderen die verhuizen de voorkeur geven aan een huurwoning. Veel professionals van woningcorporaties hebben de ervaring dat ouderen erg kritisch zijn op nieuwe woonruimte. Dit kan komen door de relatief hoge tevredenheid met en hechting aan de woning en woonomgeving; wanneer nieuwe woonruimte hiertegen wordt afgezet, valt de vergelijking al snel negatief uit.

Een idee dat veel professionals noemen als middel om ouderen te stimuleren om naar geschikte woonruimte te verhuizen, is het 'ontzorgen' van ouderen bij de verhuizing. Dit kan door het aanbieden van persoonlijke begeleiding; bij het vinden van een geschikte woning, administratieve zaken en de verhuizing zelf. Dit speelt in op het niet kunnen overzien van het verhuisproces. Andere mogelijkheden die professionals noemden betroffen het wegnemen van de financiële drempel of bewustwording van de eigen verantwoordelijkheid. Op de (volgens de meeste professionals) belangrijker reden van hechting aan de woonsituatie is moeilijker in te spelen. Sommige professionals plaatsen kanttekeningen bij het stimuleren van verhuizing bij ouderen; zo is opgemerkt dat achteruitgang van de gezondheid altijd een belangrijke trigger zal blijven om te verhuizen en dat ouderen uiteindelijk zélf bepalen wat het beste voor hen is.

Welke effecten van het beleidsmatig scheiden van wonen en zorg komen in het onderzoek naar voren? Verschillende professionals verwachten moeilijkheden rond kwetsbare bewoners die in de wijk blijven wonen; zowel voor deze bewoners zelf als voor omwonenden. Uit de verhuisgegevens van ouderen van de afgelopen jaren blijkt niet dat jongere ouderen – met het oog op de noodzaak van een geschikte plek voor hun oude dag – vaker gaan verhuizen. Ook de professionals zien dit 'proactieve verhuisgedrag' niet of nauwelijks.

Andere kwesties die spelen is allereerst het al dan niet gebruiken van het label 'seniorenwoning'. Sinds 2013 bestaat dit label niet meer. Sommige deskundigen zouden dit liever wel zien, om expliciet ouderen uit te nodigen om te reageren op een passende woning. De vraag is of ouderen afgeschrikt raken door de mogelijkheid dat jongere bewoners instromen in een complex. In sommige complexen die zorg bieden woont een enkele jongere, wat soms tot ergernis leidt bij oudere bewoners vanwege botsende levensstijlen. Er zou echter (nog) geen sprake zijn van grote instroom van jongeren in (voormalig) seniorencomplexen. Wel is opgemerkt dat het wegvallen van het label het zoeken naar een voor ouderen geschikte woning minder eenduidig maakt.

Daarnaast zou het moeizaam gaan om woningen met de nieuwe labels levensloopgeschikt 1 en 2 aan mensen met bijbehorende indicatie te verhuren. Vaak zijn er niet voldoende reacties van geïndiceerde mensen, hoewel er wel genoeg reacties zijn van mensen zonder indicatie. De oorzaak hiervan zou een achterblijvend aantal indicaties levensloopgeschikt 1 en 2 zijn.

Welke aandachtsgroepen hebben de professionals genoemd? In de interviews kwam het verschil naar voren tussen zelfredzame (doorgaans hoogopgeleid en met een hoger inkomen) en minder zelfredzame ouderen (laagopgeleid met relatief laag inkomen). Zelfredzame ouderen hebben het makkelijker om voor geschikte huisvesting te zorgen; zij beschikken over de intellectuele vaardigheden om een woning te vinden en zijn ertoe in staat deze te bekostigen. Verder noemen sommige deskundigen (zorgbehoevende) mensen met een middeninkomen of een koopwoning als groep die moeilijk passende woonruimte kan vinden. De reden hiervoor is dat de mogelijkheden bij een woningcorporatie voor hen beperkt zijn, terwijl woningen in de vrije sector duur zijn. Ook een koopwoning is duur en op latere leeftijd vaak niet meer gewenst.



## 2 Inleiding

Door middel van landelijk beleid worden wonen en zorg steeds meer gescheiden. Voor ouderen betekent dit dat zij langer zelfstandig blijven wonen, waarbij benodigde zorg thuis wordt gegeven. De woonduur van 65-plussers neemt landelijk al jaren toe; tussen 1998 en 2012 nam de woonduur van 65-plussers toe met drie jaar<sup>1</sup>. Door de extramuralisering, in combinatie met een (voorlopig) toenemend aantal ouderen, groeit de behoefte aan woningen die geschikt voor hen zijn.

Langs twee wegen kan het aan deze vraag naar geschikte woningen tegemoet worden gekomen:

1. het geschikt maken van de bestaande woning, dan wel het bieden van zorg en ondersteuning, zodanig dat wonen in de eigen woning haalbaar blijft of
2. het bouwen van nieuwe woningen geschikt voor en gericht op de ouderen.

Succesvol beleid volgens de eerste lijn leidt tot een neerwaartse invloed op het aantal verhuizingen van ouderen. Het welslagen van de tweede weg is juist gebaat bij meer verhuizingen.

Niet alle woningen kunnen door middel van aanpassingen geschikt worden gemaakt voor een oudere bewoner. Dit is bijvoorbeeld geen optie voor woningen die alleen via verschillende trappen te bereiken zijn. Voor sommige ouderen is verhuizen daarom de aangewezen manier om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

In de praktijk hebben 65-plussers traditioneel een (relatief) lage verhuisbereidheid<sup>2</sup> en de afzet van nieuwe woningen gericht op ouderen valt volgens signalen uit de markt tegen. Wellicht weten zij de weg naar het aanbod niet te vinden of vinden zij het aanbod niet passend. Het is daarom relevant om te weten wat voor woonbehoeften ouderen hebben en welke overwegingen een rol spelen bij hun verhuisgedrag.

### 2.1 Onderzoeksvragen

Het doel van het onderzoek is om zicht te krijgen op het verhuisgedrag van ouderen, overwegingen die hierbij een rol spelen en hun woonbehoeften.

De kernvragen hierbij zijn:

1. Wat is het normale verhuisgedrag van ouderen
2. Welke effecten lijkt het "thuiswoonbeleid" te hebben en
3. welke (push-, pull- en keep) factoren spelen een rol bij het al dan niet verhuizen naar de bouwprojecten die zich speciaal op ouderen richten.

---

<sup>1</sup> Wonen in ongewone tijden: De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012 (2012) Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

<sup>2</sup> TNO (2012) Wonen, zorggebruik en verhuisgedrag van ouderen: Een kwantitatieve analyse.

Gegeven de complexiteit van de beleidsopgave, zal het onderzoek niet de ultieme antwoorden kunnen geven op de kernvragen. Hierbij gaat het om een kwantitatieve verkenning van het verhuisgedrag van ouderen over de afgelopen jaren en een meer kwalitatieve schets van de verwachte invloeden van “thuiswoonbeleid” enerzijds en verhuisovertredingen en woonwensen, anderzijds.

## 2.2 Onderzoeksopzet

Op deze vragen wordt op de volgende manieren antwoord gegeven:

- Bestandsanalyse van databestanden zal onder meer inzicht verschaffen in het verhuisgedrag van ouderen. Er is veel gebruik gemaakt van gegevens uit het woononderzoek 2012, waarin is gevraagd hoe men woont en zou willen wonen.
- Interviews zullen inzicht verschaffen in de effecten van het thuiswoonbeleid tot dusver en de push-, pull- en keep factoren die een rol spelen bij een verhuizing. Deze interviews worden gehouden met intermediairs die vanuit verschillende organisaties – en daarmee invalshoeken – zicht hebben op het woon- en verhuisgedrag van ouderen.
- Er zal worden gekeken naar een aantal woningbouwprojecten dat is aangepast op zorgbehoefte: wie zijn de bewoners en waar komen zij vandaan?

In dit onderzoek gaat het zowel om 70-plussers als om jongere ouderen (55-70 jaar). Jongere ouderen laten mogelijk ook verhuisgedrag zien dat relevant is voor dit onderzoek, omdat zij wellicht anticiperen op de veranderingen in de zorg; het aanpassen van de woonsituatie met het oog op de oude dag (proactief verhuisgedrag).

## 2.3 Rapportage

In deze rapportage worden de bevindingen in zeven hoofdstukken beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een beeld geschetst van de Nijmeegse ouderen, hoe zij wonen en hoe zij hun woonsituatie ervaren. In hoofdstuk 4 wordt hun verhuisgedrag beschreven. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de overwegingen die een rol spelen bij het verhuisgedrag en wat ouderen kan stimuleren om naar geschikte woonruimte te verhuizen. In hoofdstuk 6 komen woonwensen aan bod. Hoofdstuk 7 beschrijft de beleidseffecten van het scheiden van wonen en zorg. In hoofdstuk 8 worden enkele aandachtspunten rond ouderenhuisvesting benoemd, waaronder het al dan niet gebruiken van het label ‘seniorenwoning’. Tot slot bevat hoofdstuk 9 conclusies en aanbevelingen.

# 3 Ouderen en hun woonsituatie

In dit onderzoek staan zowel (Nijmeegse) 70-plussers als jongere ouderen (55-70) centraal. In dit hoofdstuk zullen deze groepen nader worden omschreven. Wat kenmerkt hen, hoe wonen zij en hoe ervaren zij dat?

## 3.1 Wie zijn de Nijmeegse ouderen?

### Omvang, geslacht, huishoudenssamenstelling

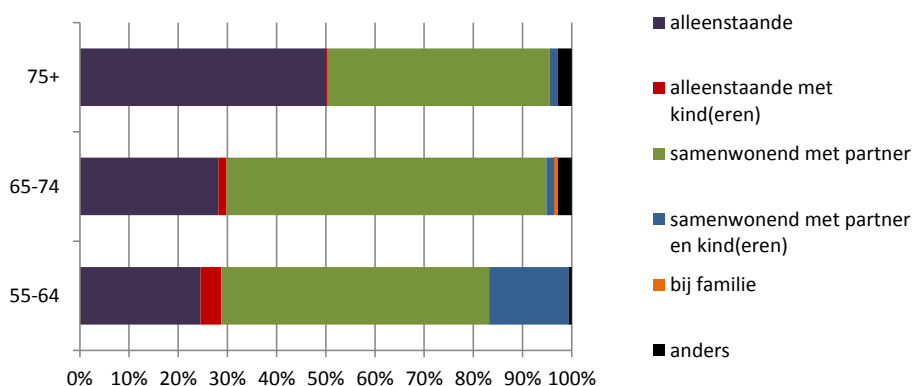
In Figuur 1 is de omvang van de leeftijdsgroepen boven de 55 jaar weergegeven in 2015 en 2020. Te zien is dat deze groepen in de toekomst groter worden. De groep zestigers en zeventigers zijn in deze periode zelfs de sterkst groeiende leeftijdsklassen<sup>3</sup>. Dat is het gevolg van het ouder worden van de grote geboortegeneraties uit de jaren 50 en 60.

Groep	2015	2020
55-64	20000	21000
65-74	14500	16500
75+	10500	11500

Figuur 1 De omvang van leeftijdsgroepen boven de 55 jaar in 2015 en 2020

De groepen bestaan uit wat meer vrouwen (53%) dan mannen (47%). Bij 75-plussers neemt dit verschil verder toe en is 59% vrouw en 41% man. Mensen van niet-westerse afkomst<sup>4</sup> vormen een groter aandeel van de jongere ouderen (9% van de 50-64 jarigen) dan bij 65-plussers (5%).

De huishoudenssamenstelling van de leeftijdsklassen in kwestie verschilt volgens een te verwachten patroon, gezien gebeurtenissen als het overlijden van de partner e.d. Zo woont men minder samen met partner en kinderen naarmate men ouder wordt. De groep samenwonend met partner wordt juist groter tot 75 jaar. Daarna wordt deze groep kleiner (45%) en groeit het aantal alleenstaanden (50%). Dit is te zien in Figuur 2. Onder de (relatief) grote groep zeventigers van 2020 zullen dus veel eenpersoonshuishoudens zijn.



Figuur 2 Huishoudenssamenstelling naar leeftijdsklassen

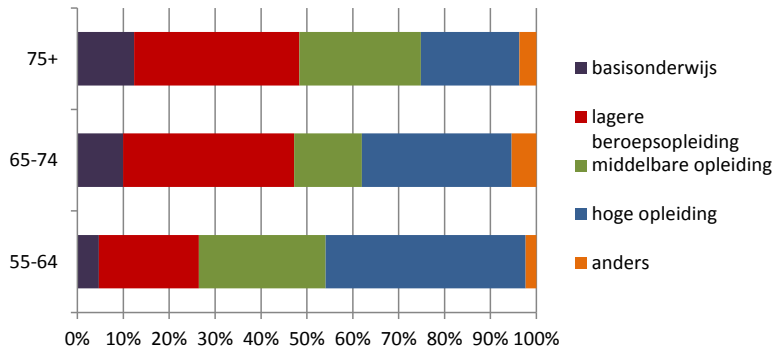
<sup>3</sup> Demografische Verkenning 2012.

<sup>4</sup> Ten minste één ouder is geboren in een niet-westers land

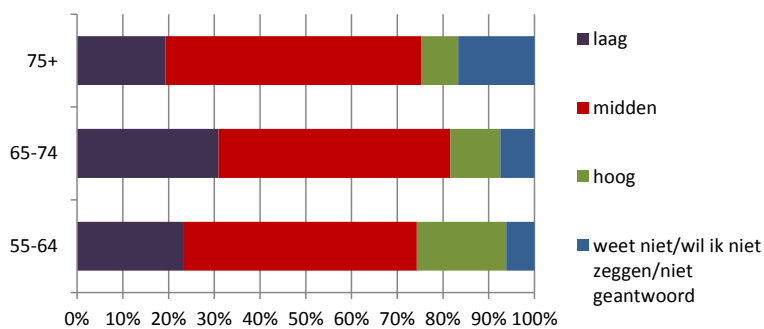
### Opleiding, inkomen, internetgebruik

Op het gebied van opleiding en inkomen zijn kenmerkende verschillen tussen de generaties die achter de leeftijdsklassen schuil gaan. Allereerst is de groep 55-64 hoger opgeleid (44%) dan de groep 65-74 (33%) en 75+ (22%). 65-plussers hebben vaker basisonderwijs of een lagere beroepsopleiding dan de groep 55-64 (zie Figuur 3).

Wanneer wordt gekeken naar inkomen (Figuur 4) valt op dat 55-64 jarigen zich vaker tot de hoge inkomens rekenen (20%) dan de groep 65-74 (11%) en 75-plussers (8%). De groep 65-74 bevat de meeste mensen met een laag inkomen (31%), de groep 75+ het grootste aantal middeninkomens (56%).

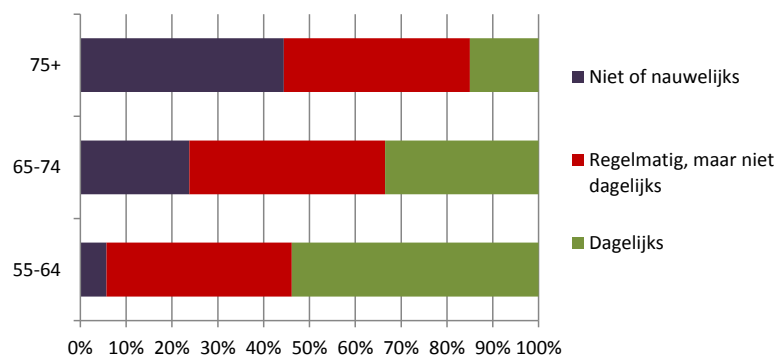


Figuur 3 Opleiding naar leeftijd



Figuur 4 Inkomen naar leeftijd

Tot slot is gekeken naar het internetgebruik van de Nijmeegse 55-plussers. Er zijn grote verschillen tussen de leeftijdsklassen. Van de 75-plussers maakt 43% niet of nauwelijks gebruik van internet. Bij 55-64 jarigen is dit 6%; van hen maakt ruim de helft dagelijks gebruik van internet (zie Figuur 5).

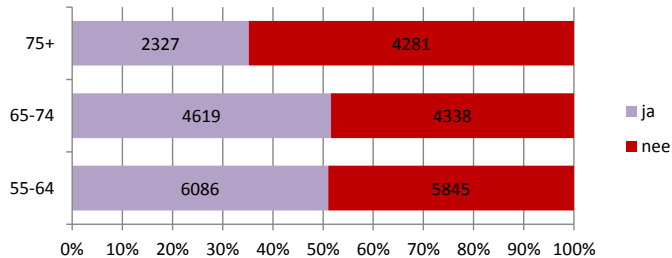


Figuur 5 Internetgebruik naar leeftijd

## 3.2 De woonsituatie van Nijmeegse ouderen

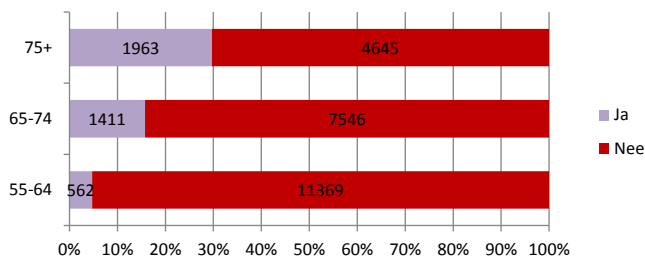
### Hoe wonen Nijmeegse ouderen?

De leeftijdsklassen verschillen ook in woonsituatie. Allereerst is gekeken naar woningbezit. Ruim de helft van de huishoudens tussen de 55 en 64 jaar is eigenaar-bewoner. Van de 75-plus huishoudens is dit 35%. Dit is te zien in Figuur 6.

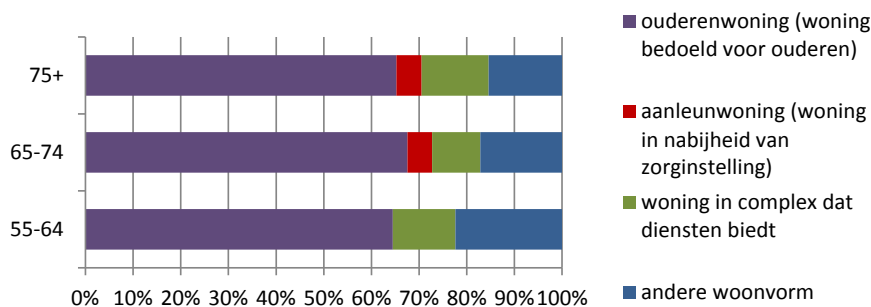


Figuur 6 Woningbezit huishoudens naar leeftijd

Vanaf de 55 jaar komt het voor dat men een woning bewoont die is bestemd voor ouderen. Voor de 55 is hiervan nauwelijks sprake. In de groep 55 tot 64 gaat het nog altijd om een klein percentage (5%). Dit percentage groeit naar 16% bij de 65-74 jarigen naar 30% bij 75-plussers (zie Figuur 7). In Figuur 8 is voor alle leeftijdsgroepen te zien om wat voor seniorenwoning het gaat. Meestal gaat het om een bejaardenwoning. 65-plussers bewonen vaker een aanleunwoning. Bij het kijken naar de bewoners van een aantal woonvoorzieningen voor ouderen in de stad blijken de bewoners van verzorgd wonen gemiddeld een hogere leeftijd (77,1 jaar) te hebben dan bewoners van seniorencomplexen (73,4 jaar).



Figuur 7 Huishoudens in woning bestemd voor ouderen naar leeftijd

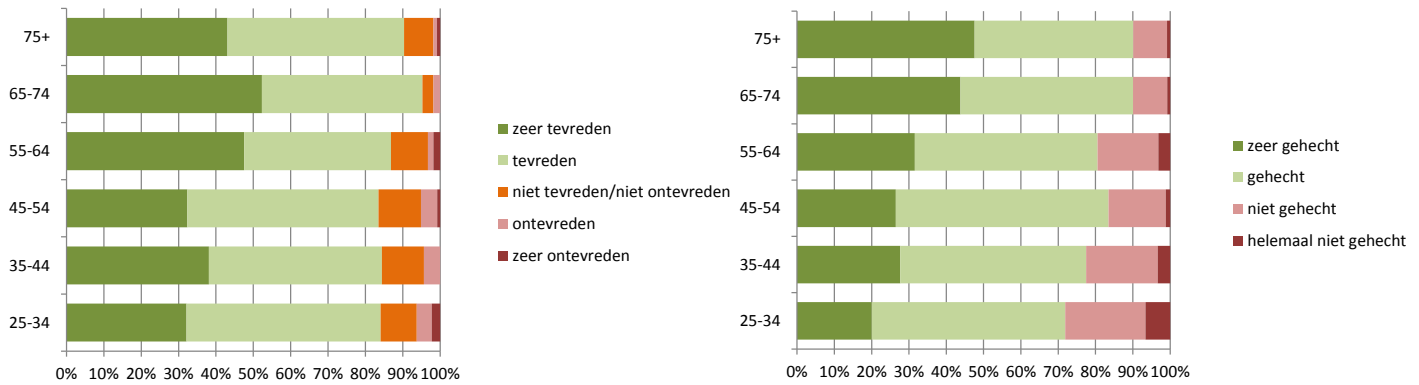


Figuur 8 Huishoudens in type seniorenwoningen naar leeftijd<sup>5</sup>

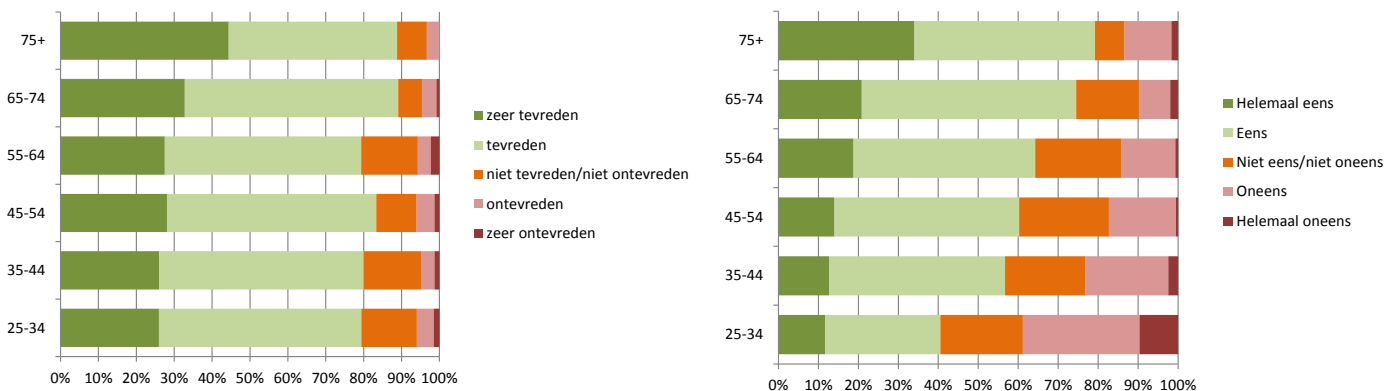
<sup>5</sup> Vanwege het aantal enquêtes zijn deze aantallen gebaseerd op de stadsregio.

## Hoe ervaren Nijmeegse ouderen hun woonsituatie?

In het woononderzoek is gevraagd hoe men denkt over hun woning en buurt. Ouderen zijn bovengemiddeld tevreden over hun woning en woonomgeving en zijn hieraan vooral sterker gehecht dan jongeren. Dit is te zien in onderstaande figuren. Ongeveer 80% van de 75-plussers beaamt (helemaal) gehecht te zijn aan de buurt. Voor mensen in de leeftijdsgroep 25 tot 34 jaar is dit 40%.



Figuur 9 Tevredenheid met woning naar leeftijd (links) en gehecht zijn aan woning naar leeftijd (rechts)



Figuur 10 Tevredenheid met woonomgeving naar leeftijd (links). De rechterfiguur geeft de antwoorden weer van verschillende leeftijdsgroepen op de stelling 'Ik ben gehecht aan deze buurt'.

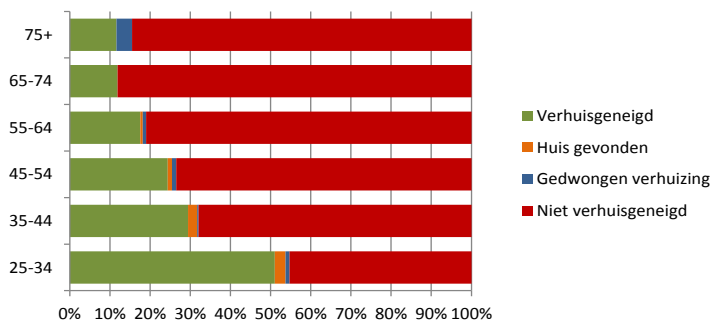
Dat ouderen zijn gehecht aan hun woning en buurt blijkt ook uit de interviews; de professionals geven aan dat dit een belangrijke reden is dat ouderen vaak niet willen verhuizen. Dit wordt beschreven in hoofdstuk 5. Op de verhuiscgenigheid van ouderen, die relatief laag is, wordt verder ingegaan in hoofdstuk 4.

# 4 Verhuisgedrag van ouderen

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar het verhuisgedrag van Nijmeegse ouderen. Allereerst wordt ingegaan op de verhuiscapaciteit naar leeftijd, vervolgens wordt gekeken naar gerealiseerde verhuizingen.

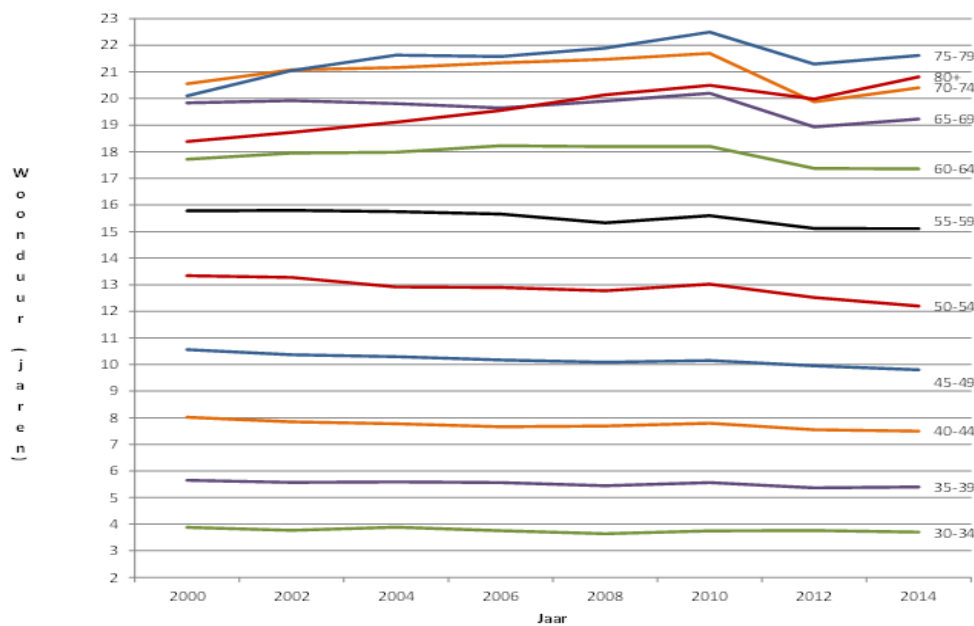
## 4.1 Hoe verhuiscapaciteit zijn ouderen?

In Figuur 11 is te zien dat verhuiscapaciteit afneemt naarmate men ouder wordt. Van de 25-34 jarigen is ruim de helft verhuiscapaciteit. In de leeftijdsklasse 45-54 neemt dit af tot 24%. Van de 65-plussers is 12% verhuiscapaciteit. Bij 75-plussers vallen verder gedwongen verhuizingen<sup>6</sup> op.



Figuur 11 Verhuiscapaciteit naar leeftijd

In Figuur 12 is de gemiddelde woontijd van verschillende leeftijdsgroepen in Nijmegen sinds 2000 weergegeven. Wanneer naar de verschillen tussen leeftijdsgroepen wordt gekeken, valt (logischerwijs) op dat de woontijd stijgt naarmate men ouder is. De woontijd van 80-plussers is echter korter dan van (onder meer) 75-79 jarigen. Dit zal te maken hebben met opnames in intramurale woonvoorzieningen bij 80-plussers, waarna de woontijd sterk daalt.



Figuur 12 Gemiddelde woontijd in Nijmegen sinds 2000, naar leeftijd

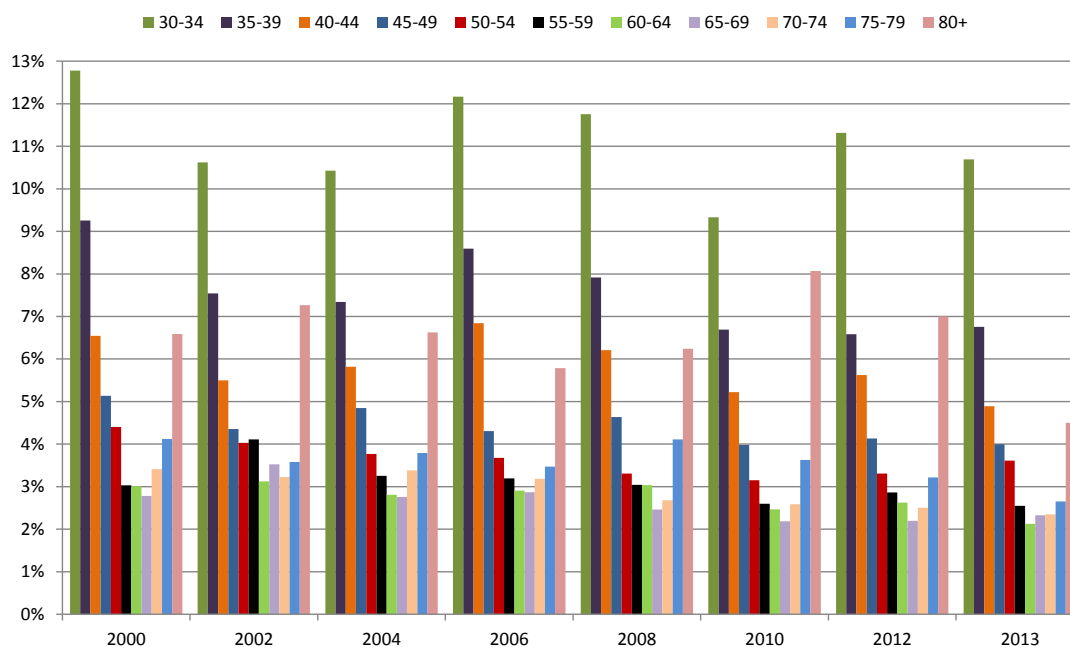
<sup>6</sup> Bij gedwongen verhuizingen gaat het bijvoorbeeld om een verhuizing omdat een woning zal worden gesloopt.

Wanneer wordt gekeken naar de ontwikkeling over tijd valt voor 60-plussers de trend van een toenemende woontijd op. Dit wijst erop dat men al voor het beleidsmatig scheiden van wonen en zorg langer zelfstandig bleef wonen. Verschillende geïnterviewde professionals herkennen dit; waar ouderen vroeger standaard naar een verzorgingshuis gingen, ook als zij nog (relatief) gezond waren, blijft men de laatste jaren zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Als redenen hiervoor is geopperd het langer gezond blijven van ouderen en daaraan gerelateerd de wens om langer zelfstandig te blijven.

Tussen 2010 en 2012 is een opvallende afname van de woontijd, vooral bij de oudere leeftijdsgroepen. De betrokken professional van Entree wijst in dit kader op de oplevering van nieuwbouw in 2010 waartoe veel ouderen zijn aangetrokken, zoals de Malderborgh<sup>7</sup>. Dit wordt gedeeltelijk bevestigd door Figuur 13; 80-plussers verhuisden in 2010 relatief vaak. Voor de jongere ouderen is dit echter niet het geval. Helemaal duidelijk wordt de oorzaak van deze trendbreuk dus niet. Na 2012 is de woontijd, net als de jaren voor 2010, weer stijgende.

## 4.2 Gerealiseerde verhuizingen

In Figuur 13 is voor 2000 tot 2013 per leeftijdsgroep in Nijmegen te zien welk aandeel (binnen Nijmegen) verhuisde. Jongeren verhuizen vaker dan ouderen; t/m 69 jaar neemt het aandeel verhuisden af. Vanaf de 70 jaar wordt weer meer verhuisd; vooral 80-plussers vallen op. Waarschijnlijk gaat het hier vaak om verhuizingen naar een intramurale woonvorm. Dit verhuispatroon is vergelijkbaar met ander onderzoek, bijvoorbeeld onderzoek van TNO dat op het woononderzoek 2012 is gebaseerd.



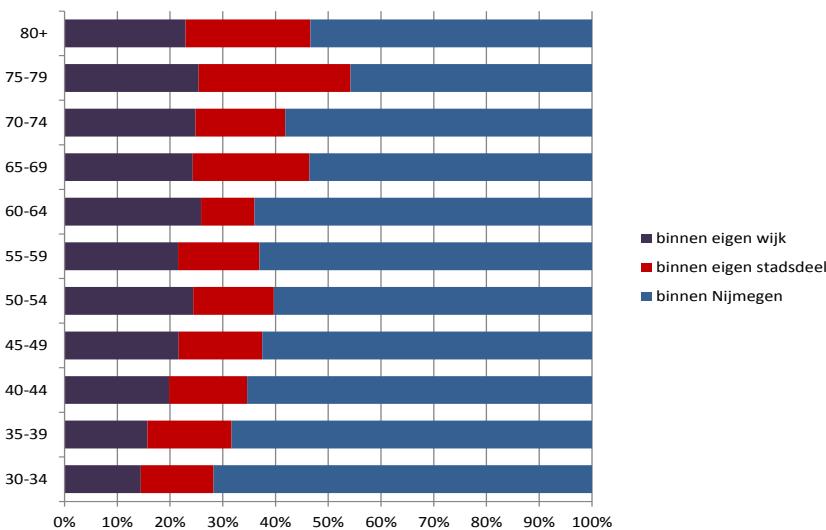
Figuur 13 Aandeel per leeftijdsgroep dat verhuist; 2000 tot 2013

<sup>7</sup> In genoemde periode heeft naast nieuwbouw ook een wijziging van een groot aantal postcodes plaatsgevonden, wat resulteert in een kortere woontijd op een adres, zonder dat hiervoor een verhuizing heeft plaatsgevonden. Deze gewijzigde postcodes zijn niet in de figuur opgenomen.



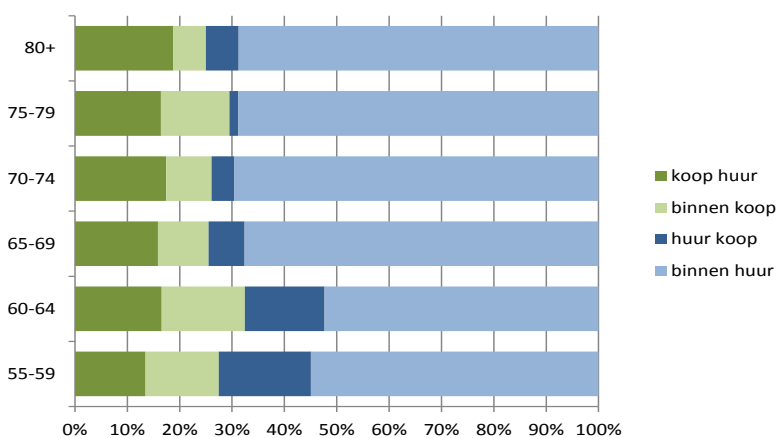
Opvallend is dat 70-plussers na 2010 een daling in het percentage verhuizingen laten zien. Dit geldt vooral voor de 80-plussers. Mogelijk is hier de afname van het aantal verhuizingen naar een verzorgingshuis te zien door het scheiden van wonen en zorg of betreft het een daling na de opleving van de verhuizingen in 2010.

Figuur 14 laat de afstanden zien van de binnengemeentelijke verhuizingen in verschillende leeftijdsgroepen in 2013. Bij 65-plussers valt op dat zij over minder grote afstand verhuizen. Toch verhuist ook in de leeftijdsgroepen boven de 65 ongeveer 50% buiten het eigen stadsdeel. Het kan hier gaan om verhuizingen naar een zorginstelling. Ook kan worden afgevraagd of ouderen die buiten hun stadsdeel zijn verhuisd, niet liever in 'eigen' omgeving waren verhuisd. Geïnterviewde professionals geven bijvoorbeeld aan dat het voorkomt dat senioren buiten de eigen wijk moeten verhuizen omdat er geen geschikte woonruimte in de wijk beschikbaar is. Dit komt bijvoorbeeld in het Centrum voor.



Figuur 13 Afstand van verhuizingen (in 2013), naar leeftijd

Tot slot is gekeken in welke segmenten deze verhuizingen plaatshadden. Figuur 15 laat dit zien voor 55-plussers. Te zien is dat verhuizingen binnen het huursegment overheersen. Gegevens uit het woononderzoek 2012 en van de geïnterviewde professionals bevestigen dan ook dat eigenaar-bewoners meer honkvast zijn dan huurders.



Figuur 14 Verhuizingen binnen/tussen huur- en koopsegment (in 2013) naar leeftijd

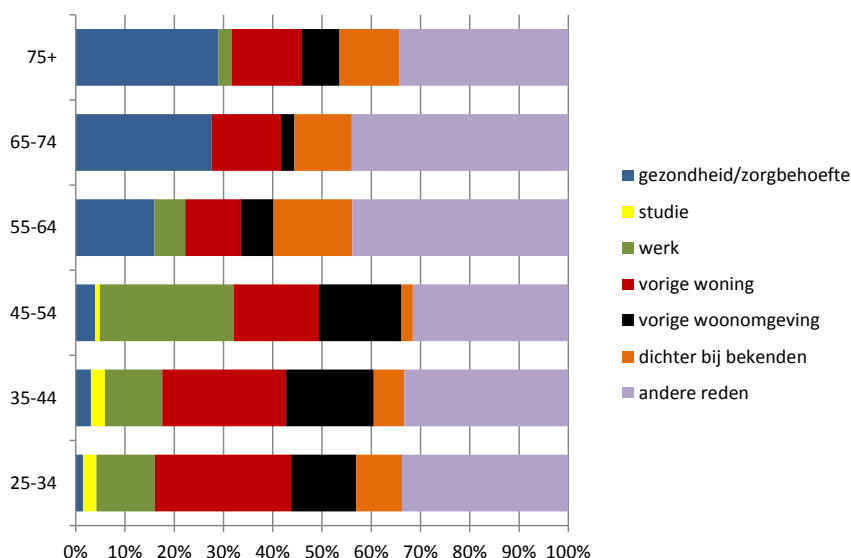
Naarmate men ouder wordt zijn er vaker verhuizingen van een koopwoning naar een huurwoning. Dit is ook de ervaring van professionals; in hoofdstuk 6 wordt beschreven dat ouderen bij een verhuizing de voorkeur geven aan een huurhuis. Verder vallen bij 80-plussers de verhuizingen van een huurwoning naar een koopwoning op. Hierbij moet echter worden opgemerkt dat het bij 75-plussers gaat om kleine aantallen verhuizers. Het gaat om vier 80-plussers die van een huurwoning naar een koopwoning zijn verhuisd.

# 5 Verhuisovertredingen van ouderen

Dit hoofdstuk gaat over de overwegingen van (Nijmeegse) ouderen om al dan niet te verhuizen. In paragraaf 5.1 wordt ingegaan op de verhuisredenen van ouderen. In paragraaf 5.2 komt aan bod wat ouderen ervan weerhoudt om naar een geschiktere woning te verhuizen. Tot slot wordt besproken wat ouderen ertoe zou kunnen bewegen om naar passende woonruimte op zoek te gaan.

## 5.1 Redenen voor ouderen om te verhuizen

Om te beginnen biedt informatie uit het woononderzoek 2012 een inzicht in redenen die ouderen hebben om te verhuizen. Respondenten die in de voorgaande twee jaar zijn verhuisd, is gevraagd naar de reden van deze verhuizing. Er is een onderscheid gemaakt naar verhuizingen die zijn gekoppeld aan een verandering van huishoudenssamenstelling (bijvoorbeeld door samenwonen of een scheiding) en verhuizingen vanwege een andere reden. In figuur 16 is weergegeven wat deze andere redenen zijn, naar leeftijd<sup>8</sup>.



Figuur 15 Verhuisredenen naar leeftijd

In de figuur is te zien dat een verslechterende gezondheid/de behoefte om zorg te ontvangen als verhuisredenen belangrijker wordt naarmate men ouder is. Bijna 30% van de 65-plussers noemt dit als reden voor de meest recente verhuizing. Het verslechteren van de gezondheid is daarmee voor 65-plussers een van de belangrijkste verhuisredenen. Een andere verhuisreden die voor 55-plussers belangrijker is, is het dichterbij bekenden willen wonen. Wat verder opvalt, is dat kenmerken van de vorige woning of woonomgeving door 55-plussers minder vaak als verhuisredenen wordt genoemd dan door mensen jonger dan 55 jaar. Ouderen zijn dan ook meer gehecht aan hun woning en woonomgeving dan jongeren, zoals beschreven in paragraaf 3.2. Tot slot geven veel respondenten aan dat zij een andere, (onbekende) verhuisredenen hadden.

<sup>8</sup> De figuur is gebaseerd op antwoorden van respondenten uit de stadsregio Arnhem Nijmegen. In de oudere leeftijdsgroepen is het aantal enquêtes beperkt. De figuur is daarom indicatief.

Aan de deskundigen is gevraagd wat zij weten van de verhuisredenen van ouderen. Uit deze interviews kwam het niet langer geschikt zijn van de woning door een verslechterende gezondheid, regelmatig in combinatie met het wegvallen van de partner, als belangrijkste reden. Dit sluit aan bij de gegevens uit het woononderzoek, waaruit blijkt dat een verslechterende gezondheid voor 65-plussers een van de belangrijkste verhuisredenen is. Het blijkt ook uit ander onderzoek, waarin ouderen zelf zijn bevestigd<sup>9</sup>. Het niet meer kunnen onderhouden van de woning en/of tuin en de toegankelijkheid van de woning zijn dan problemen die spelen. Hierop aansluitend geldt voor sommige ouderen dat een andere woning het ontvangen van zorg makkelijker moet maken. De professionals zien niet of nauwelijks ouderen die verhuizen om dit soort problemen vóór te zijn.

Een andere verhuisreden die is genoemd is het sociale aspect. Het gaat dan vaak om alleenstaande ouderen met een klein netwerk die naar een actief seniorencomplex willen verhuizen. Het komt ook voor dat senioren in de buurt van hun kinderen willen wonen. Tot slot kan het beschikbaar komen van een woning in een onder ouderen populair complex een verhuisreden zijn.

Naast deze situationele verhuisredenen merkt een aantal professionals op dat er persoonlijke kenmerken zijn die maken dat iemand eerder de beslissing zal nemen om te verhuizen. Het gaat dan om hoe comfortabel iemand is met verandering en of iemand al vaker is verhuisd. Volgens de professionals heeft dit te maken met leefstijl en daaraan gerelateerd opleiding; mensen met een hogere opleiding zijn vaak flexibeler in hun woonsituatie. Bovendien beschikken ouderen met een hogere opleiding over voldoende vaardigheden om een passende woonruimte te vinden en is vaak sprake van een hoger inkomen, waardoor er minder financiële obstakels zijn.

#### **Waarom verhuizen naar een seniorencomplex dat zorg aanbiedt?**

De professionals is ook gevraagd waarom ouderen specifiek naar een seniorencomplex dat zorg aanbiedt verhuizen. Zorg kan immers in iedere voor ouderen geschikte woning worden geboden, evenals 24-uurs alarmering.

De professionals antwoordden hierop dat de toegevoegde waarde van een dergelijk complex een gevoel van veiligheid is. In het geval van alarmering is er snel iemand aanwezig, vaak sneller dan wanneer de alarmering (bijvoorbeeld) via de kinderen is geregeld. Kwetsbare senioren, en vaak ook hun kinderen, vinden dit een geruststellende gedachte. Een seniorencomplex dat zorg aanbiedt is ook prettig voor ouderen die de geborgenheid van intramuraal wonen missen. Kanttekening die een van de professionals maakte is dat zulke complexen dit niet zo kunnen bieden zoals een zorginstelling; het uitgangspunt blijft toch dat iedereen zelfstandig woont. Andere redenen die zijn genoemd is de aanwezigheid van zorg, andere voorzieningen en sociale contacten in de directe omgeving.

Professionals die zijn betrokken bij een seniorencomplex met zorg geven aan dat er geen eenduidig profiel is van de bewoners van dergelijke centra. Wat de bewoners vooral kenmerkt is de behoefte aan zorg. Professionals die zijn betrokken bij een deze complexen geven aan dat (vrijwel) alle bewoners gebruik maken van het zorgaanbod. Het gaat zowel om voormalig kopers

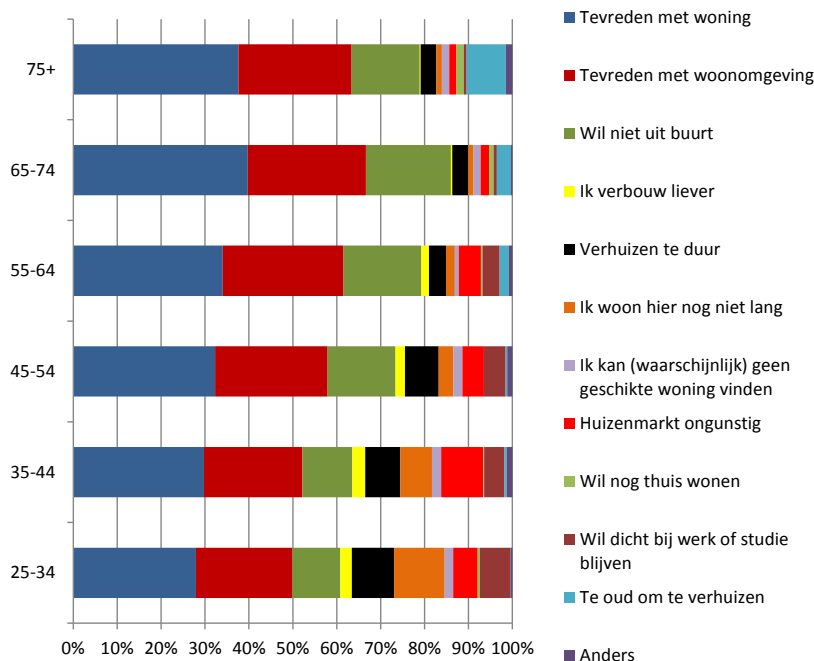
---

<sup>9</sup> Companen (2014) Woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen: een verhaal met vele gezichten.

als voormalig huurders. Omdat een grote diversiteit aan bewoners wordt aangetrokken, wordt hiermee rekening gehouden in het aanbod van activiteiten; van bingoavond tot boekenclub.

## 5.2 Redenen voor ouderen om *niet* te verhuizen

In het woononderzoek is gevraagd aan respondenten die niet willen verhuizen, waarom zij dit niet willen. In Figuur 17 is te zien wat verschillende leeftijdsgroepen in Nijmegen hierop antwoordden.



Figuur 16 Redenen om niet te verhuizen naar leeftijd

In de figuur is te zien dat tevredenheid met woning, woonomgeving en het niet willen verlaten van de buurt belangrijker worden naarmate men ouder wordt; ouderen zijn immers meer tevreden en gehecht aan woning en woonomgeving (zie paragraaf 3.2). ‘Verhuizen is te duur’ en ‘woon hier nog niet lang’ zijn voor mensen jonger dan 44 jaar vrij vaak genoemde redenen. Deze redenen zijn minder belangrijk voor oudere groepen. Ook een ongunstige woningmarkt wordt door ouderen minder vaak genoemd als bezwaar tegen verhuizing. Vanaf de 55 jaar speelt ‘te oud om te verhuizen’ een rol. Ongeveer 10% van de 75-plussers noemt dit als bezwaar. Concreet bedoelen deze mensen wellicht dat een verhuizing de kosten en moeite niet waard is, omdat het hen slechts enkele jaren woonplezier zou opleveren<sup>10</sup>.

De geïnterviewde professionals is gevraagd naar hun ervaringen met het niet willen verhuizen van ouderen. Zij noemen diverse redenen waarom ouderen niet willen verhuizen.

### Hechting aan de woonsituatie

De meest genoemde reden dat ouderen niet willen verhuizen, is dat zij vaak al decennia ergens wonen en gehecht zijn aan hun woonsituatie. Het gaat dan zowel om de woning als de

<sup>10</sup> Gorter, B. (2010) Een passende plek voor een goede oude dag: Een onderzoek naar het niet-verhuizen van ouderen in een Amsterdamse buurt.

omgeving, waar mensen de voorzieningen weten te vinden en hun netwerk hebben. Bij ouderen bestaat het netwerk vaak uit burens in de directe omgeving. De mogelijkheid om binnen de wijk te verhuizen ondervangt daarom niet altijd het probleem van verlies van het netwerk.

Hechting aan de woonsituatie als reden om niet te verhuizen sluit goed aan bij de resultaten van het woononderzoek; ouderen zijn sterker dan jongeren gehecht aan hun woning en buurt en noemen dat ook vaker als reden om niet te verhuizen.

Opvallend is dat sommige ouderen redenen geven om niet te willen verhuizen die niet van toepassing lijken te zijn. Zo komt het voor dat iemand die nauwelijks bezoek krijgt, niet wil verhuizen om zijn netwerk te kunnen behouden. Dit terwijl een verhuizing naar een seniorencomplex meer sociale contacten kan opleveren. Sommige deskundigen hebben de ervaring dat, wanneer ouderen op dergelijke voordelen van een verhuizing worden gewezen, dit “niet aankomt”. Bij deze senioren lijkt met meer te gaan om een weerstand tegen verandering dan om een duidelijke reden om niet te willen verhuizen. Verschillende professionals hebben de ervaring dat ouderen na een verhuizing toch vaak blij zijn dat ze de stap hebben gezet.

### **Financiële obstakels**

Ook kosten zijn genoemd als belangrijke reden dat ouderen niet verhuizen. Allereerst kan een verhuizing hogere woonlasten met zich meebrengen. Voor ouderen in een huurwoning zal sprake zijn van een huursprong wanneer zij verhuizen, terwijl zij vaak een relatief laag inkomen hebben. Tegelijkertijd krijgen zij hier vaak een kleinere woning voor terug; dat wringt.

Naast de huursprong kost de verhuizing zelf ook geld. De meeste professionals zijn van mening dat dit een rol speelt, hoewel ze inschatten dat het een minder groot obstakel vormt dan de hogere woonlasten.

### **Het verhuisproces**

Een ander veelgenoemde reden die ouderen ervan kan weerhouden om te verhuizen, is dat zij het verhuisproces – zowel de planning als de uitvoering - niet overzien. Vooral voor ouderen met een klein netwerk vormt dit een obstakel; zij hebben weinig mensen die hen helpen of naar andere hulpbronnen doorverwijzen.

Wat het verhuisproces voor ouderen ook moeilijk te overzien maakt, is dat zij vaak “een leven lang spullen” hebben. Men is vaak aan deze spullen gehecht, of ze hebben emotionele waarde. Dit maakt het lastig om er bij een verhuizing naar een kleinere woning afstand van te doen.

### **Het vinden van het aanbod**

Slagen ouderen erin om het aanbod te vinden? Het overzicht van beschikbare huurwoningen staat enkel nog online; er is geen woningkrant meer. In paragraaf 3.1 is te zien dat 55% van de 75-plussers regelmatig tot dagelijks gebruik maakt van internet, 45% doet dit niet of nauwelijks. Wat betreft de 75-plussers die gebruik maken van internet is de vraag hoe vaardig zij met dit medium zijn. Verschillende professionals geven aan dat ouderen in het gebruik van de site van Entree ondersteund moeten worden. Dit is met name lastig voor ouderen met een klein netwerk, die over weinig hulp beschikken. Ook is het voor ouderen niet altijd duidelijk of hun reactie op een woning in behandeling is en hoeveel kans ze maken op een woning.

Het niet kunnen vinden van het aanbod lijkt van ondergeschikt belang; verschillende professionals geven aan dat ouderen vaak niet gemotiveerd zijn om het woningaanbod te

verkennen. Daarnaast merken sommige corporaties dat ouderen die naar een geschikte woning op zoek zijn zich langs andere wegen informeren over het woningaanbod; ze bellen bijvoorbeeld de woningcorporatie, SWON of bezoeken een open dag.

Daarbij komt de verwachting dat het aanbod toegankelijker zal zijn voor de 'toekomstige ouderen'. Wanneer naar de groep tussen de 55 en 64 jaar wordt gekeken (in paragraaf 3.1), valt op dat zij hoger zijn opgeleid en vaker gebruik maken van internet dan 65-plussers. In deze groep zullen daarom minder mensen zijn die moeite hebben met het online vinden van het aanbod.

### **Het aanbod**

Tot slot speelt het aanbod zelf een rol. Verschillende professionals geven aan dat er te weinig zelfstandige woningen zijn die ouderen voldoende veiligheid bieden, bijvoorbeeld in een seniorencomplex dat zorg aanbiedt. Daarnaast variëren de mogelijkheden om door te schuiven naar geschikte woonruimte per wijk; zo is de beschikbaarheid van betaalbare en geschikte woningen in het Centrum beperkt.

## **5.3 Sleutels tot verandering?**

Professionals zien verschillende mogelijkheden om ouderen te stimuleren om naar geschikte woonruimte te verhuizen.

### **Begeleiding**

Een veelgehoord idee is het persoonlijk begeleiden van senioren rond de verhuizing; ondersteunen in het vinden van een geschikte woning, het regelen van administratieve zaken en het regelen van verhuizers. Een van de professionals die is betrokken bij een seniorencomplex met zorgaanbod haalde voorbeelden aan waarbij hulp bij verhuizing ouderen over de streep trok om naar geschikte woonruimte te verhuizen. In dit kader werd ook het succes van de seniorenmakelaar van Vidomes genoemd<sup>11</sup>. Vooral ouderen met een beperkt netwerk hebben behoefte aan dergelijke begeleiding.

### **Ideeën rond financiën**

Verschillende professionals suggereerden dat het wegnemen of verzachten van financiële bezwaren tot een verhuizing motiveert. Zo zou de huursprong verkleind kunnen worden door woningruil met gesloten beurzen of huurgewenning. In Utrecht is hiermee succesvol geëxperimenteerd<sup>12</sup>. Hiervoor moet echter wel ruimte zijn bij de woningcorporaties, merkt een van de professionals op.

### **Bewustwording rond eigen verantwoordelijkheid**

Een aantal ideeën was gericht op bewustwording rond de eigen verantwoordelijkheid die ouderen moeten nemen voor geschikte huisvesting. Hierbij moet naast woningaanpassing worden gewezen op de mogelijkheid om naar een aangepaste woning door te schuiven. Een idee was gericht op het breed informeren over de mogelijkheden, van seniorencomplex met zorgaanbod tot eigen zorgcorporaties. Dit zou gericht moeten worden op mensen van wie de kinderen het huis verlaten, omdat dit een natuurlijk moment is om over een volgende stap in de

---

<sup>11</sup> Platform31 (2014) Senioren in beweging; Handreiking voor de doorstroom van senioren.

<sup>12</sup> De Gelderlander (1-1-2015) Huur blijft gelijk voor ouderen die woning ruilen.

wooncarrière na te denken. Een andere mogelijkheid is het plaatsen van verhalen van ouderen die naar tevredenheid zijn verhuisd in het bewonersblad van de woningcorporatie. Verschillende professionals merkten namelijk op dat het regelmatig voorkomt dat ouderen die aanvankelijk niet wilden verhuizen, achteraf toch blij zijn dat ze de stap hebben gezet.

Er werden ook enkele kanttekeningen geplaatst bij de wenselijkheid en mogelijkheid van het aanzetten van ouderen om te verhuizen. Zo werd opgemerkt dat senioren uiteindelijk zelf bepalen wat geschikte woonruimte voor hen is. Pas als de situatie onverantwoord wordt, gaat iemand hier niet meer zelf over. Daarnaast is het op orde hebben van het woningaanbod een voorwaarde om ouderen tot verhuizing te bewegen. Ook werd opgemerkt dat ondanks inspanningen om ouderen te stimuleren om te verhuizen, de fysieke noodzaak om te verhuizen de belangrijkste trigger zal blijven.



## 6 Woonwensen van senioren

De professionals is gevraagd naar de woonwensen die senioren hebben, wat geschikte en minder geschikte complexen voor ouderen zijn. Vanzelfsprekend zijn woonwensen afhankelijk van persoonlijke voorkeuren en moeilijk terug te voeren op bepaalde achtergrondkenmerken. Toch is een aantal kenmerken genoemd dat belangrijk is voor geschikte huisvesting voor ouderen.

### 6.1 Kenmerken woning

Een voor de hand liggende voorwaarde voor geschikte ouderenhuisvesting is een goede toegankelijkheid van de woning. Professionals noemen hierbij zaken als gelijkvloerse woning die, als het gaat om etagebouw, te bereiken is per lift. Er moet met een rollator gemanoeuvreerd kunnen worden en dingen als de thermostaat, intercom en lichtschakelaars moeten op een voor oudere bereikbare hoogte zijn bevestigd.

Verskillende professionals geven aan dat ouderen weliswaar kleiner willen gaan wonen, maar dat ze niet te klein willen wonen. Veel senioren vinden het immers vervelend om spullen weg te doen bij een verhuizing, zoals is beschreven in paragraaf 5.2. Vaak geeft men de voorkeur aan twee slaapkamers. Vooral voormalig kopers en paren stellen ruimte op prijs.

Verder zouden veel ouderen het prettig vinden om een apart toilet te hebben, naast het toilet in de badkamer. Zo komt visite bij een bezoek aan het toilet niet direct in de badkamer. In de ervaring van een van de professionals is deze voorkeur afhankelijk van de kosten van een woning; mensen die meer betalen, verwachten meer waar voor hun geld en vinden de luxe van een apart toilet vaak belangrijker.

Willen senioren een huurwoning betrekken of kopen zij liever? Volgens de geïnterviewde professionals geven mensen die de laatste stap in hun wooncarrière zetten doorgaans de voorkeur aan een huurwoning. Dat geldt ook voor ouderen in een koopwoning. In het een van de seniorencomplexen waar zorg wordt geboden is het bijvoorbeeld zo dat er veel vraag is naar de sociale huurwoningen, terwijl de koopwoningen en woningen in de vrije sector langer leeg staan. Bij dit voorbeeld moet worden opgemerkt dat het gaat om ouderen met een zorgvraag.

### 6.2 Kenmerken complex

Volgens enkele professionals geven veel ouderen de voorkeur aan gestapelde bouw met lift; de traditionele seniorenwoning op de begane grond is minder in trek. De reden hiervoor is dat men een appartementencomplex veiliger vindt omdat de woningen voor buitenstaanders moeilijker zijn te betreden dan woningen op de begane grond. Andere zaken die de veiligheid van een complex bevorderen, zoals een badge om het complex te betreden of een camera bij de deurbel, worden door veel ouderen gewaardeerd.

Een ander aspect van een (ouderen)complex dat veel ouderen een voordeel vinden is de aanwezigheid van leeftijdsgenoten. Veel van de professionals geven dan ook aan dat veel ouderen de mogelijkheid om burens te ontmoeten, bijvoorbeeld door middel van een restaurant of gemeenschappelijke ruimte, prettig. Er zijn ouderen die 's avonds niet meer goed over straat

durven. Voor deze ouderen is de mogelijkheid om binnen het complex sociale contacten te onderhouden welkom.

Als het gaat om de omvang van het complex, zijn de professionals het erover eens dat (de meeste) ouderen zich het prettigst voelen in een overzichtelijk complex. Professionals van woningcorporaties merken hierbij op dat het complex wel voldoende groot moet zijn om de gewenste gemeenschappelijke ruimte te kunnen bekostigen. Er zijn verschillende aantallen wooneenheden genoemd om een complex overzichtelijk te houden. De ene professional vindt maximaal 36 appartementen in een complex ideaal, de andere noemt een tussenvorm van 40 tot 60 woningen.

Sommige ouderen waarderen de sociale controle die gepaard gaat met een overzichtelijk complex. Zij vinden het een veilig idee dat hun burens een oogje op hen houden. Daarentegen zijn er ook ouderen die gesteld zijn op hun privacy; het zou dan gaan om ouderen met een individualistische instelling. Gesuggereerd is dat naarmate ouderen kwetsbaarder worden en de leefwereld kleiner, sociale controle ook door deze ouderen wordt gewaardeerd.

Tot slot wonen sommige ouderen liever in een grondgebonden woning omdat zij liever gemengd wonen dan met leeftijdsgenoten. Dit zou zijn terug te voeren op leefstijl; het gaat om ouderen die niet erg behoudend zijn.

### **6.3 Waar willen ouderen wonen?**

Wat betreft de ligging van de woning geven veel senioren volgens de professionals de voorkeur aan hun eigen wijk. Dit was ook te zien in Figuur 14, waaruit bleek dat ouderen over minder grote afstand verhuizen dan jongeren. Gegeven de hechting van veel ouderen aan hun wijk (zie paragraaf 3.2) is dit niet vreemd. Opvallend is dat sommige professionals aangeven dat ook ouderen die weinig in hun buurt ondernemen, graag in de eigen buurt blijven wonen. Verder komt het voor dat ouderen in de buurt van hun kinderen willen wonen. Tot slot werd opgemerkt dat populaire gebieden, zoals Nijmegen-Oost evengoed gewild zijn onder ouderen.

Een belangrijk aspect aan de ligging van de (ouderen)woning dat professionals noemen, is het voorzieningenniveau. Dit moet op orde zijn. Belangrijke genoemde voorzieningen zijn winkels, openbaar vervoer, zorgaanbieders en mogelijkheden om iets te ondernemen, zoals een markt. Professionals merkten op dat (wat grotere) ouderencomplexen met hun faciliteiten kunnen compenseren voor het ontbreken van bepaalde voorzieningen in de buurt. Zo is het voorzieningenniveau bij complex Tristan en Isolde niet optimaal, maar is hierover geen onvrede. Het complex kent namelijk een actieve bewonersgroep die veel organiseert, wat het voorzieningenniveau kennelijk ondervangt. Ook de Sterrenschans is niet omringd door voorzieningen, maar hier is het zo dat het complex zelf voldoende te bieden heeft.

### **6.4 Goede en minder goede complexen**

De deskundigen noemden verscheidene complexen die goed of minder goed zijn.

De Acacia op de van 't Santstraat meerdere keren genoemd als een goed complex. De redenen die hiervoor werden gegeven sluiten aan bij de in dit hoofdstuk beschreven woonwensen. De appartementen zijn ruim en er is een gemeenschappelijke ruimte. Het complex is veilig, mede vanwege zijn U-vorm. De woonlasten in de Acacia zijn relatief laag. Ook de Sonnebaars wordt

meermaals genoemd als goed complex; het zorgaanbod is op orde en er is een restaurant. Het complex schijnt veel voormalig woningeigenaren te trekken. Het gaat dan ook om een complex met hoge woonlasten. Ook de complexen Tristan en Isolde en Boszicht, dat ook een restaurant heeft, zijn genoemd. Tot slot lopen de woonzorgstudio's bij het Sint Jozefklooster goed, evenals de aanleunwoningen in de Honinghoeve. Dit komt waarschijnlijk door de gunstige prijs van deze woningen.

Professionals noemden ook complexen die minder populair zijn. Zo zijn woningen in de Koningshof, in vergelijking met woningen in de Acacia, minder gewild. Een ander complex dat is genoemd zijn de inleunwoningen in de Honinghoeve. Deze complexen zouden minder gewild zijn omdat er een disbalans is tussen de kosten en wat de woningen te bieden hebben. Zo zijn de vrije sector inleunwoningen in de Honinghoeve vrij duur voor een woning in Neerbosch-Oost. Voor de Koningshof geldt dat wonen in het complex duurder is dan in de Acacia, terwijl de appartementen kleiner zijn en er geen gemeenschappelijke ruimte is. Voor de genoemde complexen zijn minder geïnteresseerden dan voor andere complexen, hoewel het niet zo is dat de complexen niet vol komen.

Ook zijn er complexen waarbij niet goed aan voorwaarden rond toegankelijkheid is voldaan. Voorbeelden zijn het (senioren)complex aan de Kanunnink Mijllinckstraat en de Jadestraat. Hier zijn bijvoorbeeld hoogteverschillen en er is geen ruimte voor een scootmobiel.

# 7 Effecten van het thuiswoonbeleid

In hoofdstuk 4 was te zien dat sinds 2010 minder 70-plussers verhuizen. Waarschijnlijk komt dit omdat zij minder vaak naar een intramurale voorziening (kunnen) verhuizen. Daarnaast noemen de geïnterviewde professionals andere effecten van het thuiswoonbeleid. Deze worden in dit hoofdstuk in drie paragrafen beschreven. Paragraaf 7.1 gaat in op wat de professionals merken aan bewustwording rond het langer zelfstandig wonen. In paragraaf 7.2 komen problemen aan bod die gepaard (kunnen) gaan met de aanwezigheid van kwetsbare bewoners in de wijk. In paragraaf 7.3 wordt beschreven hoe het thuiswoonbeleid van invloed is op de manier waarop woningcorporaties en zorginstellingen met hun vastgoed omgaan.

## 7.1 Bewustwording van langer zelfstandig wonen

Hoe staat het met de bewustwording rond het langer zelfstandig wonen? Enerzijds merken verschillende professionals dat er mensen zijn die de noodzaak zien om zich te oriënteren op een passende woonvorm. Zo merken professionals die zijn betrokken bij een seniorencomplex dat zorg aanbiedt dat de vraag naar een plek in een dergelijk complex toeneemt. Sommige woningcorporaties krijgen vragen van mensen die vrezen dat hun ouders niet in een verpleeghuis terecht kunnen.

Verder zijn verschillende professionals bekend met initiatieven van particulieren voor geschikte huisvesting in eigen beheer, bijvoorbeeld een woongroep. Sommigen vermoeden dat meer mensen dit soort initiatieven zullen ontplooiën naarmate de bewustwording rond het langer zelfstandig wonen toeneemt. Hierbij wordt aangegeven dat het zal gaan om de hogere inkomensgroep; voor mensen met minder organiserend vermogen en/of een lager inkomen ligt dit niet binnen bereik.

Anderzijds signaleren de professionals niet dat jongere ouderen (vaker) verhuizen naar een geschikte woning voor hun oude dag. Dergelijke verhuizingen waren ook niet terug te zien in de gegevens over verhuizingen per leeftijdsgroep van de afgelopen jaren (zie Figuur 13).

Ook zijn er voorbeelden gegeven van ouderen die 'langer thuis wonen' niet zo zeer interpreteren als langer zelfstandig wonen, maar als langer in hun gezinswoning blijven wonen. Zij denken niet aan doorschuiven naar een geschikte woning, maar doen een verzoek voor woningaanpassing. Wanneer de wmo-consulent aangeeft dat woningaanpassing niet reëel is, beroepen zij zich op dat "Den Haag zegt dat ouderen langer thuis moeten blijven wonen". Vermoedelijk gebruiken deze mensen de plannen als een rechtvaardiging van de bestaande wens om in de gezinswoning te blijven wonen. Verschillende professionals opperen dat er bij voorlichting rond passend wonen zowel aandacht moet zijn voor woningaanpassing als voor verhuizing.

## 7.2 Situaties rondom zorgvragers en buurtbewoners

Een beleidseffect dat veel wordt genoemd, zowel door woondeskundigen als zorg- en welzijn professionals, is de aanwezigheid van steeds meer kwetsbare bewoners 'in de wijk'. Dit zijn vooral ouderen, maar bijvoorbeeld ook psychiatrische patiënten. Sommige van hen missen de geborgenheid van intramuraal wonen; verschillende professionals verwachten in de toekomst problemen met eenzaamheid bij deze mensen.

Sommige woningcorporaties merken dat zij meer kwetsbare klanten hebben door het toenemend aantal verwaarloosde tuinen. De leefbaarheid voor andere bewoners komt hiermee in het gedrang. In woonzorgcomplexen, waar veel mensen met een zwaardere zorgvraag gaan wonen, komt overlast voor van met name dementerende bewoners. Zij blijven bijvoorbeeld vragen stellen aan hun burens. Daarnaast vreten verschillende professionals voor gevaarlijke situaties door de aanwezigheid van bewoners met dementie.

Verschiedende organisaties spreken hun zorg uit over de extramuralisering van ZZP4 in 2016, waardoor het aantal kwetsbare bewoners in de wijk verder zal toenemen. Zij geven aan dat het succes van het zelfstandig blijven wonen van deze groep mede afhankelijk is van het netwerk waarop ouderen kunnen terugvallen. Hierbij wordt overbelasting van mantelzorgers genoemd als aandachtspunt.

### **7.3 Vastgoed van corporaties en zorginstellingen**

Wat voor invloed heeft het thuiswoonbeleid op de manier waarop woningcorporaties en zorginstellingen met hun vastgoed omgaan? Allereerst houden woningcorporaties er bij renovaties rekening mee dat vastgoed (zo veel mogelijk) levensloopgeschikt wordt gemaakt. Bij nieuwbouw moeten eengezinswoningen eenvoudig te gebruiken zijn als zorgwoningen. Verder anticiperen verschillende corporaties op een verdergaande scheiding tussen wonen en zorg met een complex dat zorg aanbiedt voor mensen met gevorderde dementie, die (nu nog) in een verpleeghuis terecht zouden kunnen.

Voor zorginstellingen geldt dat sommige ervoor kiezen om hun vastgoed zo veel mogelijk af te stoten. Andere doen dit niet; zo is er een organisatie die leegstand tegen gaat door zich te richten op (zwaardere) verpleegzorg en door zelfstandige woonvormen te realiseren in de nabijheid van deze zorgcentra. Ook is er naar tevredenheid geëxperimenteerd met verhuur van woonruimte aan studenten.

## 8 Welke aandachtspunten zien professionals?

De geïnterviewde deskundigen benoemden diverse zaken die spelen rondom ouderenhuisvesting.

### 8.1 Het realiseren van voldoende geschikte (ouderen)woningen

Verschillende professionals geven aan dat wat betreft ouderenhuisvesting vooral behoefte is aan meer betaalbare, zelfstandige en veilige woonvormen in de nabijheid van een zorgcentrum. Ook werd opgemerkt dat er weinig mogelijkheden zijn voor stellen van wie één persoon hulpbehoevend is, en de andere niet. Een andere aandachtsgroep zijn (zorgbehoevende) ouderen met middeninkomens of een koopwoning die geschikt willen gaan wonen; de mogelijkheden voor woningcorporaties om deze groep te bedienen zijn beperkt, en woningen in de vrije sector zijn duur. De bestaande woning vertegenwoordigt wel een financieel vermogen, maar dat hoeft niet te betekenen dat er ook sprake is van een hoog inkomen.

Wat betreft het realiseren van voldoende woningen die geschikt zijn voor ouderen, geven sommige professionals van woningcorporaties aan dat er rekening moet worden gehouden met een variërend aantal senioren over de tijd. Hiermee moet rekening worden gehouden door flexibele bouw, zodat woningen voor verschillende groepen geschikt kunnen worden gemaakt. Opgemerkt is dat de woningcorporaties onderling moeten coördineren wie in welke wijk de verantwoordelijkheid neemt voor de realisatie van een voor ouderen geschikt complex. Daarnaast vragen enkele deskundigen zich af of ouderenhuisvesting, met gewenste faciliteiten als een gemeenschappelijke ruimte, betaalbaar blijft door de verhuurdersheffing. Ook het passend toewijzen vanaf 2016 wordt genoemd als complicatie.

### 8.2 Moeilijkheden rond de verhuur aan ouderen

Professionals van woningcorporaties merken op dat ouderen vaak erg kritisch zijn als het gaat om nieuwe woonruimte. Het gebeurt bijvoorbeeld dat senioren die naar een bepaald complex willen verhuizen wachten met reageren tot een appartement met het gewenste uitzicht vrijkomt. Eerder in dit onderzoek is aan bod gekomen dat ouderen, sterker dan jongeren, gehecht zijn aan hun woonomgeving. Mogelijk kijken zij daarom kritisch naar nieuwe woonruimte; deze wordt afgezet tegen de huidige woning en woonomgeving.

Rond 2011 was het enige tijd moeilijker om seniorenwoningen te verhuren aan de doelgroep; het aantal reacties werd niet minder, maar het aantal acceptaties daalde. Woningen moesten vaker geadverteerd worden en werden regelmatig verhuurd aan mensen met een kortere meettijd dan gebruikelijk was. Vanuit Entree is geadviseerd om de advertenties van meer informatie te voorzien, zodat mensen weloverwogen reageren op een woning. Inmiddels gaan de toewijzingen weer als vanouds.

Op dit moment speelt de moeizame verhuur van woningen die zijn bedoeld voor mensen met een indicatie levensloopgeschikt categorie 1 en 2<sup>13</sup>. Er zijn voldoende belangstellenden, maar niet

---

<sup>13</sup> Levensloopgeschikte woningen categorie 1; woningen voor mensen met een lichte lichamelijke beperking. Levensloopgeschikte woningen categorie 2; woningen voor mensen die om te lopen altijd een rollator nodig hebben, ook in huis.

voldoende belangstellenden met de juiste indicatie (dit geldt niet voor de Acacia). Volgens de deskundigen komt dit doordat het aantal indicaties levensloopgeschikt 1 en 2 achterblijft bij de verwachting. Ouderen die hiervoor in aanmerking komen, zouden niet weten niet hoe ze aan een indicatie moeten komen. Anderzijds komt het ook voor dat ouderen met een indicatie levensloopgeschikt, teleurgesteld zijn over hoe lang het duurt om in de gewenste wijk een passende woning te krijgen.

### 8.3 Het labelen van woningen voor ouderen

Een kwestie die speelt, is of woningen al dan niet gelabeld moeten worden als ‘seniorenwoning’. Sinds 2013 bestaat dit label niet meer. Sommige deskundigen zouden dit liever wel zien om ouderen uit te nodigen om te reageren op een passende woning.

De vraag is of ouderen afgeschrikt raken door de mogelijkheid dat er ook jongere mensen in een complex instromen. Verschillende professionals hebben namelijk de ervaring dat ouderen die op zoek zijn naar nieuwe woonruimte, de aanwezigheid van leeftijdsgenoten een voordeel vinden (zie paragraaf 6.2). Sommige deskundigen vertellen dat er complexen die zorg aanbieden zijn waar naast ouderen ook enkele jongere mensen met een zorgvraag wonen. Dit leidt soms tot ergernis bij oudere bewoners. Er zou echter geen sprake zijn van een grote instroom van jongeren in (voormalig) seniorencomplexen. Wel is opgemerkt dat het wegvallen van het label ‘seniorenwoning’ het zoeken naar een voor ouderen geschikte woning minder eenduidig maakt. Er wordt nu gebruik gemaakt van termen als ‘flatwoning met lift’ of ‘levensloopgeschikt’.

Worden ouderen aangetrokken door woningen die levensloopgeschikt zijn? Om deze vraag te beantwoorden is gekeken naar de ‘Hippe Hoogbouw’ in de Weezenhof. Deze complexen zijn levensloopgeschikt gerenoveerd en in 2014 opgeleverd. De vraag is of sindsdien meer ouderen instromen. In Figuur 18 is voor 2009 tot en met 2014<sup>14</sup> te zien hoe veel mensen in de complexen instroomden, en hoe veel van hen 55 jaar of ouder waren. In de figuur valt is te zien dat het totaal aantal verhuizingen naar het complex na 2010 afneemt. Ook valt op dat het aandeel ouderen in 2014 niet groter is geworden; het neemt juist af ten opzichte van 2011 en 2012. Hierbij moet worden opgemerkt dat het totaal aantal verhuizingen<sup>15</sup> naar de Hippe Hoogbouw in deze jaren beperkt is (namelijk 12). Het is de vraag wat het beeld gaat zijn in komende jaren.



Figuur 18 Instroom van 55-plussers in de Hippe Hoogbouw; voor renovatie (2009 t/m 2012) en erna (2014)

<sup>14</sup> 2013 ontbreekt omdat de renovaties toen gaande waren

<sup>15</sup> Alleen instromers afkomstig uit Nijmegen zijn in deze figuur opgenomen

## **8.4 Samenwerking tussen betrokken partijen**

Verschillende geïnterviewde professionals zijn positief over de samenwerking tussen verschillende betrokken partijen rond ouderenhuisvesting. Woningcorporaties en welzijnsorganisaties kunnen elkaar goed vinden. Zo worden er initiatieven ontplooid om moeilijkheden op te vangen die gepaard gaan met de extramuralisering. Portaal heeft bijvoorbeeld in samenwerking met IrisZorg het plan opgevat om een klussenbus te realiseren, om tegen kleine vergoeding de tuin bij te houden. Dit om de verwaarlozing van tuinen aan te pakken. Het plan is echter niet van de grond gekomen omdat huurders niet bereid waren om de vergoeding te betalen. Verder worden ook bouwkundig adviseurs steeds vaker betrokken om nieuwbouw ook voor senioren geschikt te maken.



## 9 Conclusies en aanbevelingen

Dit onderzoek bestond uit een kwantitatieve verkenning van het verhuisgedrag van ouderen over de afgelopen jaren en een kwalitatieve schets van de verhuisovertredingen, woonwensen en (verwachte) invloed van het “thuiswoonbeleid”. Welke hoofdlijnen en conclusies komen hieruit naar voren?

In 2015 bestaat de groep die in dit onderzoek centraal staat – de 55-plussers – uit 45.000 Nijmegenaren. In 2020 is deze groep gegroeid tot 49000 mensen; in de (nabije) toekomst is het voor meer mensen zaak om een woning te bewonen waarin zij zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. Voor sommige ouderen is verhuizen de aangewezen manier om dit te realiseren. De verhuiscapaciteit neemt echter af naarmate men ouder wordt; van de Nijmeegse 65-plussers is 12% verhuiscapaciteit, tegen 50% van de mensen jonger dan 35 jaar. De trend over de afgelopen jaren is dan ook dat de woontijd van ouderen toeneemt, al voor de extramuralisering. Wat zijn de redenen dat ouderen weinig verhuiscapaciteit zijn?

Een belangrijke bevinding, die zowel uit enquêtegegevens als interviews met professionals blijkt, is dat ouderen meer tevreden en gehecht zijn aan hun woning en woonomgeving dan jongeren. Dit valt vooral op als het gaat om hechting aan de buurt; 80% van de 75-plussers is (sterk) gehecht aan hun buurt, bij mensen jonger dan 35 is dat 40%. Hechting aan woning en buurt blijkt een van de belangrijkste redenen dat ouderen weinig verhuiscapaciteit zijn. Professionals noemen daarnaast de kosten – de huursprong en in mindere mate de verhuiskosten – als reden om niet te verhuizen. Dat men hier vaak een kleinere woning voor terugkrijgt, kan wringen. Voor de 55 tot 65 jarigen spelen financiële obstakels wellicht een minder grote rol, omdat het inkomen in deze groep hoger ligt dan dat van de 75-plussers (hoewel toch ook ruim een vijfde van de 55 tot 65 jarigen zich tot de lage inkomens rekent). Anderzijds blijft het aspect van meer betalen voor vaak minder ruimte; ook ouderen die in staat zijn om hogere woonlasten op te brengen kunnen dat bezwaarlijk vinden. Verder is het niet kunnen overzien van het verhuisproces genoemd als reden om niet te verhuizen. Als het gaat om het kunnen vinden van het aanbod, hebben verschillende professionals de ervaring dat veel ouderen daar moeite mee hebben. Het verdwijnen van het label ‘seniorenwoning’ maakt het zoeken naar een geschikte ouderenwoning minder eenduidig, en ook internetgebruik is voor veel ouderen moeilijk. Van de 75-plussers in Nijmegen geeft 44% aan niet of nauwelijks gebruik te maken van internet. Voor de 55 tot 65 jarigen is dat 5%. Daarom zal deze groep – nu en later - minder moeite hebben met het vinden van het online woningaanbod.

Wat ook duidelijk wordt, is dat achteruitgang van de gezondheid, waardoor de woning niet meer geschikt is, een van de belangrijkste redenen is voor senioren om te verhuizen. Dit blijkt zowel uit ervaringen van professionals als andere onderzoeken. De professionals zijn het er met elkaar over eens waarom ouderen specifiek verhuizen naar een complex dat zorg aanbiedt; dergelijke complexen bieden een gevoel van veiligheid, omdat er altijd iemand aanwezig is wanneer een bewoner hulp nodig heeft.

Als het gaat om de woonvoorkeuren van senioren is het lastig om algemene conclusies te trekken; woonwensen zijn natuurlijk afhankelijk van persoonlijke voorkeuren. Een aantal kenmerken wordt echter veel genoemd door de professionals. Dat zijn een goede

toegankelijkheid, een goed voorzieningenniveau, een tweede slaapkamer, contact met leeftijdsgenoten en een ligging in de eigen wijk. Wanneer wordt gekeken naar verhuizingen van Nijmegenaren van verschillende leeftijden, valt op dat men naarmate men ouder wordt over minder grote afstand verhuist. Veel professionals van woningcorporaties hebben de ervaring dat ouderen erg kritisch zijn op nieuwe woonruimte. Mogelijk komt dit door de relatief hoge tevredenheid met en hechting aan woning en woonomgeving; wanneer nieuwe woonruimte hiertegen wordt afgezet, valt de vergelijking al snel negatief uit.

Welke effecten van het beleidsmatig scheiden van wonen en zorg komen in het onderzoek naar voren? Verschillende professionals verwachten moeilijkheden rond kwetsbare bewoners die in de wijk blijven wonen; zowel voor deze bewoners zelf als voor omwonenden. Uit de verhuisgegevens van ouderen van de afgelopen jaren blijkt niet dat jongere ouderen – met het oog op de noodzaak van een geschikte plek voor hun oude dag – vaker gaan verhuizen. Ook de professionals zien dit ‘proactieve verhuisgedrag’ niet of nauwelijks.

Een idee dat door veel van de professionals is genoemd als middel om ouderen te stimuleren om naar geschikte woonruimte te verhuizen, is het ‘ontzorgen’ van ouderen bij de verhuizing. Dit kan door het aanbieden van persoonlijke begeleiding; bij het vinden van een geschikte woning, administratieve zaken en de verhuizing zelf. Dit speelt in op het niet kunnen overzien van het verhuisproces als reden om niet te verhuizen. Een andere mogelijkheid om verhuizing aantrekkelijker te maken voor senioren, is het verzachten van financiële bezwaren, bijvoorbeeld door huurgewenning of woningruil met gesloten beurzen. Op de (volgens de meeste professionals) belangrijkste reden van hechting aan de woonsituatie is moeilijker in te spelen. Sommige professionals plaatsen dan ook kanttekeningen bij het stimuleren van verhuizing bij ouderen; zo is opgemerkt dat achteruitgang van de gezondheid altijd een belangrijke trigger zal blijven om te verhuizen en dat ouderen uiteindelijk zélf bepalen wat het beste voor hen is.