

2004

**Vergrijzing en de gevolgen voor het
woonbeleid**

Vergrijzing en de gevolgen voor het woonbeleid

uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van VROM

J. Brouwer
J. van Galen
G. Sogelée
J. Willems

Juni 2004

abf RESEARCH

Verwersdijk 8
2611 NH Delft
T (015) 212 37 48
r2004-0034JW

Inhoudsopgave

1	<i>Inleiding</i>	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Aanpak	1
2	<i>Omvang en samenstelling bevolking</i>	3
2.1	Leeftijdsopbouw	3
2.2	Huishoudsamenstelling	4
2.3	Inkomensontwikkeling	4
2.4	Opleidingsniveau	6
2.5	Etniciteit	7
3	<i>Ouderen op de woningmarkt</i>	9
3.1	Typering huisvesting	9
3.2	Woonruimteverdeling	10
3.3	Intramuraal wonen	11
3.4	Eigendomsverhouding	12
3.5	Verhuisgedrag	14
3.6	Woonlasten en IHS-gebruik	16
4	<i>Belemmering en waardering</i>	18
4.1	Aantrekkelijke wijken voor huisvesting ouderen	18
4.2	Waardering van de woonomgeving	20
4.3	Waardering van de woning	22
5	<i>Ruimtelijke spreiding</i>	25
5.1	Grote steden	25
5.2	Gemeenten met veel vergrijzing	26
5.2.1	Inkomensontwikkeling	27
5.2.2	Woningmarkt	28
5.2.3	Waardering	29
5.2.4	Huisvesting	30
6	<i>Investerings</i>	32
6.1	Nieuwbouw	32
6.2	Bewoners Nieuwe Woningen	36
6.3	Herstructurering	38
7	<i>Rol sociale huursector</i>	40

7.1	Aandeel en ontwikkeling aantal ouderen in sociale huursector.....	40
7.2	Investerings sociale huursector	41
8	<i>Prognoses</i>	42
8.1	Uitgangspunten	42
8.2	Ontwikkeling bevolking	43
8.2.1	Leefstijdsopbouw	43
8.2.2	Etniciteit.....	44
8.2.3	Huishoudsamenstelling.....	46
8.2.4	Inkomensontwikkeling.....	46
8.3	Verondersteld aanbod	47
8.3.1	Mate van extramuralisering	47
8.3.2	Aanbod verzorgd wonen en nultreden woningen	48
8.4	Effecten voor ouderen op de woningmarkt	50
8.4.1	Algemeen	50
8.4.2	Omvang bewoonde woningvoorraad	50
8.4.3	Huisvestingsituatie van bevolking 75 jaar en ouder	51
8.4.4	Eigendomsverhouding	52
8.4.5	Prijsklasse en type.....	53
8.4.6	Woonruimteverdeling verzorgd wonen	53
8.4.7	Woonruimteverdeling nultredenwoningen	54
8.4.8	Tekorten verzorgd wonen en nultredenwoningen.....	55
9	<i>Samenvatting en conclusies</i>	57
1	<i>Woonwensen per leeftijdsklassen</i>	<i>i</i>
2	<i>Toelichting op Socrates</i>	<i>ix</i>
3	<i>Begrippenlijst Socrates</i>	<i>xii</i>
4	<i>Definities woonconcepten</i>	<i>xiii</i>
5	<i>Woonlastenschema 2002</i>	<i>xvi</i>
6	<i>Geraadpleegde literatuur</i>	<i>xvii</i>

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In interdepartementaal verband wordt momenteel in het project "Visie op vergrijzing vergrijzing en het integrale ouderenbeleid" een beleidskader voor het ouderenbeleid ontwikkeld. Eind december 2003 is het plan van aanpak voor dit project naar de Tweede Kamer verzonden. Hierin worden de doelstellingen voor het project in diverse thema's vertaald. Thema's die voor het ministerie van VROM van belang zijn, richten zich op de woningmarkt, de woonomgeving, de combinatie tussen wonen, zorg en welzijn, intra- en extramurale woonvormen, inkomenspositie en de ontwikkeling van de veranderende vraag.

In deze rapportage wordt een aantal van de thema's verder uitgewerkt. De analyses zullen zich verder toespitsen op de inkomensontwikkeling en woonlasten van ouderen, de positie op de woningmarkt en de belemmeringen van ouderen in relatie tot de woning en de woonomgeving. Verder komt de ruimtelijke spreiding van ouderen aan de orde evenals de rol van de nieuwbouw, de herstructurering en de sociale huursector.

Per thema wordt inzicht gegeven in mogelijke ontwikkelingen en eventuele knelpunten. Samen vormen zij de aandachtspunten die van belang zijn voor het VROM-beleidskader.

1.2 Aanpak

Er zijn diverse processen relevant in verband met de vergrijzing. Enerzijds is er een aantal processen dat redelijk stabiel is en waarop geanticipeerd kan worden. Te noemen zijn in eerste instantie de mate van vergrijzing als gevolg van de huidige structuur van de bevolking. Verder bijvoorbeeld de toename van het inkomen en het vermogen van ouderen door de pensioenopbouw in het verleden. Ook het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen is een redelijk stabiele trend. Naast deze min of meer stabiele trends zijn er ook allerlei meer onzekere processen, zoals de spreiding en concentratie van voorzieningen, de omslag van vergrijzde wijken en de lasten van wonen en zorg. Ook is het een feit dat veel ouderen de grotere steden verlaten en gaan wonen in suburbane gebieden of het platteland, terwijl veel voorzieningen juist zijn geconcentreerd in de grotere steden.

De aanpak is daarom in hoofdlijnen als volgt. Eerst wordt de trendmatige ontwikkeling geanalyseerd. Dit gebeurt aan de hand van een reeks Woning Behoeft Onderzoeken (WBO). Er zijn 5 WBO's voor handen en dat stelt ons in staat de trendmatige ontwikkeling vanaf 1986 in kaart te brengen. Op basis van deze informatie is het mogelijk toekomstige ontwikkelingen in beeld te brengen bij ongewijzigd beleid en uitgaande van de meer stabiele trends. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van het Socrates-model. Dat moet inzicht geven in huidige ontwikkelingen en knelpunten.

Socrates is een woningmarktsimulatiemodel waarmee verkenningen op de woningmarkt gemaakt kunnen worden. In bijlage 2 wordt verder ingegaan op de werking van het model. Nieuw in Socrates is dat binnen de diverse woningtypes de nulredenwoningen en de op zorg gerichte categorie "verzorgd wonen" zijn toegevoegd. De uitkomsten van deze raming geven een eerste beeld van vraag, aanbod en spanningen op de zorggerelateerde woningmarkt. De ramingen zijn consistent met de vastgelegde bouwprogramma's, sluiten aan

bij de meest recente ontwikkelingen van vraag en aanbod op de woningmarkt en volgen tevens aan de vraagkant de vraag naar zorggerelateerd wonen conform het extramuraliserings-scenario van het ministerie van VWS. Door deze uitbreidingen is Socrates een veel bruikbaar instrument geworden om vergrijzings-scenario's door te rekenen.

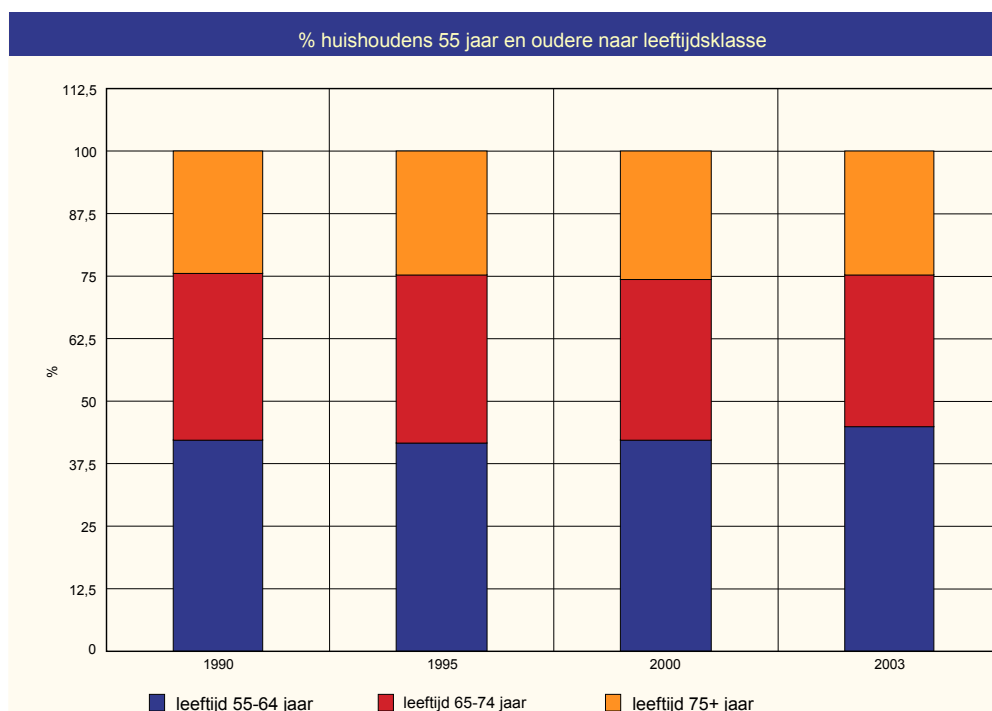
2 Omvang en samenstelling bevolking

2.1 Leeftijdsopbouw

De vergrijzing is niet alleen individueel, maar ook collectief een langzaam proces. Sinds het begin van de jaren 70 vergrijst de bevolking. Dat wil zeggen dat er per saldo meer ouderen dan jongeren bijkomen. De natuurlijke aanwas is sinds die tijd steeds langzaam gedaald en bovendien worden mensen gemiddeld gezien ouder. Begin jaren 70 was 19% van de bevolking ouder dan 55 jaar; inmiddels is dat 25%. Het proces van vergrijzing gaat de laatste tijd wel steeds sneller. Dat komt omdat de naoorlogse generaties op leeftijd beginnen te komen. Na 1990 was de groei van de bevolking 9%; dat wil zeggen dat er tussen 1990 en 2003 er 1,3 miljoen mensen bij kwamen. Bij de groep tot 55 jaar was de groei de helft (5%) en bij de ouderen (55-plus) was dat meer dan het dubbele (22%). De verwachting is dat in de komende jaren het aantal mensen tot 55 jaar zelfs zal dalen, terwijl het aantal ouderen juist sneller zal groeien.

In deze rapportage wordt veelal uitgegaan van de bevolkingsgroepen 0-54 jaar, 55-74 jaar en de bevolking van 75 jaar en ouder. Bij de analyse van de trendmatige ontwikkeling wordt veel gekeken naar de WBO-jaren vanaf 1986. De totale bevolking is van 1986 tot en met 2002 met circa 1,6 miljoen mensen gegroeid tot in totaal 16,1 miljoen in 2002. Procentueel verandert de samenstelling niet zo snel, zo is het percentage 75 plus in deze periode gestegen van 5% naar 6%. Het proces van de vergrijzing is beter zichtbaar als specifiek wordt gekeken naar de groei van de bevolking. De groei van 1,6 miljoen mensen bestond voor 48% uit personen van 55 jaar en ouder en voor 16% uit personen van 75 jaar en ouder.

Figuur 2.1: Ontwikkeling bevolking 55 jaar en ouder in leeftijdsklassen 1990-2003, percentages (CBS)

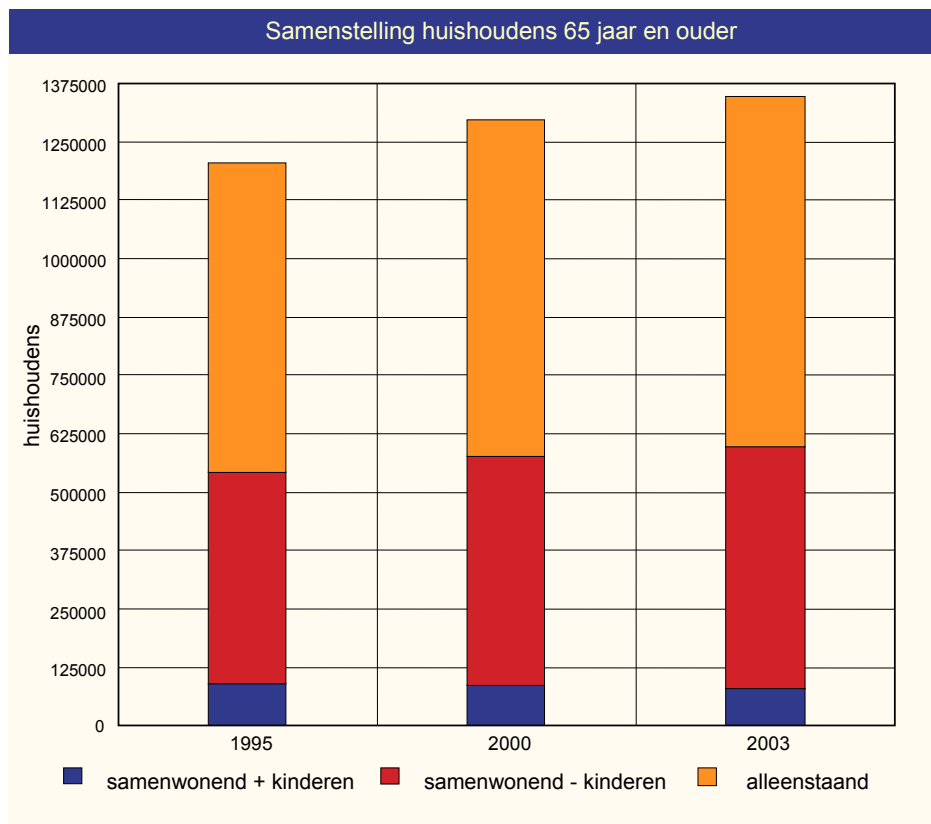


Binnen de bevolking van 55 jaar en ouder is de samenstelling vrij homogeen. Het percentage 75+ is tussen 1986 en 2002 gestegen van 23% naar 25% (zie Figuur 2.1)

2.2 Huishoudsamenstelling

De individualisering is een bekend fenomeen. Dat wil zeggen dat relatief steeds meer personen in kleiner gezinsverband of als alleenstaande door het leven gaan. Het proces van individualisering heeft zich voor ouderen vooral in de eerste helft van de 20^{ste} eeuw en vlak na de Tweede Wereldoorlog voltrokken. In de tweede helft van de 20^{ste} eeuw zien we vooral individualisering van jongeren. Men gaat eerder het huis uit, gaat later trouwen en ook weer eerder uit elkaar. Met behulp van huishoudenstatistiek van het CBS is het mogelijk de ontwikkeling van het aandeel alleenstaanden te bekijken. We zien dat dit nauwelijks is veranderd.

Figuur 2.2: Samenstelling huishoudens, 1995-2003 (CBS)



Het aandeel alleenstaanden onder de ouderen is maar heel licht gegroeid, van 55% in 1995 tot 56% in 2003. Van de totale groei van de huishoudens 65+ in de periode 1995-2003, 140 duizend bedroeg het aandeel alleenstaanden 60%.

2.3 Inkomensontwikkeling

De ontwikkeling van inkomens en opleidingen is een interessant punt wat betreft ouderen. Met behulp van de WBO's is het mogelijk het verloop te laten zien. Dat doen we eerst voor alle huishoudens en daarna voor de koopsector en de huursector apart. In Tabel 2.1 staat de algemene inkomensstijging uitgedrukt in lopende prijzen. Voor alle huishoudens staat de index in 2002 op 180 (1986=100).

Tabel 2.1: Huishoudinkomen per leeftijdsgroep (WBO 1986-2002; lopende prijzen)

jaar	leeftijdsklasse			totaal
	tot 55	55 tot 75	75 eo	
<i>gemiddeld inkomen in euros</i>				
1986	17	13	9	15
1990	19	14	9	17
1994	22	16	11	19
1998	24	19	13	22
2002	30	25	19	27
<i>index (NL=100)</i>				
1986	111	85	60	100
1990	113	83	57	100
1994	113	81	58	100
1998	110	88	62	100
2002	108	93	68	100
<i>index (1986=100)</i>				
1986	100	100	100	100
1990	110	105	104	108
1994	130	121	124	128
1998	142	148	148	143
2002	175	195	205	180

Voor ouderen (boven de 75) was de toename groter en stond in 2002 op 205. De achterstand was echter ook groot. Als we de gemiddelde inkomens in heel Nederland als maatstaf nemen dan was de index voor 1986 voor 75-plus gelijk aan 60. Toen waren de inkomens van 75-plussers dus 40% lager. In 2002 is dat teruggelopen naar 68, zodat het verschil met het algemene gemiddelde nog 32% bedraagt. De achterstand was bij de leeftijdsgroep 55 tot 75 minder groot. In 1986 was het gemiddelde inkomen van deze groep 15% lager. De toename was echter ook minder sterk dan bij de 75-plus. Inmiddels is het verschil met het algemene gemiddelde terug gelopen naar 7%. Er vindt dus een nivellering tussen generaties plaats.

In Tabel 2.2 staat deze ontwikkeling ook per segment. In de huursector zitten over het algemeen de lagere inkomens en in de koopsector is de gemiddelde inkomenspositie beter. In 1986 was het verschil in inkomen tussen huur en koopsector $119-85=34\%$. Dat verschil is steeds groter geworden. In 2002 bedraagt het verschil tussen beide sectoren $126-72=54\%$. Er is sprake van selectieve verhuizingen. Hogere inkomens verhuizen van huur naar koopwoningen, waardoor de huursector meer het domein wordt van lagere inkomens. De gemiddelde inkomens van huishoudens in de huursector zijn door deze selectie steeds verder achtergebleven. In Tabel 2.2 is dat op twee manieren te zien. Als de gemiddelde inkomens voor heel Nederland in een bepaald jaar op 100 worden gesteld dan is de achterstand van de huursector toegenomen.

Ook de index vanaf 1986 is lager. Voor huurders komt deze in 2002 uit op 151 (1986=100). Men moet daarbij wel bedenken dat de tabel in lopende prijzen is. De inflatie tussen 1986 en 2002 was 40%. We zien dus dat de huurders er in deze periode wel iets op vooruit zijn gegaan maar niet veel. De gemiddelde reële inkomensgroei was voor huurders minder dan 1% per jaar. Voor alle huishoudens was dat meer dan het dubbele. Tussen de generaties is er sprake van nivellering; tussen huur en koopsector is sprake van denivellering.

Tabel 2.2: Ontwikkeling gemiddeld inkomen per segment (lopende prijzen WBO 1986-2002)

jaar	alle huishoudens			huishoudens 55+		
	koop	huur	totaal	koop	huur	totaal
<i>gemiddeld inkomen in euros</i>						
1986	18	13	15	14	11	12
1990	20	13	17	15	11	13
1994	24	16	19	18	13	15
1998	27	17	22	22	14	18
2002	34	20	27	30	18	24
<i>index (NL=100)</i>						
1986	119	85	100	95	71	80
1990	122	82	100	93	67	77
1994	123	81	100	91	65	75
1998	125	77	100	101	66	81
2002	126	72	100	109	66	86
<i>index (1986=100)</i>						
1986	100	100	100	100	100	100
1990	111	104	108	106	102	105
1994	131	121	128	123	117	121
1998	150	128	143	154	133	146
2002	189	151	180	206	167	194

Ook bij ouderen neemt het verschil tussen huurders en kopers toe. In 1986 was dat $95-71=24\%$ en 16 jaar later in 2002 was het verschil $109-66=43\%$. Toch is de inkomens toename bij oudere huurders beter geweest dan bij alle huurders. De index voor oudere (55+) huurders was in 2002 167 (1986=100). De inkomens van ouderen in de huursector kunnen de algemene ontwikkeling beter bijhouden. Dat komt door de eerder genoemde nivellering tussen de generaties en door het feit dat ouderen vaak terugkeren van koop naar huurwoningen. Later komen we hier op terug.

2.4 Opleidingsniveau

Het is bekend dat het algemene opleidingsniveau toeneemt. Dat geldt voor alle generaties door de tijd. In Tabel 2.3 staat de verdeling naar opleiding voor alle huishoudens en naar leeftijdsgroep. Het aandeel laag opgeleiden daalt gestaag, maar bij ouderen is dat minder snel. Dat blijkt ook uit Tabel 2.4. Het aandeel ouderen met een lage opleiding daalt, maar bij de jongste leeftijdsgroep gaat het sneller. De verbetering van het opleidingsniveau is met name de laatste decennia dus zeer snel verlopen.

Dit wordt ook geïllustreerd door Tabel 2.4. Deze geeft de samenstelling van de huishoudens naar opleidingsniveau. Over alle huishoudens bezien is het aandeel hoog opgeleide huishoudens toegenomen van 19% in 1986 naar 24% in 2002; het aandeel laag opgeleiden daalde van 66% naar 48%. Bij ouderen zien we een zelfde ontwikkeling maar minder scherp.

Tabel 2.3: Aandeel huishoudens met lage opleiding per leeftijd (WBO 1986-2002)

jaar	leeftijdsklasse			totaal
	tot 55	55 tot 75	75 eo	
huishoudens (2002, %)				
1986	58	79	84	66
1990	49	74	81	58
1994	43	72	80	54
1998	41	71	80	53
2002	35	67	79	48
index (NL=100)				
1986	88	120	128	100
1990	83	128	139	100
1994	79	134	149	100
1998	78	136	153	100
2002	73	139	164	100
index (1986=100)				
1986	100	100	100	100
1990	84	94	97	89
1994	74	92	96	82
1998	71	90	96	80
2002	61	84	94	73

Tabel 2.4: Samenstelling huishoudens naar opleidingsniveau (WBO 1986-2002)

	alle huishoudens				huishoudens 55+			
	laag	midden	hoog	totaal	laag	midden	hoog	totaal
1986	66	16	19	100	80	9	11	100
1990	58	18	23	100	76	12	12	100
1994	54	24	22	100	74	16	10	100
1998	53	24	23	100	74	14	12	100
2002	48	28	24	100	70	17	13	100

2.5 Etniciteit

In 2003 zijn er in Nederland 1.6 miljoen niet-westerse allochtonen¹ en dat komt overeen met 10% van de Nederlandse bevolking. De niet-westerse allochtonen zijn met name gevestigd in de grote steden. Uit Tabel 2.5 blijkt dat van alle niet-westerse allochtonen 40% in de G4 woont, van de totale bevolking is dit 13%. Van de oudere allochtonen is zelfs een nog groter gedeelte gevestigd in de G4. Van alle niet-westerse allochtonen van 65 jaar en ouder woont 46% in de G4. De meeste niet-westerse allochtonen wonen in Amsterdam en Rotterdam, waar circa een derde deel van de bevolking niet-westers allochtoon is. Amsterdam heeft met 9% het hoogste percentage niet-westers allochtonen onder ouderen.

¹ Allochtonen zijn alle personen van wie minstens één ouder in het buitenland is geboren. Tot de categorie 'niet-westers' behoren allochtonen uit Afrika, Azië (exclusief Indonesië en Japan), Latijns Amerika en Turkije (CBS).

Tabel 2.5: Aandeel en aantallen (in dzd) niet-westerse allochtonen naar G4, 2003 (CBS)

huisvestingssituatie	<i>niet westers allochtoon</i>		<i>totale bevolking</i>		<i>percentage allochtoon</i>	
	65plus	totaal	65plus	totaal	65plus	totaal
<i>aantallen (x1000)</i>						
Amsterdam	7,3	247	85	737	9%	33%
Rotterdam	5,2	203	87	600	6%	34%
Den Haag	3,8	141	66	464	6%	30%
Utrecht	1,6	53	30	265	5%	20%
Nederland	39,3	1618	2220	16193	2%	10%
<i>procenten (verticaal)</i>						
Amsterdam	19%	15%	4%	5%		
Rotterdam	13%	13%	4%	4%		
Den Haag	10%	9%	3%	3%		
Utrecht	4%	3%	1%	2%		
Overige gemeenten	54%	60%	88%	87%		
Nederland	100%	100%	100%	100%		

3 Ouderen op de woningmarkt

3.1 Typering huisvesting

Er zijn in totaal volgens het WBO 6,7 miljoen bewoonde woningen. Daarvan vallen in 2002 1 op de 4 woningen ofwel 1,8 miljoen woningen binnen de categorie geschikte woningen. Binnen deze categorie wordt onderscheid gemaakt in ouderenwoningen en niet-ouderenwoningen. Definities zijn te vinden in het rapport "Regionale verkenning: Opgave geschikte huisvesting voor wonen met zorg en welzijn" dat vorig jaar door ABF Research is opgesteld.

In het WBO wordt aan respondenten gevraagd of hun woning speciaal bedoeld is voor ouderen. Indien dit het geval is, spreken we van een ouderenwoning. Er zijn binnen de categorie ouderenwoningen drie typen onderscheiden, te weten verzorgd wonen, wonen met diensten en overige ouderenwoningen. Het verschil wordt bepaald door het al dan niet gebruik kunnen maken van verpleging/verzorging of andere diensten vanuit een zorgsteunpunt. Indien er vanuit een zorgsteunpunt verpleging of verzorging mogelijk is, dan spreken we van verzorgd wonen. Gaat het om andere voorzieningen of bevindt de woning zich in een complex waar gemeenschappelijke voorzieningen voor handen zijn, dan valt de ouderenwoning in de categorie wonen met diensten.

In het WBO wordt daarnaast ook nog apart onderscheid gemaakt in woningen die al dan niet ingrijpend aangepast zijn en ook of al dan niet sprake is van een zogenaamde nultredenwoning. Veel nultreden- en in aanzienlijk mindere mate ingrijpend verbouwde woningen ressorteren onder de categorie speciaal voor ouderen bestemde woningen. (Zie in dit verband tevens SCP, Zorg en wonen voor kwetsbare ouderen, tabel 6.8). Voorzover er echter geen overlap is met één van de drie zojuist genoemde typen ouderenwoningen zijn beide categorieën woningen nog apart toegevoegd en als geschikte woningen aangemerkt. Bij ingrijpend verbouwde woningen moet worden gedacht aan de aanleg van een hellingbaan naar de voordeur, verbreding van de deuren, installatie van een traplift, etc. Kleine aanpassingen als handgrepen, verlaagde drempels of elektrische deuropeners blijven hierbij buiten beschouwing. Een nultredenwoning tenslotte is een woning die te bereiken is zonder trappen te hoeven lopen en waarbij de belangrijkste vertrekken op 1 woonlaag liggen (zie verder bijlage 4) Tabel 3.1 geeft een overzicht van de geschikte woningen

Tabel 3.1: Onderscheiden typen huisvesting (WBO 2002)

huisvestingssituatie	aantallen woningen	% geschikte woningen	% alle woningen
verzorgd wonen	101	6	1
wonen met diensten	141	8	2
overige ouderen woning	256	14	4
ouderenhuisvesting	498	28	7
aangepaste woningen	91	5	1
overige nultredenwoningen	1193	67	18
aangepast en overige nultredenwon.	1284	72	19
overige woningen	4953		74
totaal	6736	100	100

In 2002 zijn er in Nederland bijna een half miljoen ouderenwoningen en dit is ruim een kwart van alle geschikte woningen. Ten opzichte van de totale voorraad bedraagt het aandeel ouderenwoningen 7%. Er zijn honderdduizend woningen die onder het verzorgd wonen vallen en dat komt overeen met 1% van de totale woningvoorraad.

De huidige voorraad verzorgd wonen bestaat niet geheel uit nultredenwoningen. Het gros (82%) is dat echter wel. Bovendien blijkt meer dat 90% van de huishoudens in het verzorgd wonen die geen nultredenwoning is, (zeer) tevreden te zijn met de woning. Daarnaast zegt 95% van deze huishoudens beslist niet binnen twee jaar te willen verhuizen. Daarom zijndeze woningen wel als geschikt aangemerkt. Voor de opgave naar de toekomst toe wordt er wel vanuit gegaan dat woningen die vallen onder verzorgd wonen als nultredenwoningen aan de voorraad worden toegevoegd.

3.2 Woonruimteverdeling

Tabel 3.2 geeft de verdeling van de woningen over de leeftijdsklassen. De gewone woningen worden met name bevolkt door de huishoudens tot 55 jaar. De huishoudens die verzorgd wonen zijn minimaal 55 jaar. Bijna driekwart is echter 75 jaar of ouder. Dit aandeel neemt naar mate de woning minder aangepast is voor ouderen steeds verder af. In een gewone woning is 5% van de huishoudens 75 jaar of ouder.

Tabel 3.2: Huisvestingssituatie naar leeftijdsklassen (WBO 2002)

huisvestingssituatie	leeftijdsklasse			totaal
	tot 55	55-75	75eo	
<i>2002 (absoluut x1000)</i>				
verzorgd wonen	0	28	73	101
wonen met diensten	1	61	79	141
overige ouderen woning	85	98	73	256
aangepaste woningen	34	36	21	91
overige nultredenwoningen	683	369	141	1193
overige woningen	3548	1154	252	4953
totaal	4352	1745	638	6736
<i>2002 (%)</i>				
verzorgd wonen	0	28	72	100
wonen met diensten	1	43	56	100
overige ouderen woning	33	38	28	100
aangepaste woningen	38	39	23	100
overige nultredenwoningen	57	31	12	100
overige woningen	72	23	5	100
totaal	65	26	9	100

Tabel 3.3 geeft een overzicht van de verdeling van de diverse woningsegmenten naar een beperkingenmaat. Deze beperkingenmaat is gebaseerd op de indeling die gebruikt wordt door het SCP. De tabel laat zien dat 207 duizend huishoudens in beperkingenmaat 4 vallen en dat is 3% van alle huishoudens. Meer dan de helft van het aantal huishoudens in verzorgd wonen ondervindt matige of ernstige beperkingen. Ook bij de andere bijzondere categorieën is dat altijd nog meer dan 40%. De overige nultredenwoningen functioneren veel meer als een gewone woning op de markt. Dat zien we ook aan het aandeel mensen met matige of ernstige beperkingen. Dat is met 10+3=13% veel lager dan de andere bijzondere woonvormen.

Tabel 3.3: Huisvestingssituatie naar beperkingmaat (WBO 2002)

huisvestingssituatie	belemmering			totaal
	geen/lichte beperking	matige beperking	ernstige beperking	
<i>aantallen (x1000)</i>				
verzorgd wonen	47	31	23	101
wonen met diensten	76	43	21	141
overige ouderen woning	177	53	26	256
aangepaste woningen	51	18	22	91
overige nultredenwoningen	1037	116	41	1193
overige woningen	4629	251	74	4953
totaal	6017	512	207	6736
<i>procenten (horizontaal)</i>				
verzorgd wonen	46	31	23	100
wonen met diensten	54	31	15	100
overige ouderen woning	69	21	10	100
aangepaste woningen	56	20	24	100
overige nultredenwoningen	87	10	3	100
overige woningen	93	5	1	100
totaal	89	8	3	100

3.3 Intramuraal wonen

De positie van ouderen op de woningmarkt kan niet los worden gezien van het intramurale wonen. De laatste jaren is het aantal ouderen in een intramurale instelling gestaag gedaald. Is er in absolute aantallen dus al sprake van een vrij forse reductie van de intramurale capaciteit, het percentage ouderen in een intramurale instelling daalt nog harder.

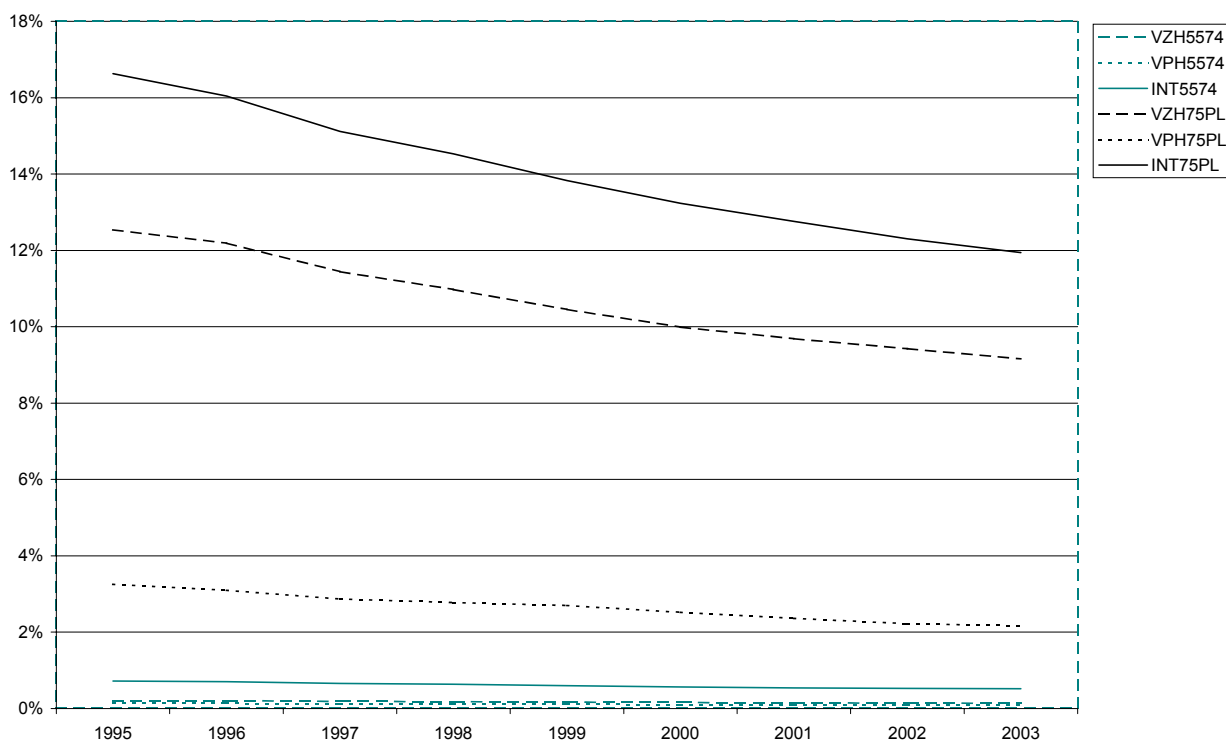
Het percentage van de bevolking van 75 jaar en ouder in een intramurale instelling is gedaald van 17% in 1995 tot 12% in 2003. Bij de 55 tot 74 jarigen daalde het percentage in een intramurale instelling van 0,7% tot 0,5%. Het verloop is ook in Figuur 3.1 te zien.

Het aantal bedden in verzorgingshuizen was in 2003 110 duizend en in verpleeghuizen gelijk aan 60 duizend. Dat is samen veel meer dan de hier gegeven aantal van 119 duizend volgens de CBS bevolkingsstatistiek. Dat komt om dat een deel van de populatie tijdelijke bewoner is en ingeschreven blijft op het oude woonadres. Dat zal vooral gebeuren als de partner zelfstandig blijft wonen.

Tabel 3.4: Ontwikkeling intramurale bevolking in duizenden, 1996-2003 (CBS)

jaar	Intramurale bevolking 55-74 jr				Intramurale bevolking 75 plus			
	verzorgingshuis	verpleeghuis	totaal	aandeel	verzorgingshuis	verpleeghuis	totaal	aandeel
	(dzd)	(dzd)	(dzd)	(%)	(dzd)	(dzd)	(dzd)	(%)
1995	10	7	34	0,7%	107	28	143	16,6%
1996	10	6	33	0,7%	107	27	141	16,0%
1997	9	6	32	0,7%	103	26	136	15,1%
1998	9	6	31	0,6%	101	26	134	14,5%
1999	8	5	30	0,6%	98	25	130	13,8%
2000	8	5	29	0,6%	96	24	127	13,2%
2001	8	5	28	0,5%	94	23	124	12,8%
2002	7	5	28	0,5%	93	22	121	12,3%
2003	7	5	27	0,5%	91	22	119	11,9%

Figuur 3.1: Percentage ouderen in intramurale instelling naar leeftijdsklasse, 1995-2003 (CBS)



3.4 Eigendomsverhouding

Zoals bekend is er een gestage toename van het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad. Lange tijd was het aandeel huurwoningen in de meerderheid. Het aandeel koopwoningen is tussen 1986 en 2002 toegenomen van 43% naar 54%. Dus pas halverwege de jaren 90 zien we een omslag. Tegelijkertijd daalde het aandeel huurwoningen. In absolute aantallen zien we dat de hele groei van de woningvoorraad is toe te schrijven aan de groei van de koopsector. De omvang van de sector huurwoningen is de laatste jaren niet meer gestegen door verkopen, relatief hogere sloop en relatief weinig nieuwbouw. In Tabel 3.5 staat de eigendomsverhouding voor alle huishoudens en voor ouderen. Bij ouderen zien we ook een groei van de koopsector van 37% naar 48% van de woningvoorraad bewoond door 55-plussers. De daling van het aandeel huurwoningen is echter minder sterk. In absolute zin was er bij ouderen een toename van het aantal huurwoningen. De index in 2002 was 106 (1986=100). Het aantal oudere huishoudens groeit sneller dan de algemene groei en de daling van het aandeel huurwoningen is minder.

Dat komt door de terugkeer van ouderen naar de huursector. In welke mate dat het geval is zien we in Tabel 3.6. Hiervoor is geconstateerd dat het aandeel koopwoningen tussen 1986 en 2002 is toegenomen van 43% naar 54%. Het bovenste deel geeft de ontwikkeling per leeftijdsgroep. Daaruit blijkt dat er in alle leeftijdsgroepen sprake is van een toename van het aandeel van de koopsector. Dit is effect van twee processen. In de eerste plaats het doorschuiven van de verschillende cohorten en in de tweede plaats de aan en verkopen van die cohorten. Het onderste deel van de tabel volgt de cohorten.

Tabel 3.5: Eigendomsverhouding alle huishoudens en ouderen (WBO 1986-2002)

	<i>alle huishoudens</i>			<i>huishoudens 55+</i>		
	koop	huur	totaal	koop	huur	totaal
<i>aantallen (dzd)</i>						
1986	2281	3004	5285	697	1209	1905
1990	2584	3121	5705	770	1245	2015
1994	2871	3165	6037	856	1259	2115
1998	3234	3126	6360	971	1294	2265
2002	3592	3035	6627	1174	1282	2457
<i>aandeel (%)</i>						
1986	43	57	100	37	63	100
1990	45	55	100	38	62	100
1994	48	52	100	40	60	100
1998	51	49	100	43	57	100
2002	54	46	100	48	52	100
<i>index (1986=100)</i>						
1986	100	100	100	100	100	100
1990	113	104	108	111	103	106
1994	126	105	114	123	104	111
1998	142	104	120	139	107	119
2002	157	101	125	169	106	129

Tabel 3.6: Aandeel koopwoningen per leeftijdscohort (WBO 1986-2002)

jaar	<i>leeftijdsklasse</i>				totaal
	leeftijd 18-54 jaar	leeftijd 55-64 jaar	leeftijd 65-74 jaar	leeftijd 75 jaar eo	
1986	47	43	34	27	43
1990	49	46	36	28	45
1994	51	51	37	28	48
1998	55	55	41	28	51
2002	58	59	46	32	54
jaar	<i>leeftijdscohort</i>				totaal
	geboren 1958 en later in 2002	geboren 1948-57 in 2002	geboren 1938-47 in 2002	geboren tot 1938 in 2002	
1986	41	55	49	35	43
1990	46	57	49	34	45
1994	49	58	49	32	48
1998	54	59	47	31	51
2002	58	59	46	32	54

We zien dan dat voor het cohort geboren vanaf 1958, ofwel de 18-54 jarigen in 2002, het aandeel koopwoningen tussen 1986 en 2002 is toegenomen van 41% naar 58%. Dat wil zeggen dat van de huishoudens die in 2002 tot het leeftijdscohort 18-54 jarigen behoren, er in 1986 – toen waren deze huishoudens dus hooguit 38 jaar – nog een aanzienlijk deel in een huurwoning woonde.

Bij de 55-plussers is dit veel minder het geval. De groep die geboren is tussen 1948 en 1957 is in 2002 55 tot 64 jaar. In 1986 toen men nog 16 jaar jonger was, bedroeg het aandeel koopwoningen 55%. Dat is nog licht toegenomen tot 59% in 2002. Voor de cohorten 65-74 en 75-plus is een terugkeer van kopers naar de huursector te constateren. We zien

binnen deze cohorten in de periode 1986-2002 een terugval van de koopsector van 49% naar 46% respectievelijk 35% naar 32%.

Nieuwe generaties hebben steeds vaker een koopwoning, maar deze wordt ook steeds meer verkocht en men keert terug naar de huursector. Per saldo zien we dat het aandeel koopwoningen bij de leeftijdscohorten die in 2002 boven de 65 jaar waren, tussen 1986 en 2002 is gedaald. Dit moet ook te zien zijn in het verhuisgedrag dat in de volgende paragraaf aan de orde komt.

3.5 Verhuisgedrag

In het WBO wordt aan alle respondenten gevraagd of men de laatste 4 jaar is verhuisd. Uit Tabel 3.7 blijkt dat het aantal verhuisden (in de periode tussen de WBO's) steeds is toegenomen en wel van 17% in de periode voor het WBO 1986 naar 28% in de periode voor het WBO 2002. Bij ouderen is de toename veel minder groot. We zien wel een lichte toename van de verhuizingen van koop naar huur bij ouderen. Deze stroom is duidelijk groter dan de beweging in de omgekeerde richting. Slechts een zeer klein deel van oudere huishoudens besluit op latere leeftijd nog de sprong van een huur naar een koopwoning te maken.

Omgekeerd zien we dat het aandeel niet verhuisden is gedaald. In de tabel zien we het effect van twee processen. Enerzijds is dat de toename van de mobiliteit en anderzijds is dat de verschuiving van huren naar kopen. Daarom lijkt het dat het aantal niet verhuisden in de koopsector toeneemt. Corrigeren we voor de groei van de koopsector dan is ook daar sprake van meer mobiliteit. Dat geldt ook voor de ouderen.

Tabel 3.7: Verhuisden naar sector, alle huishoudens en ouderen (WBO 1986-2002)

	<i>verhuisd (van > naar)</i>					<i>niet verhuisd</i>			totaal
	kp>kp	hr>kp	kp>hr	hr>hr	subtot	koop	huur	subtot	
alle huishoudens									
1986	2	4	2	10	17	37	45	83	100
1990	4	5	2	9	19	37	44	81	100
1994	4	4	2	8	18	39	43	82	100
1998	6	6	4	11	27	38	35	73	100
2002	9	5	4	10	28	41	31	72	100
huishoudens 55+									
1986	2	1	2	8	12	34	54	88	100
1990	2	1	2	8	12	35	52	88	100
1994	2	1	2	7	12	37	51	88	100
1998	3	1	3	7	15	39	47	85	100
2002	4	1	3	7	15	42	44	85	100

Tabel 3.8 geeft de ontwikkeling van de verhuigeneigden. Deze was tussen 1986 en 1998 redelijk stabiel maar door de hoge prijzen is het aantal verhuigeneigde huishoudens in 2002 behoorlijk gedaald. De daling komt vooral omdat minder huurders willen kopen. Het aandeel potentiële kopers uit de huursector steeg tot 1998 voortdurend maar bij het laatste WBO zien we een daling. De daling van de verhuigeneigtheid treedt ook op bij ouderen, maar niet doordat ouderen de sprong naar de koopsector niet willen maken. Deze zijn er nooit geweest. De daling komt vooral omdat minder ouderen binnen de huursector willen verhuizen.

Tabel 3.8: Verhuiscandidate naar sector, alle huishoudens en ouderen (WBO 1986-2002)

	<i>verhuiscandidate (huidig > gewenst)</i>					<i>niet verhuiscandidate</i>			taal
	kp>kp	kp>hr	hr>kp	hr>hr	subtot	koop	huur	subtot	
alle huishoudens									
1986	6	2	4	14	25	36	39	75	100
1990	6	2	6	13	27	37	36	73	100
1994	7	1	6	11	25	40	35	75	100
1998	8	1	7	9	25	42	33	75	100
2002	7	1	4	9	21	46	33	79	100
huishoudens 55+									
1986	2	3	0	11	16	32	52	84	100
1990	3	3	0	11	17	33	50	83	100
1994	3	3	0	10	16	35	49	84	100
1998	4	2	1	8	15	37	48	85	100
2002	3	2	0	6	12	43	46	88	100

Een interessant punt is de mate waarin ouderen over de gemeentegrenzen verhuizen. Vaak wordt de regio gezien als woningmarktgebied. Maar geldt dit ook voor ouderen? Tabel 3.9 geeft een beeld van de mate waarin verhuizingen over de gemeentegrens heen plaatsvinden. Dat geldt voor 1175 duizend huishoudens ofwel 17% van het totale aantal huishoudens. Per jaar verhuist dus 8% van de huishoudens. We zien dat 63% van de verhuizingen binnen de grenzen van de eigen gemeente plaats vindt. Bij ouderen is dat percentage zelfs nog iets hoger en komt uit op ruim 70%.

Tabel 3.9: Verhuizingen afgelopen 2 jaar (WBO 2002)

	<i>leeftijdsklasse</i>			totaal
	tot 55	55-75	75eo	
<i>absoluut (x dzd)</i>				
binnen gemeente	610	95	33	738
gemeentegrensoverschrijdend	385	40	13	437
niet verhuiscandidate	3357	1611	593	5561
totaal	4352	1745	638	6736
<i>percentages (%)</i>				
verhuiscandidate	23	8	7	17
waarvan binnen gemeente	61	71	72	63
gemeentegrensoverschrijdend	39	29	28	37
totaal	100	100	100	100
absoluut (x dzd)	995	135	46	1175
verhuiscandidate naar ouderenwoning	0,6	2,6	5,3	1,5
waarvan binnen gemeente	65	78	74	74
gemeentegrensoverschrijdend	35	22	26	26
totaal	100	100	100	100
absoluut (x dzd)	24	45	34	103
verhuiscandidate naar overige nultredenwoning	4,4	2,4	1,2	3,6
waarvan binnen gemeente	61	71	66	63
gemeentegrensoverschrijdend	39	29	34	37
totaal	100	100	100	100
absoluut (x dzd)	193	42	8	243

Bij de ouderen is het aandeel verhuisden lager. In de leeftijdsgroep 55 tot 75 jaar is de laatste 2 jaar 8% verhuisd (4% per jaar) en bij de alleroudsten was dat 7%. We zien dat ouderen vaker binnen de eigen gemeente verhuizen. Boven de 55 jaar is dat ruim 70%. Bij de jongeren ligt dit percentage ook vrij hoog maar is wel lager (61%). Voorgaande wil zeggen dat voor ouderen de woningmarkt kleiner is, ondanks het feit dat ouderen zich vrij kunnen vestigen en niet gebonden zijn aan werk. Het is wellicht interessant te zien hoe deze binding aan de eigen gemeente in de tijd is verlopen. Bij het onderwerp nieuwbouw komen we daar op terug.

In bijlage 1 wordt het aandeel huishoudens naar diverse onderwerpen in meer gedetailleerde leeftijdsklassen weergegeven.

3.6 Woonlasten en IHS-gebruik

Tabel 3.10 brengt de woonlasten van huurders en kopers per leeftijdsgroep in beeld. In bijlage 5 is aan de hand van 2002 aangegeven hoe deze woonlasten berekend zijn. In 1986 waren de woonlasten voor 55-plussers in de huursector relatief laag. Door een snellere stijging in de periode 1986-2002 voor 55-plussers -en met name 75-plussers- is in 2002 echter nog maar weinig verschil in woonlasten in de huursector tussen de onderscheiden leeftijdsgroepen te constateren. De koopsector geeft een wat ander beeld. In de gehele periode 1986-2002 hebben 55-plussers aanzienlijk lagere woonlasten doordat door de bank genomen met het klimmen der jaren de hypothecaire lasten geringer worden. Overigens is de toename van de hypotheekschuld onder ouderen relatief hoog, met name vanaf 1998, hetgeen ook is terug te vinden in een relatief snellere stijging van de woonlasten.

Tabel 3.10: Woonlasten naar leeftijd en sector (WBO 1986-2002)

jaar	huursector				koopsector			
	tot 55	55-75	leeftijdsklasse		tot 55	55-75	leeftijdsklasse	
			75eo	totaal			75eo	totaal
<i>gemiddelde woonlasten in euros</i>								
1986	282	262	235	271	366	246	161	325
1990	281	268	250	274	353	228	145	312
1994	347	332	305	338	470	328	209	422
1998	394	396	381	393	539	372	250	482
2002	454	460	444	454	670	486	303	599
<i>index (NL=100)</i>								
1986	104	97	87	100	113	76	50	100
1990	103	98	91	100	113	73	46	100
1994	103	98	90	100	111	78	50	100
1998	100	101	97	100	112	77	52	100
2002	100	101	98	100	112	81	51	100
<i>index (1986=100)</i>								
1986	100	100	100	100	100	100	100	100
1990	99	102	106	101	97	93	90	96
1994	123	127	130	124	128	133	130	130
1998	140	151	162	145	147	151	155	148
2002	161	176	189	167	183	197	188	184

Tabel 3.12 geeft in dit verband tot slot nog een beeld van het IHS-gebruik onder ouderen. De huursubsidie is voor veel huishoudens van groot financieel belang. Het percentage huishoudens dat huursubsidie ontvangt neemt steeds verder toe en ligt in 2002 op 31% van alle huurders, ofwel 10 procentpunt hoger dan in 1986. De toename van het IHS-gebruik blijkt ook uit de in het onderste deel van de tabel opgenomen indices. Voor alle huishoudens in de huursector staat de index in 2002 op 146 (1986=100).

Bij oudere leeftijdsgroepen is de toename relatief groter. Er is dan een dubbel effect. Er wonen meer ouderen in de huursector en men maakt vaker gebruik van huursubsidie. Boven de 75 jaar is dat inmiddels 43% van de huurders. Door de toename van het aantal ouderen is de totale index van het IHS gebruik in deze klasse het grootst is geweest; de index komt uit op 191 (1986=100).

Tabel 3.11: Hypothecaire lasten naar leeftijd (WBO 1986-2002)

jaar	leeftijdsklasse			totaal
	tot 55	55-75	75eo	
<i>gemiddeld hypotheekbedrag per maand (euros)</i>				
1986	318	113	23	251
1990	326	121	31	260
1994	423	180	43	344
1998	484	232	80	401
2002	617	329	93	509
<i>index (NL=100)</i>				
1986	127	45	9	100
1990	125	47	12	100
1994	123	52	13	100
1998	121	58	20	100
2002	121	65	18	100
<i>index (1986=100)</i>				
1986	100	100	100	100
1990	102	107	135	104
1994	133	158	188	137
1998	152	204	348	160
2002	194	290	405	203

Tabel 3.12: IHS-gebruik naar leeftijd¹ (WBO 1986-2002)

jaar	alle huishoudens, huursector			HIS-gebruikers			totaal
	ja	nee	totaal	tot 55	55-75	75eo	
<i>aantallen (dzd)</i>							
1986	634	2370	3004	339	193	102	634
1990	787	2333	3121	415	241	131	787
1994	788	2377	3165	374	251	162	788
1998	902	2224	3126	462	250	190	902
2002	926	2109	3035	459	273	194	926
<i>aandeel (%)</i>							
1986	21	79	100	19	22	33	21
1990	25	75	100	22	27	38	25
1994	25	75	100	20	28	44	25
1998	29	71	100	25	29	44	29
2002	31	69	100	26	33	43	31
<i>index (1986=100)</i>							
1986	100	100	100	100	100	100	100
1990	124	98	104	122	125	129	124
1994	124	100	105	110	130	160	124
1998	142	94	104	136	129	187	142
2002	146	89	101	135	141	191	146

1) exclusief aanvragers

4 Belemmering en waardering

4.1 Aantrekkelijke wijken voor huisvesting ouderen

Om een eerste leidraad te hebben voor de plaats waar plannen met betrekking tot het beschermd en verzorgd wonen zich zouden moeten concentreren, is getracht alle wijken in Nederland in te delen naar aantrekkelijkheid voor wonen met zorg en welzijn. De achterliggende gedachte is dat een aantrekkelijke wijk een aanknopingspunt kan vormen voor het ontwikkelen van plannen voor ouderenhuisvesting.

Voor het ministerie van VROM is bij een eerder onderzoek een analyse uitgevoerd naar aantrekkelijke wijken voor wonen met zorg. Voor deze analyse is Nederland opgedeeld in ruim 4000 4-cijferige postcodegebieden. Per wijk is bekeken hoe het staat met de aanwezigheid van care-, cure- en welzijnsvoorzieningen, winkelvoorzieningen, de bereikbaarheid via OV en de kwaliteit van de woonomgeving. Dankzij het Woningbehoefte Onderzoek is ook iets te zeggen over de waardering van ouderen voor hun woonomgeving. Op basis van deze kenmerken is er voor alle wijken een score vastgesteld die varieert van 1 tot 10, waarbij 10 staat voor een zeer aantrekkelijke wijk voor wonen met zorg.

Uit de uitgevoerde analyse blijkt dat het aandeel verpleeghuizen, verzorgingshuizen, woonzorgcomplexen en buurtgebouwen van de wijkzorg in aantrekkelijke wijken beduidend groter is dan in minder aantrekkelijke wijken. Dit geldt ook voor de aanwezigheid van welzijnsdiensten, maar het verschil tussen aantrekkelijke en minder aantrekkelijke wijken is hier minder groot. De bereikbaarheid van aantrekkelijke wijken is juist minder groot dan van minder aantrekkelijke wijken. Enerzijds lijkt bereikbaarheid erg belangrijk te zijn voor ouderen. Men kan zelf op pad en men is bereikbaar voor familie en vrienden. Anderzijds is een goed bereikbare plek ook aantrekkelijk voor andere functies dan wonen. Deze andere functies zoals horeca of winkels, geven meer drukte en overlast.

Bekijken we het aandeel aantrekkelijke wijken voor wonen en zorg naar woonmilieu dat blijkt dat het aandeel aantrekkelijke wijken groot is in Centrum Dorpse woonmilieus. Dorpen en kleine steden met voldoende omvang zijn blijkbaar zeer aantrekkelijk voor ouderen. Er zijn voldoende voorzieningen, men is redelijk bereikbaar, de woonomgeving is in het algemeen groen en de leefgemeenschap wordt als prettig ervaren. Een laag aandeel aantrekkelijke wijken vinden we in de Buiten Centrum wijken. Veel voorzieningen zijn elders in de stad, meestal in het centrum te vinden. Veel van deze wijken functioneren als forensengebied en worden door ouderen als minder aantrekkelijk ervaren. Voor ouderen is de wijk veel meer de dagelijkse leefomgeving.

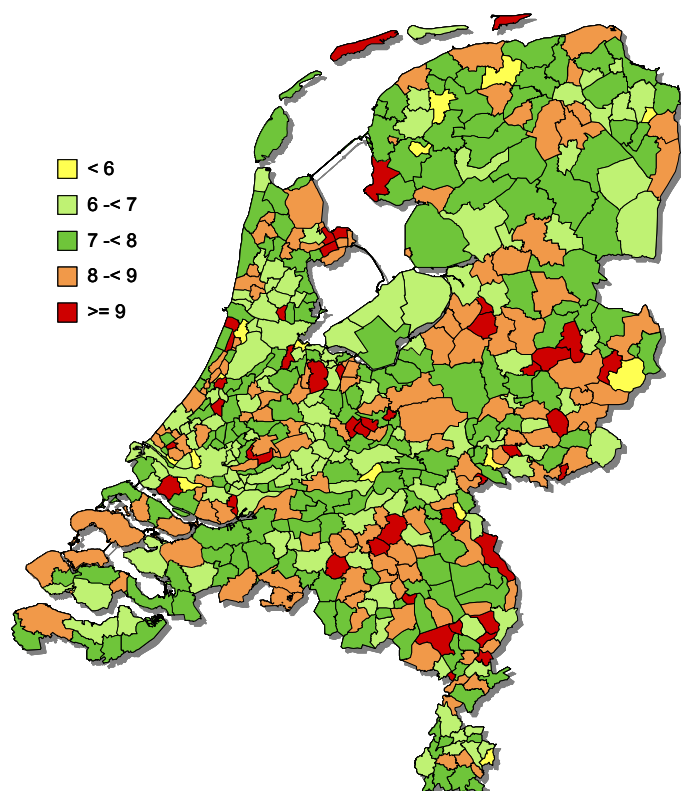
Bekijken we het verloop van de spreiding van de bevolking dan weerspiegelt zich hierin de voorkeuren. Tussen 19986 en 2002 is het aandeel van de 55plus huishoudens in Centrum Dorpse milieus fors gestegen en in de Buiten Centrum milieus juist gedaald.

Uit de analyses blijkt verder dat veel woningen die geschikt zijn voor verzorgd wonen, zoals nultredenwoningen, in de Buiten Centrum wijken te vinden zijn. Indien initiatieven in deze wijken worden ontplooid, dient men rekening te houden met het feit dat dan ook de woonomgeving zal moeten worden aangepakt. Deze wijken worden in het algemeen door ouderen slecht gewaardeerd en het voorzieningenniveau is laag. Dit in tegenstelling tot de Centrum Dorpse woonmilieus. Maar in veel van deze aantrekkelijke wijken ontbreekt het grotendeels aan geschikte huisvesting, terwijl het voorzieningenniveau veelal op peil is. Initia-

tieven in deze wijken ten aanzien van verzorgd wonen dienen zich dan ook in eerste instantie te concentreren op de woningvoorraad.

Figuur 4.1 geeft de spreiding van aantrekkelijke gemeenten voor de doelgroepen weer. Daarvoor is per gemeente de gemiddelde score bepaald ten aanzien van de mate van aantrekkelijkheid. De laagste score is 1; deze kan oplopen naar 10.

Figuur 4.1: Mate van aantrekkelijkheid voor wonen met zorg per gemeente (WMD 2002)



Tabel 4.1 laat de opbouw van de bevolking naar leeftijd zien per type wijk. We zien dat er in de wijken die als zorgvriendelijk kunnen worden bestempeld relatief meer oudere huishoudens wonen dan in wijken die minder zorgvriendelijk zijn.

Bezien we ontwikkeling over de tijd dan is sprake van een verschuiving van de oudere huishoudens naar de wijken die ook door ouderen worden gewaardeerd. Dat zien we ook terug in de verdeling van ouderen over het type milieu. Steeds meer ouderen wonen in centrum dorpse milieus.

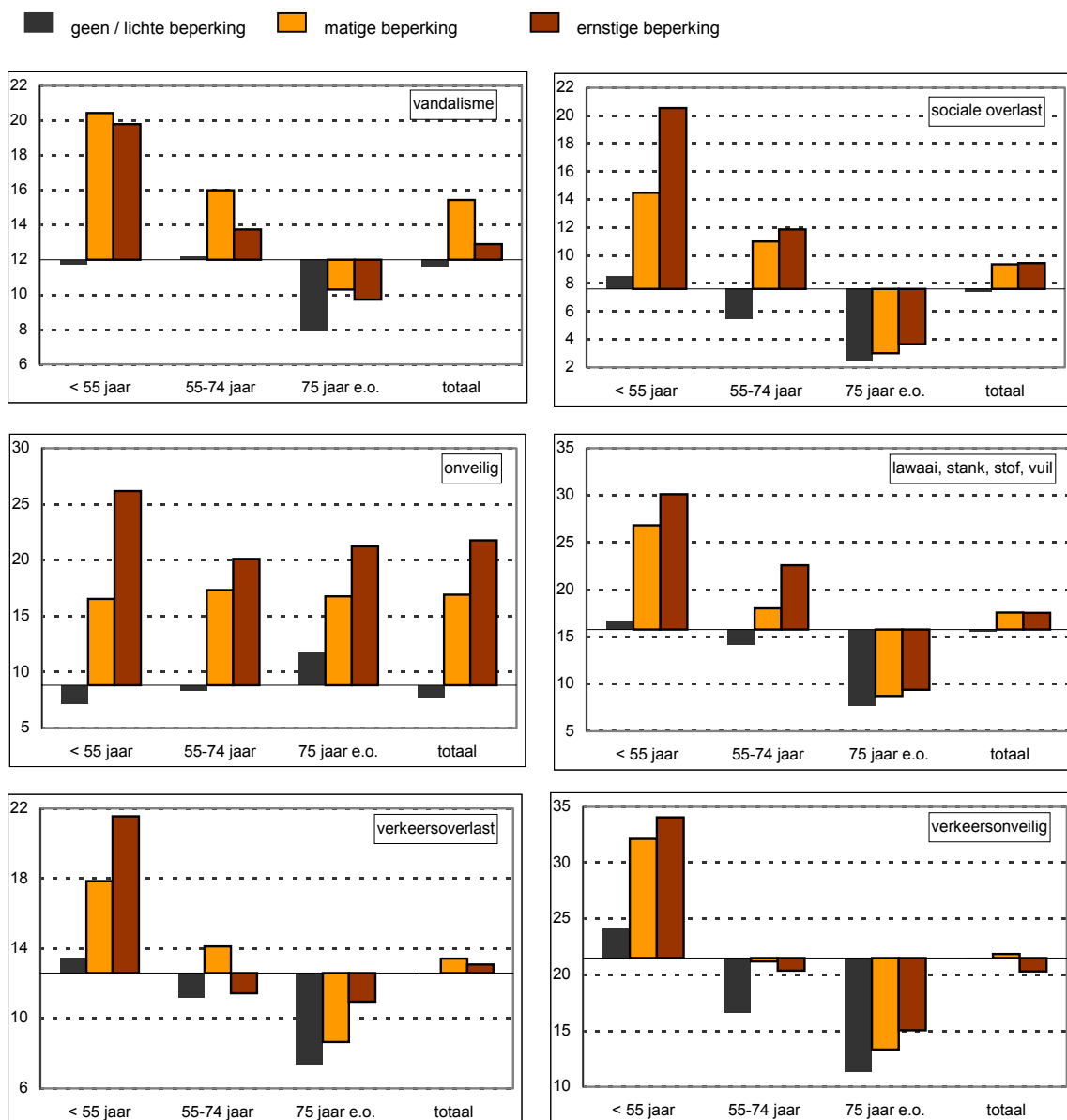
Tabel 4.1: Percentage huishoudens per leeftijdscategorie naar zorgvriendelijke wijken (WBO 2002)

zorgvriendelijkheid wijk	jonger dan 55 jaar	55-74 jaar	75 jaar en ouder	totaal
--	69	23	8	100
-	68	23	8	100
gemiddeld	65	25	10	100
+	64	27	9	100
++	59	29	12	100
totaal	65	25	9	100

4.2 Waardering van de woonomgeving

Figuur 4.2 en Figuur 4.3 brengen de waardering van de omgeving in beeld van mensen met belemmeringen. In het WBO is een groot aantal vragen gesteld over de waardering van de omgeving. Soms kon men op een 5-puntsschaal van zeer ontevreden naar zeer tevreden zijn of haar mening geven. Soms moet men aangeven of een bepaald verschijnsel al dan niet vaak optreedt. In de grafiek staat steeds het gemiddelde voor heel Nederland weergegeven van de ergste categorie. De vragen hebben betrekking op sociale overlast, fysieke overlast en verkeersproblemen.

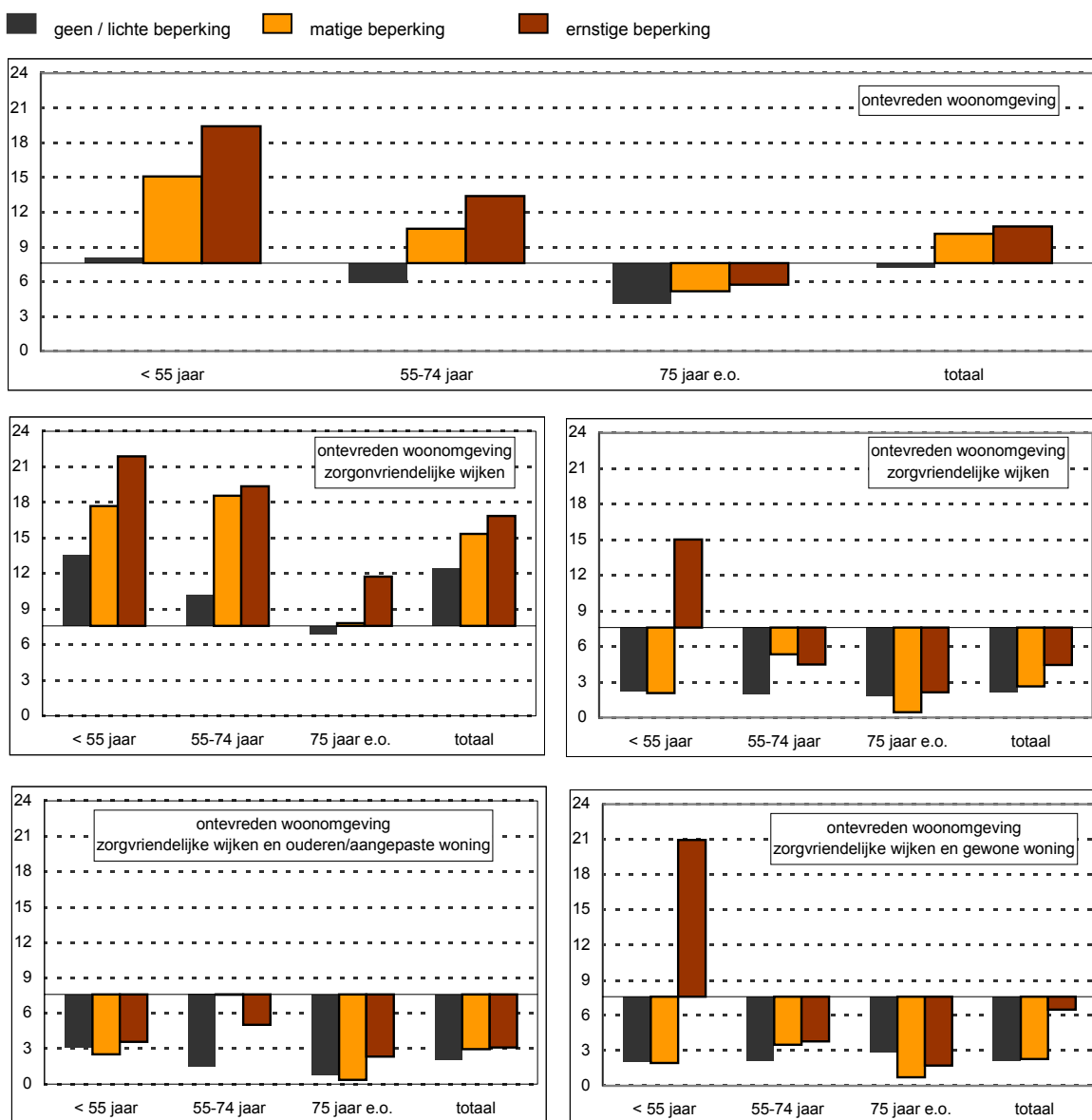
Figuur 4.2: Waardering omgeving naar leeftijd en mate van belemmering (WBO 2002)



We zien in Figuur 4.2 bij alle items dat jongeren vaker klagen dan ouderen. Verder zien we dat mensen met belemmeringen vaker overlast ondervinden. Deze verschillen kunnen betrekking hebben op het individu: Ouderen hebben hun situatie leren accepteren en zijn daardoor meer tevreden. En mensen met belemmeringen staan door hun handicap anders in het leven. Het kan echter ook zijn dat de verdeling van mensen over de voorraad alle reden geeft tot deze meningen.

Daarom wordt in Figuur 4.3 een beeld gegeven in welke wijken er sprake is van meer of minder tevredenheid. Het bovenste deel van de figuur laat zien hoe het zit met de algemene tevredenheid over de wijk. Dat is een soort samenvatting van de verschillende aspecten die in de vorige figuur stonden. Ook daar zien we dat jongeren minder tevreden zijn met de wijk en mensen met belemmeringen zijn ook vaker minder tevreden. Dit geldt voor alle wijken.

Figuur 4.3: Waardering omgeving naar leeftijd en mate van belemmering (WBO 2002)



Het is nu interessant te zien of dit beeld ook geldt voor wijken die beter rekening houden met de wensen van mensen met belemmeringen. Daarvoor is gebruik gemaakt van de indeling in zorgvriendelijke wijken. Op basis van de aanwezige voorzieningen ten aanzien van zorg, welzijn, winkels, OV en groen is per wijk een score bepaald van 1 tot 5. Dat is gedaan voor de wijken met de laagste score (zorgonvriendelijke wijken) en voor de wijken met de hoogste score (zorgvriendelijke wijken). We zien dat bij de zorgonvriendelijke wijken het algemene beeld blijft bestaan, maar alle onderscheiden groepen zijn minder tevreden. Bij de zorgvriendelijke wijken zien we dat alle groepen bijna zonder uitzonderingen een goed oordeel hebben, met uitzonderingen van jongeren met een belemmering. Blijkbaar is het mogelijk wijken tot stand te brengen waar het goed toeven is voor ouderen met een belemmering. Voor jongeren met een belemmering is het wonen in een aangepaste woning van doorslaggevend belang. Dat wordt geïllustreerd door het onderste deel van de figuur. Daarin staat de tevredenheid rekening houdend met het feit of men in een aangepaste woning zit. De negatieve score van de jongeren met een belemmering verdwijnt dan. De kwaliteit fysieke omgeving is dus duidelijk van invloed op de waardering van mensen met belemmeringen. De conclusie is dus dat klachten over omgeving en woning er toe doen en niet alleen zijn terug te voeren op persoonlijke omstandigheden.

4.3 Waardering van de woning

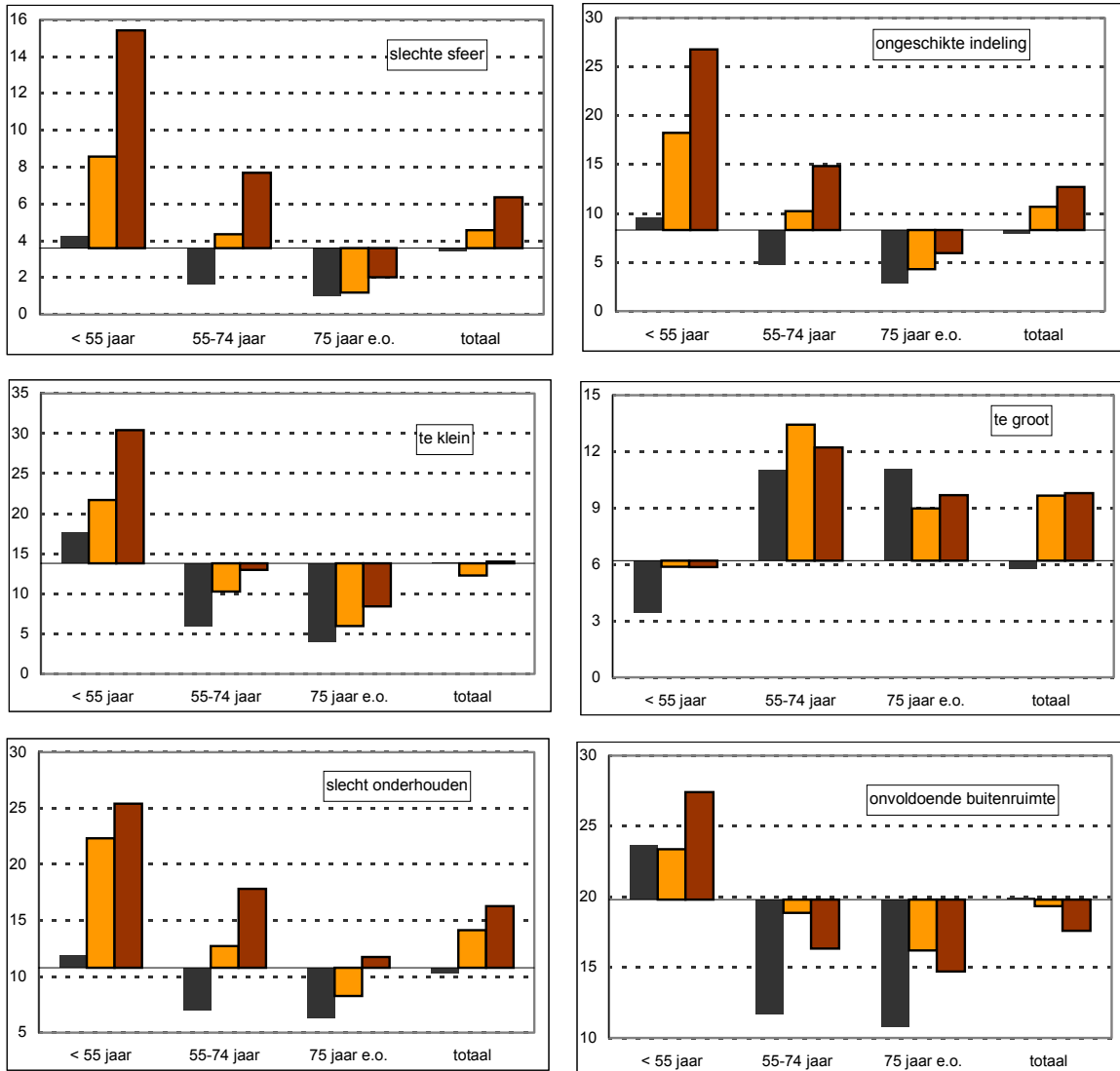
In het WBO is eveneens een groot aantal vragen gesteld over de waardering van de woning. Voor de waardering van de woning is derhalve een zelfde inventarisatie uitgevoerd als voor de woonomgeving. De navolgende figuren brengen de waardering van de woning in beeld van mensen met belemmeringen.

In de grafiek staat weer steeds de afwijking ten opzichte van het gemiddelde voor heel Nederland weergegeven. Zo ontstaat een beeld van de waardering op een aantal aspecten van de woning. De figuur laat zien in welke wijken dat meer of minder het geval is. De verhoudingen zoals die bij de woonomgeving naar voren kwamen zijn ook hier te zien. Jongeren zijn minder tevreden over de huidige woning en binnen iedere leeftijdsgroep geldt dat ook voor mensen met belemmeringen. Op dit patroon is een uitzondering bij de vraag of de woning te groot is.

Slechts zeer weinig mensen geven aan dat de woning te groot is. Bovendien is dat iets vaker bij ouderen het geval. Ook het onderscheid tussen wel of geen belemmering, lijkt hier niet relevant. Over het algemeen blijft het bestaande patroon echter bestaan. Dat blijkt ook uit Figuur 4.5, waar in het bovenste deel de algemene ontevredenheid met de woning is uitgezet. Daaronder staat de ontevredenheid weergegeven per type wijk en per type woning. Daaruit blijkt duidelijk hoe belangrijk een geschikte woning in een geschikte wijk is voor mensen met een belemmering.

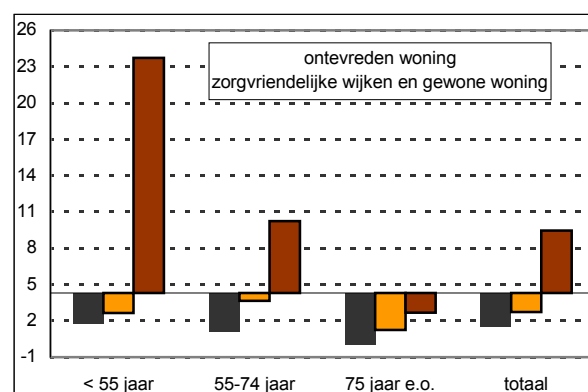
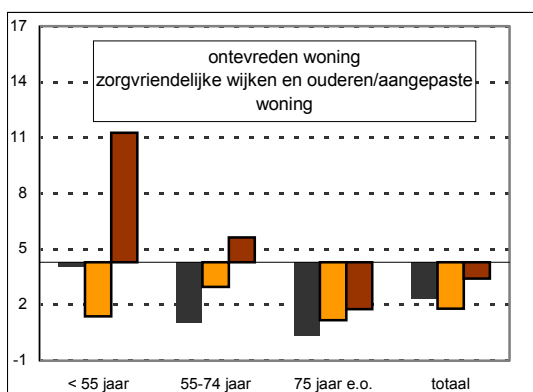
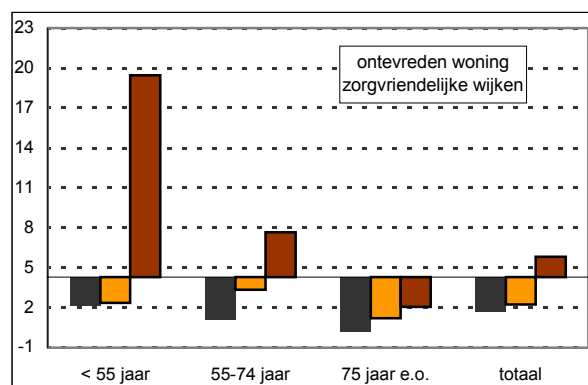
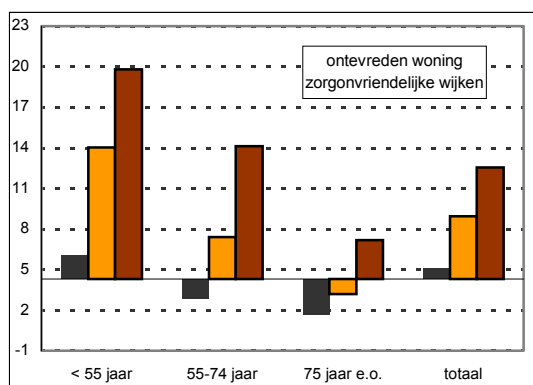
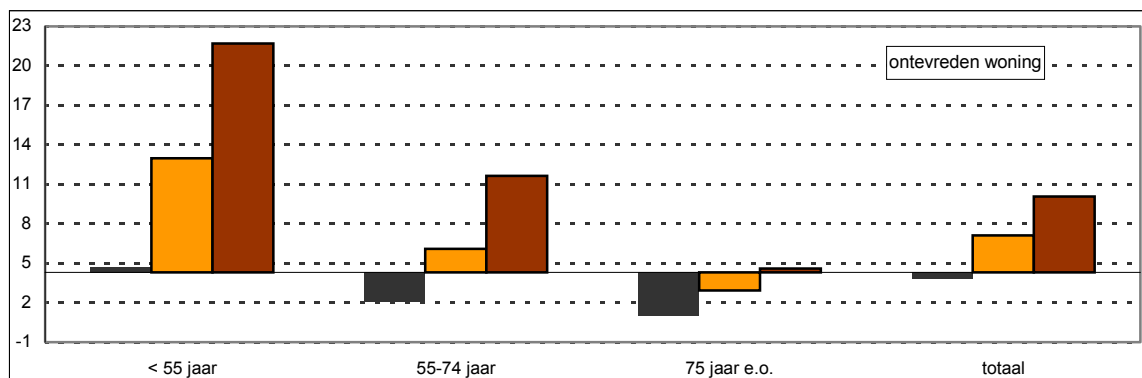
Figuur 4.4: Waardering woning naar leeftijd en mate van belemmering (WBO 2002)

■ geen / lichte beperking ■ matige beperking ■ ernstige beperking



Figuur 4.5: Waardering woning naar leeftijd en mate van belemmering (WBO 2002)

■ geen / lichte belemmering ■ matige belemmering ■ ernstige belemmering



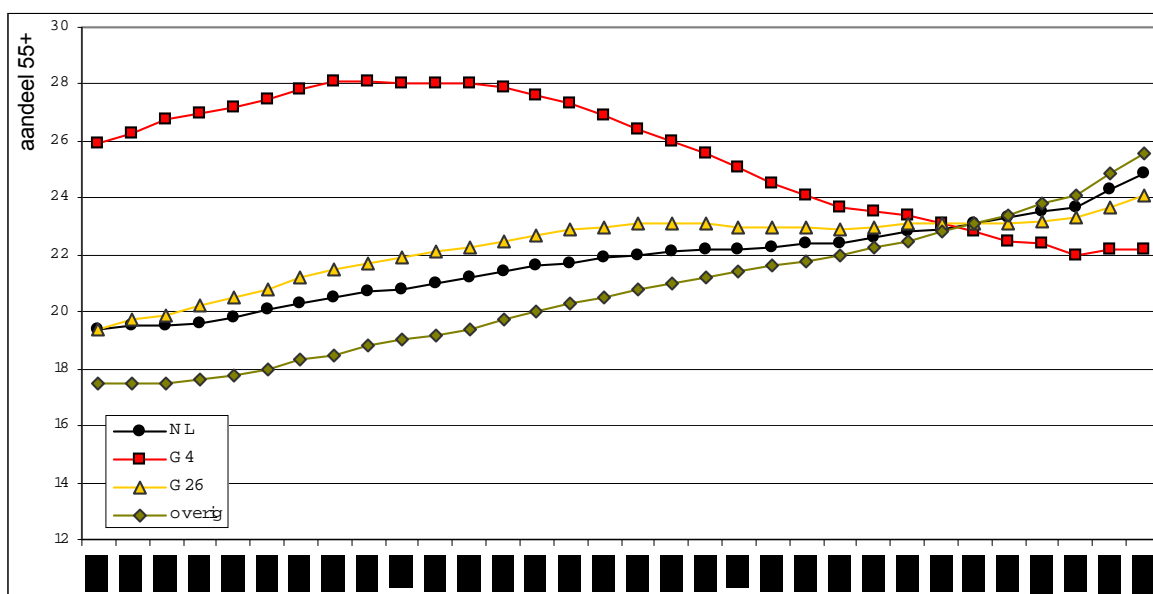
5 Ruimtelijke spreiding

5.1 Grote steden

Een belangrijk thema rond het onderwerp vergrijzing is de ruimtelijke spreiding van ouderen. Om dat te illustreren wordt het verloop van het aandeel ouderen sinds begin jaren 70 weergegeven in figuur 5.1. Er is een onderscheid gemaakt tussen G4, G26 en overige gemeenten. In de G4 woont ongeveer 13% en in de G26 20% van de bevolking. De problematiek van de grote steden concentreert zich in deze steden.

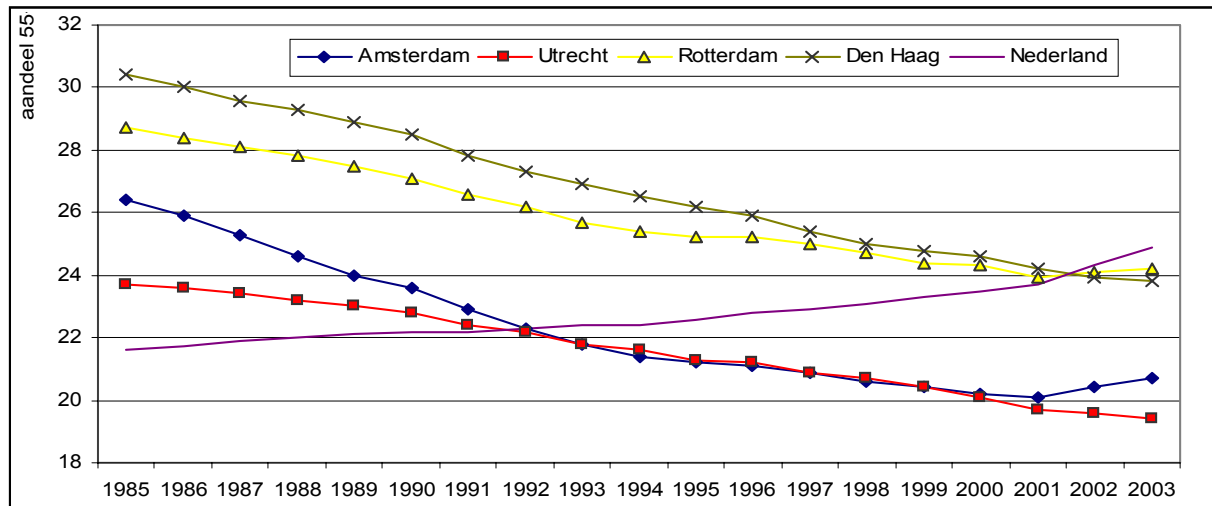
We zien dat begin jaren 70 de G4 veel meer vergrijsd is. Tot 1985 daalt de totale omvang van de bevolking van de G4 en tegelijkertijd neemt de vergrijzing sterk toe. Het aandeel 55-plus stijgt tot 28%. Nadien zien we een gestage daling. De G26 geeft een veel minder uitgesproken beeld. De ontwikkeling lijkt sterk op de algemene ontwikkeling. De laatste jaren gaat de vergrijzing minder snel dan gemiddeld.

Figuur 5.1: Ontwikkeling aandeel 55-plus naar type gemeente in de periode 1972-2003 (CBS Bevolkingsstatistiek)



Figuur 5.2 geeft de ontwikkeling van het aandeel 55-plussers binnen de G4-gemeenten. Bij elk van de gemeenten is een daling van dit aandeel te zien, maar de start- en eindsituatie is niet hetzelfde. Den Haag en Rotterdam laten een ander beeld zien dan Amsterdam en Utrecht. Den Haag was in 1985 al de meest vergrijsde gemeente van de vier met ruim 30% van de inwoners 55 jaar of ouder. Het aandeel 55-plussers is in 2003 gedaald tot 24% en Rotterdam heeft in 2003 relatief gezien even veel 55-plussers.

Figuur 5.2: Ontwikkeling aandeel 55-plus naar gemeente van G4 in de periode 1985-2003 (CBS)



De figuur laat ook zien dat Amsterdam en Utrecht vanaf begin jaren 90 een zelfde percentage 55-plussers binnen de gemeentegrenzen heeft. De ontwikkeling van dit percentage verloopt tot 2000 voor beide gemeenten hetzelfde. Vanaf 2001 laat Amsterdam een stijging zien van het aandeel inwoners van 55 jaar en ouder, in tegenstelling tot Utrecht waar de afname nog steeds voortzet. Het blijkt dat het verschil tussen enerzijds Den Haag en Rotterdam en anderzijds Amsterdam en Utrecht steeds rond de 4% ligt.

De overige gemeenten hadden begin jaren 70 een jongere bevolking dan de grote steden. In 30 jaar tijd is dat omgeslagen. In de volgende paragraaf wordt nagegaan bij welke gemeenten dat vooral het geval is geweest.

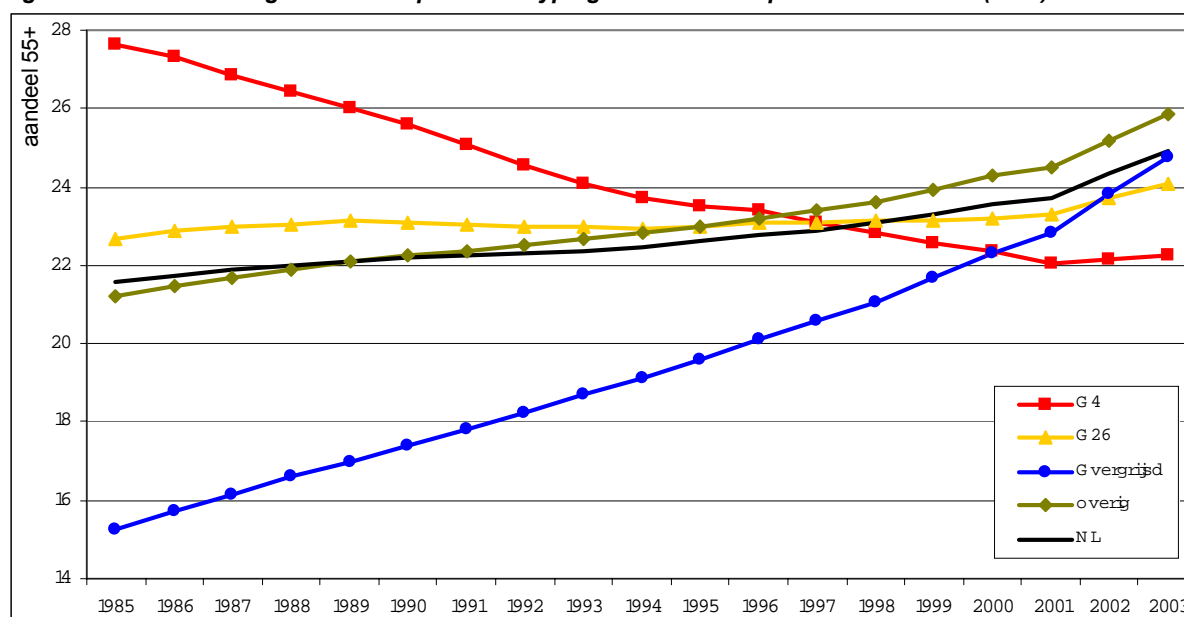
5.2 Gemeenten met veel vergrijzing

Gezien het voorgaande is er benevens de indeling van de gemeenten in G4 en G26 een indeling gemaakt van alle overige gemeenten in Nederland naar de mate van vergrijzing. Er is daarbij de periode vanaf 1985 tot 2003 in ogenschouw genomen. Het aantal 55-plussers is daartoe gerelateerd aan de totale bevolking. Dit is gedaan voor de jaren 1985 en 2003. Vervolgens is per gemeente een groei index vastgesteld voor de periode 1985-2003. Aan de hand van deze indices zijn de gemeenten vervolgens gegroepeerd naar de mate van vergrijzing. Alle gemeenten met een index van boven de 150 zijn als vergrijzende gemeenten samengenomen. In totaal betreft dit 103 gemeenten. Tezamen met de G4, G26 en overige (niet vergrijzende gemeenten) ontstaat zo een 4-deling. Figuur 5.3 geeft het verloop van het aandeel ouderen voor deze groepen van gemeenten voor de onderzochte periode.

De mate van vergrijzing heeft vooral te maken met de ontwikkeling van de woningvoorraad in het verleden. De gemeenten die in de jaren 60 en 70 zijn gegroeid en daarna niet meer, zoals veel groeikernen, zijn de laatste jaren sterk vergrijzd.

Voor deze groep van vergrijzde gemeenten zijn enkele van de voorgaande analyses herhaald. Tabel 5.1 geeft een beeld van de spreiding van de huishoudens over de gemeente-klassen.

Figuur 5.3: Ontwikkeling aandeel 55-plus naar type gemeente in de periode 1985-2003 (CBS)



Tabel 5.1: Indeling gemeenten naar G30 en vergrijzing (WBO 1986-2002)

jaar	gemeenteklasse				totaal
	G4	G26	Gvergrijsd	overig	
<i>aantal woningen (dzd)</i>					
1986	864	1105	648	2612	5229
1990	906	1188	708	2829	5631
1994	961	1263	787	3039	6050
1998	992	1346	831	3228	6397
2002	1011	1405	864	3354	6634
<i>procentueel (%)</i>					
1986	17	21	12	50	100
1990	16	21	13	50	100
1994	16	21	13	50	100
1998	16	21	13	50	100
2002	15	21	13	51	100

5.2.1 Inkomensontwikkeling

De gemeenten die vergrijsd zijn, zijn over het algemeen rijker. In 1986 was het inkomen van deze gemeenten zo'n 10% hoger. In 2002 is dat beeld iets naar beneden bijgesteld. Nog steeds hebben de vergrijsde gemeenten echter een betere inkomenspositie. Dat is toch niet helemaal volgens verwachting. Al eerder zagen we dat ouderen gemiddeld een lager inkomen hebben en bezig zijn deze achterstand in te halen. De vergrijsde gemeenten hadden juist een voorsprong en deze wordt iets minder. Vermoedelijk is het zo dat de suburbanisatie heeft geleid tot een spreiding van huishoudens met hogere inkomens. De gemeenten met veel gezinnen in de jaren 60 en 70 zijn nu de gemeenten met een sterke vergrijzing.

Tabel 5.2: Huishoudinkomen per gemeenteklasse (WBO 1986-2002)

jaar	gemeenteklasse				totaal
	G4	G26	Gvergijsd	overig	
<i>gemiddeld inkomen in euros (2002)</i>					
1986	14	14	17	16	15
1990	15	16	18	17	17
1994	17	18	22	20	19
1998	19	20	24	23	22
2002	24	25	30	29	27
<i>index (NL=100)</i>					
1986	89	95	111	103	100
1990	88	95	112	103	100
1994	87	95	111	104	100
1998	88	94	110	104	100
2002	88	93	108	105	100
<i>index (1986=100)</i>					
1986	100	100	100	100	100
1990	107	109	109	109	108
1994	124	128	127	128	128
1998	141	142	142	145	143
2002	177	177	175	183	180

5.2.2 Woningmarkt

In de vergrijzende gemeenten staan meer koopwoningen en dus minder huurwoningen. In 1986 lag het percentage huurwoningen rond de 45% tegenover bijna 60% in heel Nederland. Het aandeel is sindsdien gezakt. Inmiddels woont 45% van alle huishoudens in Nederland in een huurwoning en in de vergrijzde gemeenten is dat 36%. Terwijl het merendeel van de ouderen steeds meer op de huursector is aangewezen geldt dat juist niet voor de vergrijzde gemeenten. Daar wonen zeer veel ouderen in een koopwoning.

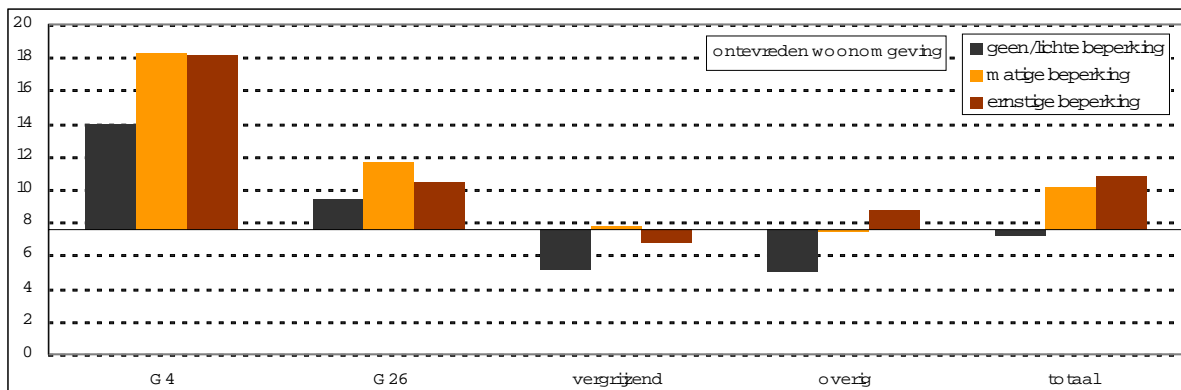
Tabel 5.3: Aandeel huursector per gemeenteklasse (WBO 1986-2002)

jaar	gemeenteklasse				totaal
	G4	G26	Gvergijsd	overig	
<i>huishoudens (%)</i>					
1986	81	65	43	49	57
1990	80	64	41	46	55
1994	77	59	40	44	52
1998	72	55	38	41	48
2002	68	52	36	38	45
<i>index (NL=100)</i>					
1986	143	114	76	86	100
1990	147	116	75	85	100
1994	148	114	77	85	100
1998	149	114	78	84	100
2002	151	114	80	84	100
<i>index (1986=100)</i>					
1986	100	100	100	100	100
1990	99	98	95	95	96
1994	94	91	93	90	91
1998	89	85	88	84	85
2002	84	79	84	78	80

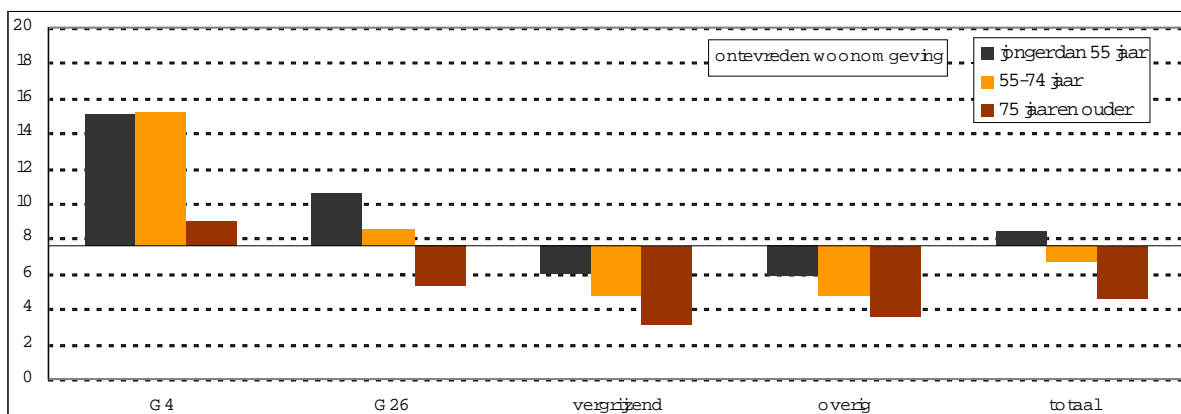
5.2.3 Waardering

Het nu interessant te zien wat het oordeel is van bewoners in deze vergrijsde gemeenten ten aanzien van woning en woonomgeving. Een reeks figuren laat de mate van ontevredenheid zien naar type gemeente, leeftijd en mate van belemmering. We zien duidelijk dat de waardering voor de omgeving in vergrijsde gemeenten beter is. Dat geldt zowel naar leeftijd als naar mate van belemmering. Dat verklaart ook waarom ouderen in deze gemeenten langer in een koopwoning blijven wonen. Blijkbaar bevalt de omgeving. De tevredenheid met de woning is ook iets beter in dit type gemeente.

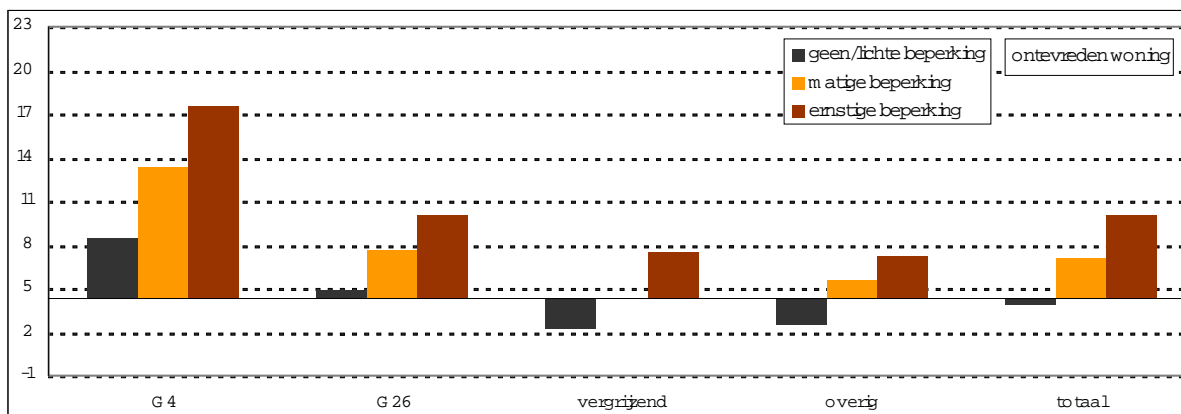
Figuur 5.4: Waardering omgeving naar type gemeente en mate van belemmering (WBO 2002)

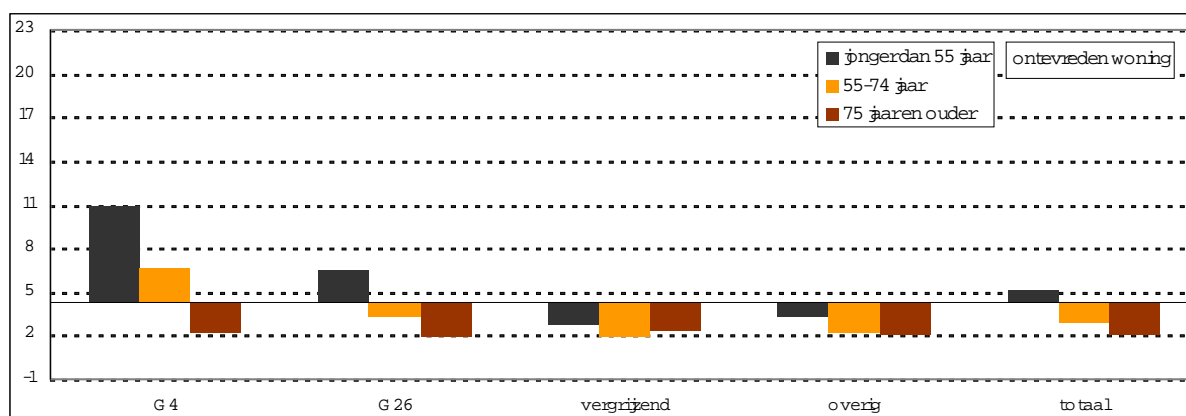


Figuur 5.5: Waardering omgeving naar type gemeente en leeftijd (WBO 2002)



Figuur 5.6: Waardering woning naar type gemeente en mate van belemmering (WBO 2002)



Figuur 5.7: Waardering woning naar type gemeente en leeftijd (WBO 2002)

5.2.4 Huisvesting

Eerder kwam naar voren dat de spreiding van de specifieke huisvesting voor ouderen erg groot is. In deze analyse maken we wat betreft ouderenwoningen een onderscheid tussen verzorgd wonen, wonen met diensten en overige ouderenwoningen. Daarnaast wordt met behulp van het WBO een onderscheid gemaakt in aangepaste woningen en nultredenwoningen. Deze indeling is per type gemeente bekeken. Het resultaat staat in **Tabel 5.4**.

Tabel 5.4: Huisvesting ouderen per type gemeente (WBO 2002)

huisvestingssituatie	gemeenteklasse				
	G4	G26	Gvergrijzd	overig	totaal
<i>aantallen (x1000)</i>					
verzorgd wonen	13	23	11	54	101
wonen met diensten	22	36	16	66	141
overige ouderen woning	27	52	36	142	256
aangepaste woningen	7	17	14	52	91
overige nultredenwoningen	242	235	129	588	1193
overige woningen	700	1042	659	2553	4953
totaal	1011	1405	864	3456	6736
<i>procenten (horizontaal)</i>					
verzorgd wonen	13	23	11	54	100
wonen met diensten	16	26	11	47	100
overige ouderen woning	10	20	14	55	100
aangepaste woningen	8	19	16	57	100
overige nultredenwoningen	20	20	11	49	100
overige woningen	14	21	13	52	100
totaal	15	21	13	51	100
<i>procenten (verticaal)</i>					
verzorgd wonen	1	2	1	2	1
wonen met diensten	2	3	2	2	2
overige ouderen woning	3	4	4	4	4
aangepaste woningen	1	1	2	2	1
overige nultredenwoningen	24	17	15	17	18
overige woningen	69	74	76	74	74
totaal	100	100	100	100	100

We zien ook dat via deze invalshoek de spreiding van de specifieke ouderenhuisvesting erg groot is. Het is zelfs zo dat specifieke ouderenwoningen minder voorkomen in vergrijsde gemeenten. Het aandeel overige woningen is voor heel Nederland gelijk aan 74%. In de vergrijsde gemeenten ligt dat met 76% iets daar boven. Vergrijsde gemeenten zijn dus gemeenten met meer koopwoningen en minder specifieke huisvesting voor ouderen. Dit type gemeente zal derhalve een ander soort aanpak vergen.

6 Investerings

6.1 Nieuwbouw

De vraag is in hoeverre het segment woningen voor ouderen door de nieuwbouw verandert. Tabel 6.1 geeft de verdeling van de woningen naar huisvestingssituatie en bouwjaarklasse. In totaal zijn in de periode 1998-2002 bijna 350 duizend nieuwe woningen gebouwd. Dit betreft 5% van de totale woningvoorraad. Het relatieve aandeel nieuwbouw in de ouderen-huisvesting ligt met 10%, ofwel op het dubbele. Bij de indeling 1998-2002 dient wel de opmerking te worden gemaakt dat dit geen volledige 4 jaren betreft. De gegevens van het WBO 2002 zijn in 2002 verzameld.

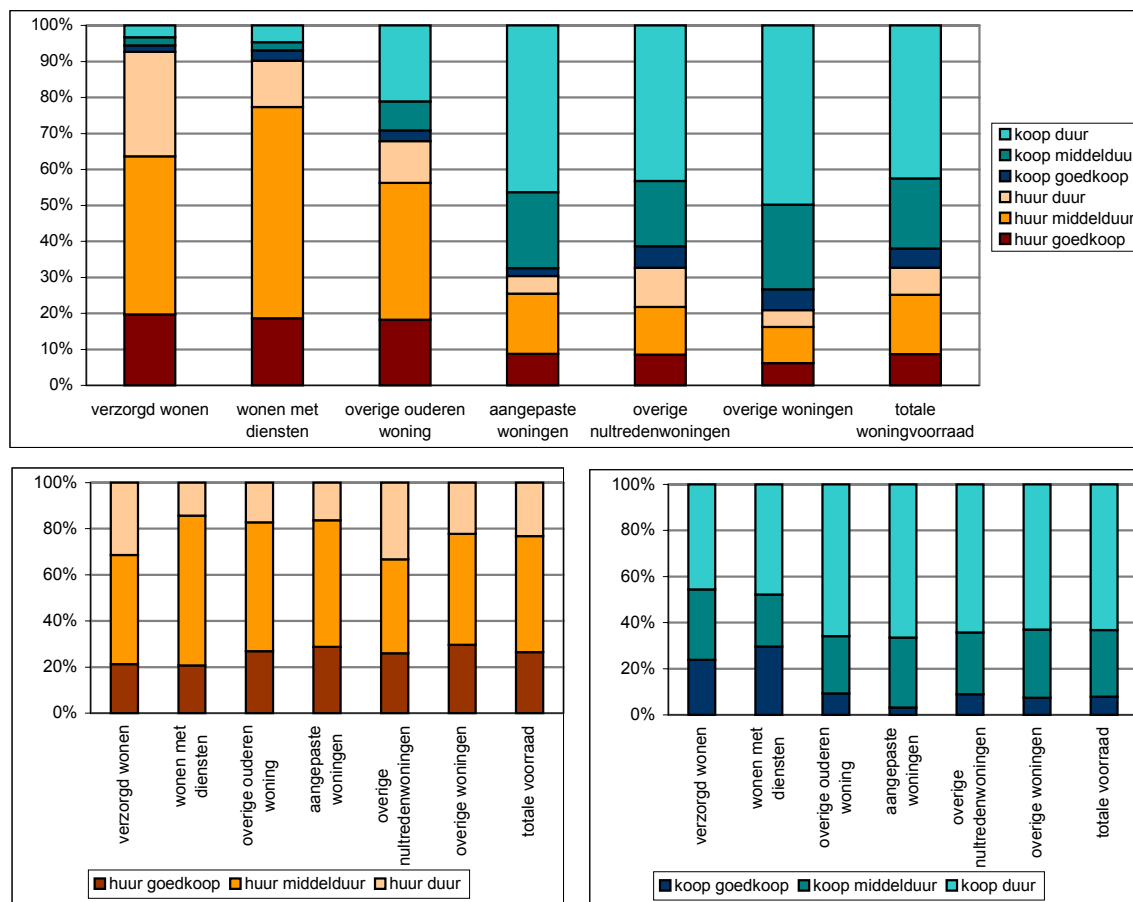
Wanneer naar de periode vanaf 1990 wordt gekeken, wordt nog scherper dat de ouderen-huisvesting goed heeft kunnen profiteren van de nieuwbouw. Er is dus een substantieel deel van de nieuwbouw toegekomen aan de huisvesting voor ouderen. In het navolgende wordt deze nieuwbouw voor de periode 1990-2002 nader belicht. Aan de orde komen achtereenvolgens sector, milieu, prijsklasse, type stad en type wijk.

Tabel 6.1: Huisvestingssituatie naar bouwjaarklasse, woningen x 1000 (WBO 2002)

huisvestingssituatie	bouwjaarklasse					totaal
	<1945	1945-1969	1970-1989	1990-1997	1998-2002	
<i>aantallen (x1000)</i>						
verzorgd wonen	1	10	48	30	12	101
wonen met diensten	2	18	68	38	16	141
overige ouderen woning	13	42	113	64	25	256
aangepaste woningen	16	28	29	11	6	91
overige nultredenwoningen	278	287	425	133	69	1193
overige woningen	1056	1358	1822	502	215	4953
totaal	1366	1744	2505	778	343	6736
<i>procenten (horizontaal)</i>						
verzorgd wonen	1	10	48	30	11	100
wonen met diensten	1	13	48	27	11	100
overige ouderen woning	5	17	44	25	10	100
aangepaste woningen	17	31	32	13	7	100
overige nultredenwoningen	23	24	36	11	6	100
overige woningen	21	27	37	10	4	100
totaal	20	26	37	12	5	100
<i>procenten (verticaal)</i>						
verzorgd wonen	0	1	2	4	3	1
wonen met diensten	0	1	3	5	5	2
overige ouderen woning	1	2	4	8	7	4
aangepaste woningen	1	2	1	1	2	1
overige nultredenwoningen	20	16	17	17	20	18
overige woningen	77	78	73	64	63	74
totaal	100	100	100	100	100	100

Figuur 6.1 geeft de verdeling naar prijsklasse per sector. We zien dat bij het verzorgd wonen en de overige nultredenwoningen er relatief veel dure huurwoningen zijn bijgekomen. Bij de koopsector valt op dat bij de ouderenwoningen met zorg en diensten er juist relatief wat minder dure woningen aan de voorraad zijn toegevoegd.

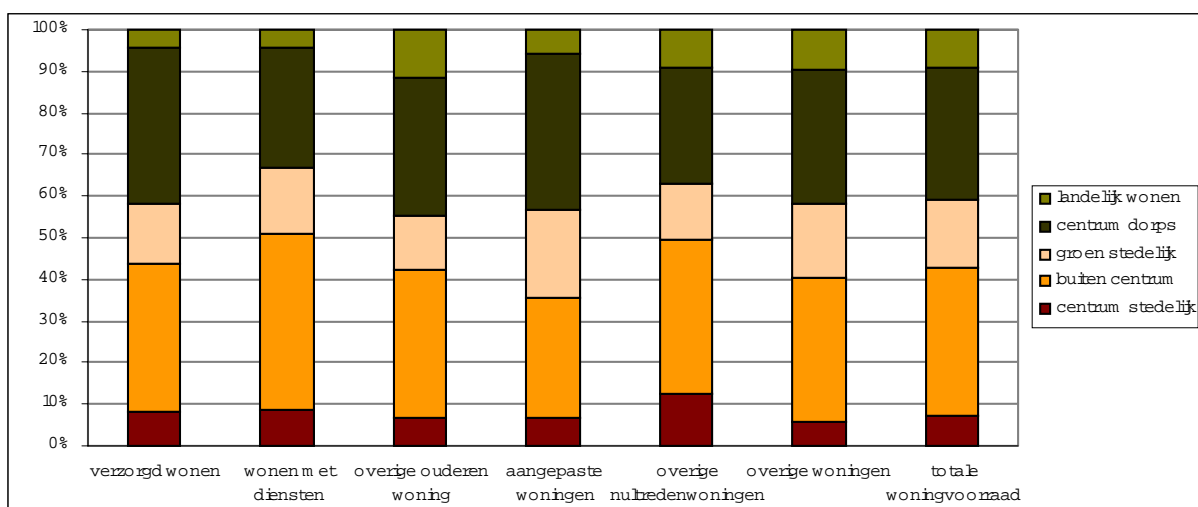
Figuur 6.1: Huisvestingssituatie naar eigendomsverhouding en prijsklasse, nieuwbouw na 1990 (WBO 2002)



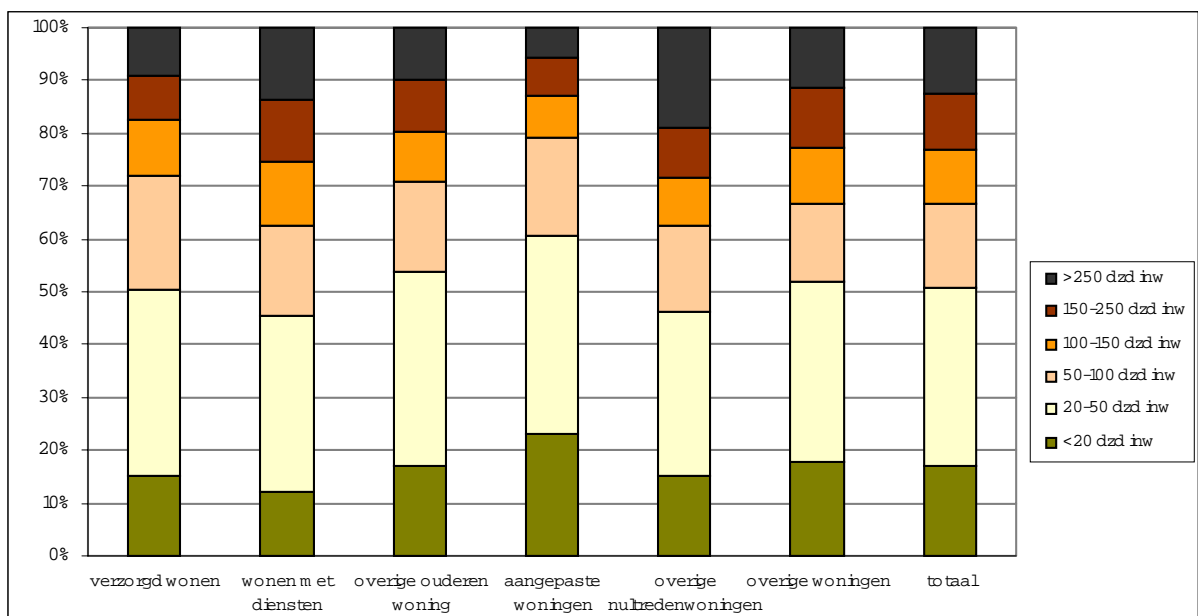
Figuur 6.2 tot en met Figuur 6.5 geven een beeld van de ruimtelijke spreiding van de woningen met een bouwjaar na 1990. Het valt op dat deze zeer gelijkmatig is. Geen van de onderscheiden aspecten laat een duidelijke dominantie zien, maar er zijn wel wat kleinere verschillen te ontdekken tussen de voor deze rapportage onderscheiden geschikte woningen.

Ongeveer 60% van de nieuwbouw van de laatste jaren is neergeslagen in de steden en 40% in de dorpen. Nieuwbouw in de segmenten wonen met diensten en overige ouderenwoningen is relatief meer terechtgekomen in de stedelijke gebieden dan andere nieuwbouw in andere segmenten en dan ook nog vaker in de grotere gemeenten.

Figuur 6.2: Huisvestingssituatie naar woonmilieu (WBO 2002)

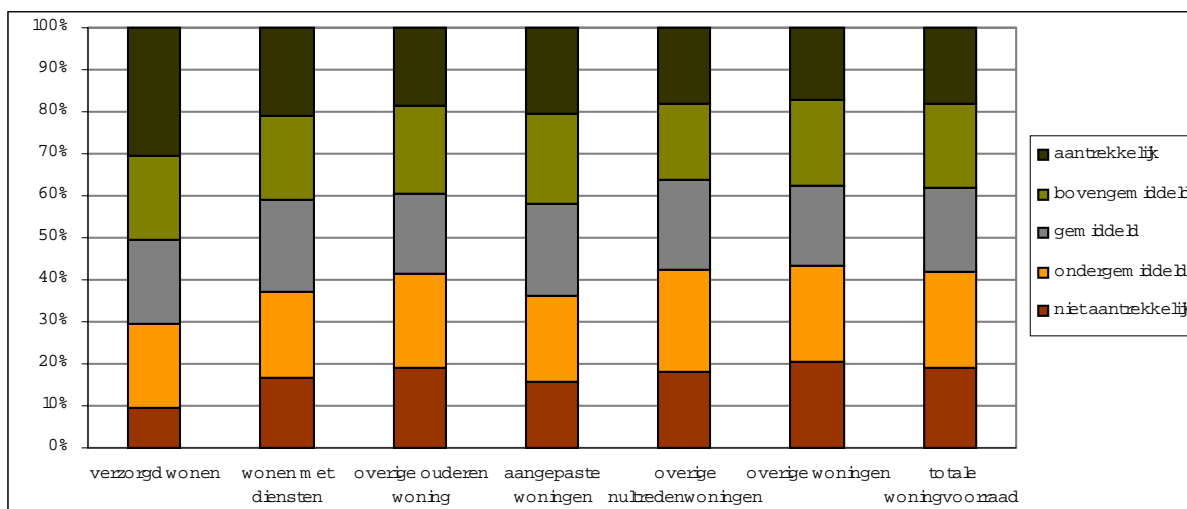


Figuur 6.3: Huisvestingssituatie naar gemeentegrootte (WBO 2002)



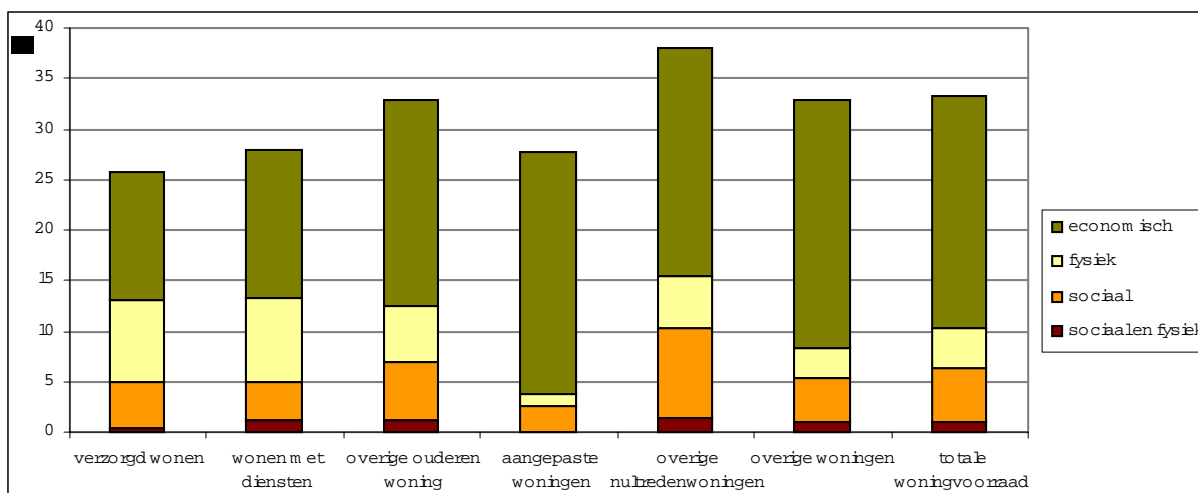
Opvallend is dat meer nieuwbouw dan gemiddeld wat betreft de aangepaste woningen in de kleine gemeenten terecht is gekomen. Verder is ook de nieuwbouw naar zorgvriendelijke wijken en naar aandachtswijken onder de loep genomen. De zorgvriendelijke wijken zijn reeds aan bod gekomen. In de Nota Mensen, Wonen, Wonen is een analyse opgenomen over de aandachtswijken. Dit zijn wijken met aanknopingspunten met problemen en eventueel met aanknopingspunten voor transformatie. Figuur 6.4 laat zien dat het verzorgd wonen een ander patroon met betrekking tot de nieuwbouw in aantrekkelijke wijken voor wonen met zorg. Het blijkt dat de nieuwbouw in dit segment meer dan gemiddeld is weggezet in de aantrekkelijke wijken.

Figuur 6.4: Huisvestingssituatie naar zorgvriendelijke wijken (WBO 2002)



Bij de aandachtswijken is er onderscheid gemaakt in sociale problemen, marktproblemen en fysieke problemen. Wijken met een sociale achterstand hebben gemiddeld een veel lager inkomen, opleidingsniveau en arbeidsdeelname dan gemiddeld in Nederland. Bepalend voor een fysieke achterstand zijn de prijs van de woning, het bouwjaar en de woninggrootte. Er is sprake van een economische achterstand als het aantal werkenden in de dagelijkse voorzieningen (basisschool, huisarts, buurtwinkel en postkantoor) per hoofd van de bevolking sterk achter blijft bij het nationale gemiddelde.

Figuur 6.5: Huisvestingssituatie naar aandachtswijken (WBO 2002)



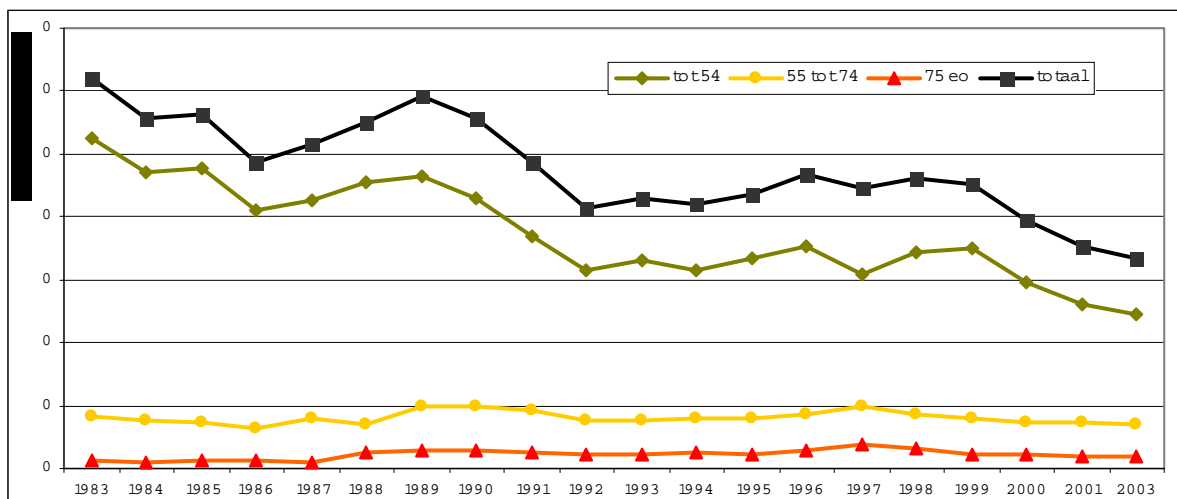
Daarnaast kan een wijk getypeerd worden als het hebben van ernstige sociale en fysieke achterstanden.

Uit Figuur 6.5 blijkt dat vooral de nieuwbouw van overige nulredenwoningen heeft plaatsgevonden in wijken met veel problemen, met name in de wijken met een sociale achterstand.

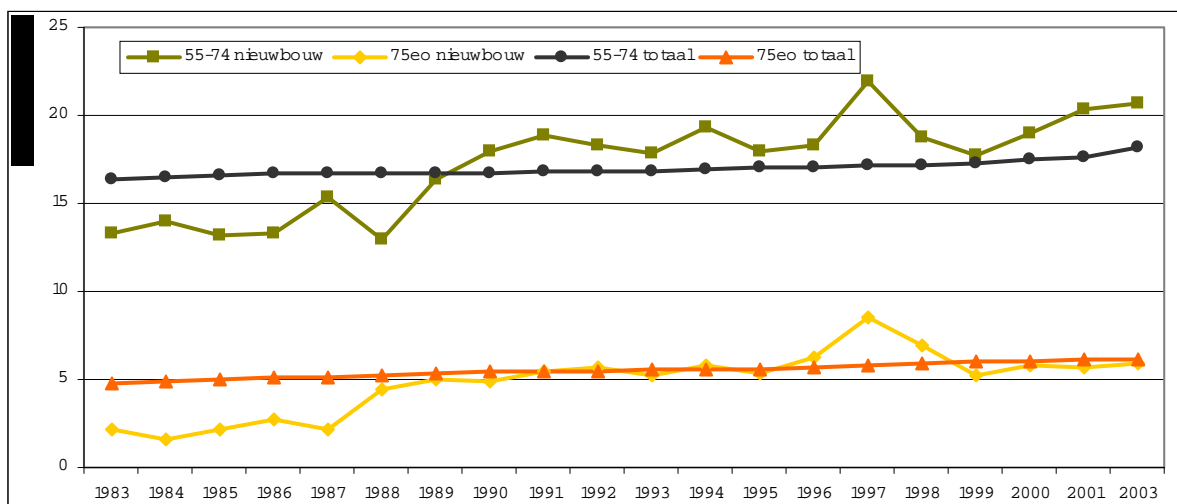
6.2 Bewoners Nieuwe Woningen

Met behulp van het onderzoek Bewoners Nieuwe Woningen (BNW) is het mogelijk te laten zien hoe de relatie is tussen ouderen en nieuwbouw. Deze relatie wordt weergegeven in een aantal figuren. In Figuur 6.6 staat het verloop van het aantal ouderen in de nieuwbouw. We zien dat dit aantal redelijk stabiel is. Ondanks de daling van de nieuwbouw betrekken jaarlijks zo'n 20 duizend 55-plussers een nieuwbouwwoning. Daardoor is het aandeel ouderen binnen de nieuwbouw steeds toegenomen.

Figuur 6.6: Nieuwbouw naar leeftijdsklassen, woningen x 1000 (BNW)



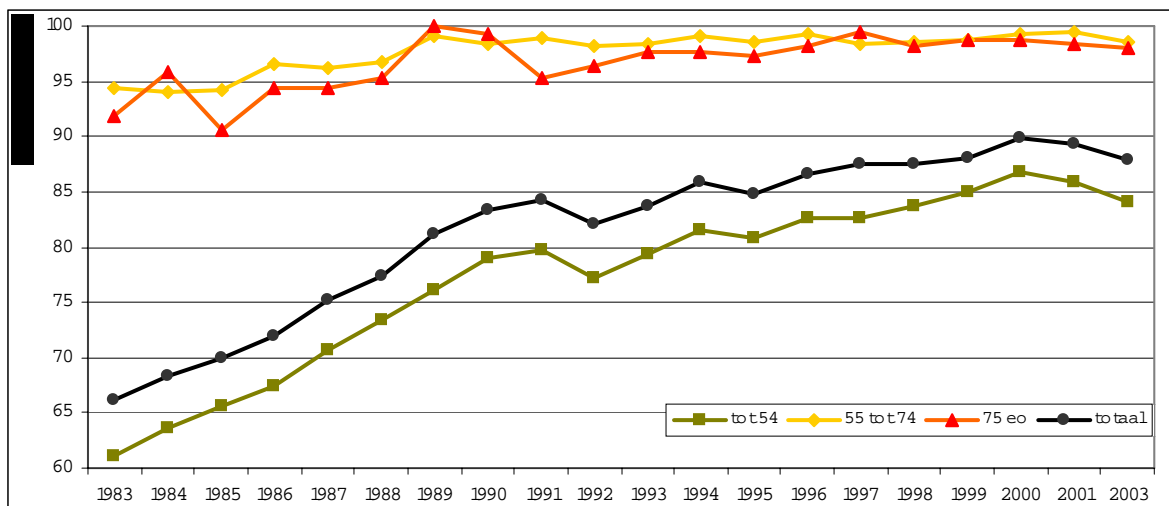
Figuur 6.7: Nieuwbouw naar leeftijdsklasse, in percentages (BNW)



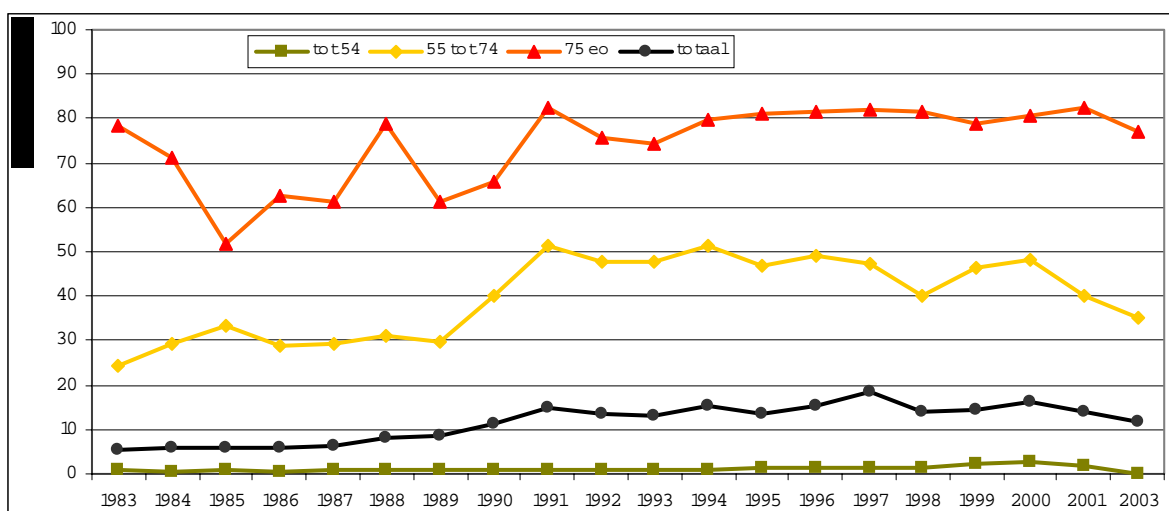
In Figuur 6.7 staat het verloop van het aandeel. In 1983 was het aandeel ouderen (55-plus) in de nieuwbouw ongeveer 15%. Op dit moment is dat bijna 30%. Het aandeel is dus nagenoeg verdubbeld. Ter vergelijking is in de figuur ook het verloop weergegeven van het aandeel van alle ouderen. We zien dat in de jaren 80 de ouderen waren ondervertegenwoordigd maar nu is er sprake van een lichte oververtegenwoordiging wat betreft de nieuwbouw.

In Figuur 6.8 staat het aandeel doorstromers naar leeftijdsklasse in de nieuwbouw. Bij ouderen is dat aandeel natuurlijk nagenoeg 100%. We zien dat bij jongeren steeds minder starters en dus steeds meer doorstromers in de nieuwbouw komen. Nieuwbouw is steeds slechter bereikbaar voor jongeren. Het laatste jaar zien we een lichte kentering.

Figuur 6.8: Doorstromers naar leeftijdsklassen, in percentages (BNW)



Figuur 6.9: Ouderenwoningen naar leeftijdsklassen, in percentages (BNW)

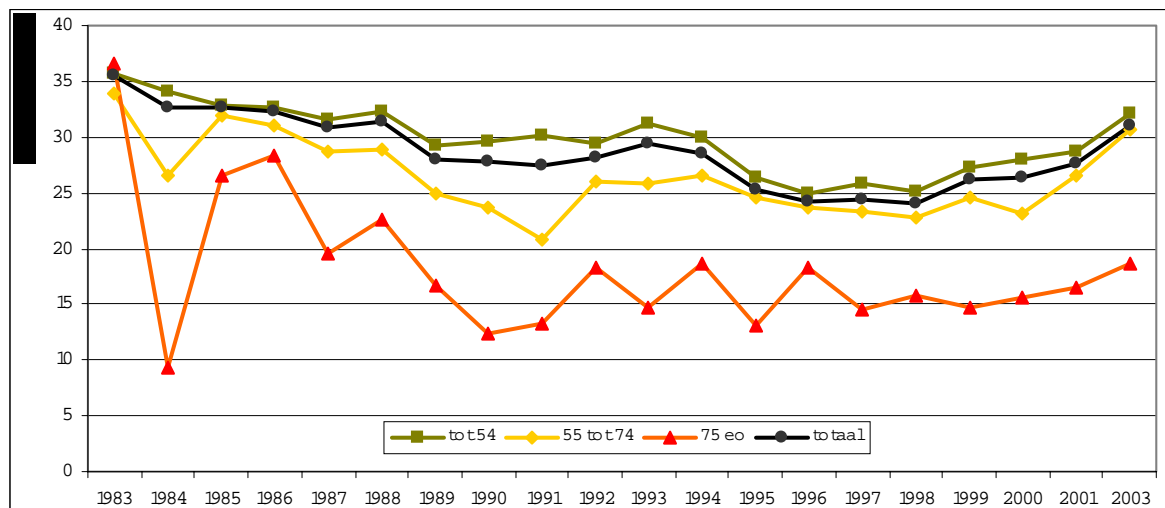


In het onderzoek BNW wordt ook gevraagd naar specifieke ouderenhuisvesting. In Figuur 6.9 zien we dat het aandeel in de jaren 80 gelijk is aan 5% en in de jaren 90 schommelt rond de 15%. De grafiek laat ook zien welke leeftijdsgroepen welke leeftijdsgroepen reageren op de bouw van ouderenhousing. We zien dat de 75-plussers vrijwel alleen verhuizen als er een ouderenhousing wordt aangeboden. In deze groep gaat 80% naar een specifieke ouderenhousing. Bij de groep 55 tot 75 jaar is het aandeel ook aanzienlijk en ligt tussen de 40% en 50%.

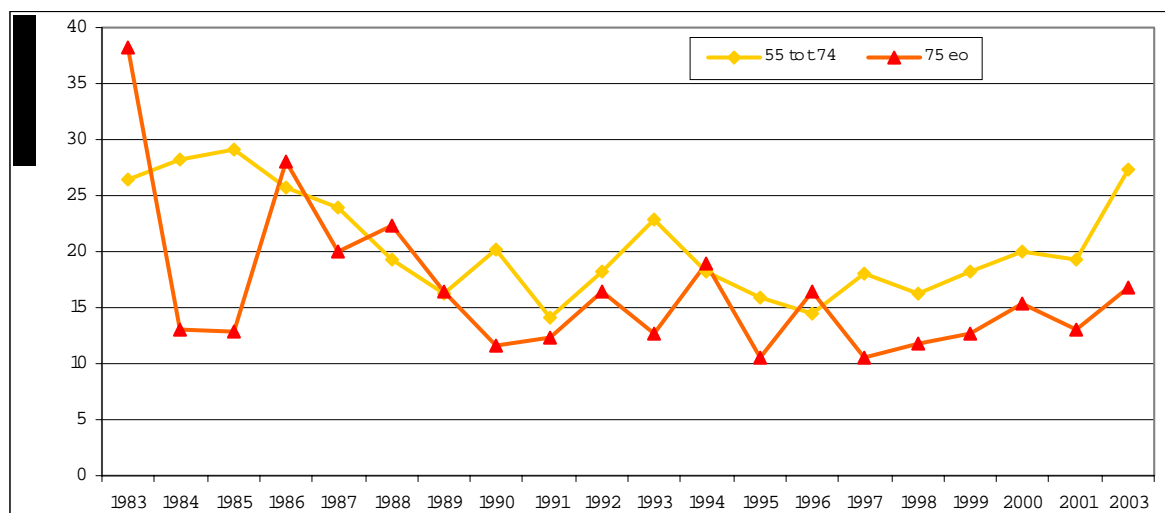
We hebben al eerder gezien dat ouderen minder vaak gemeentegrenzen overschrijden bij een verhuizing. Met behulp van BNW kunnen we laten zien hoe dat zit bij nieuwbouw. Het resultaat staat in Figuur 6.10. Het aandeel gemeentegrens overschrijdende verhuizingen is

tussen 1983 en 1998 steeds gedaald. Dat zal er mee te maken hebben dat de grote suburbanisatie golf uit de jaren 60 en 70 afzwakt en tot staan komt. Per saldo zien we in deze periode geen grote verschuivingen meer van bevolkingsgroepen tussen regio's, met uitzondering van Flevoland. Bij de alleroudsten (75-plus) is het aandeel verhuizingen buiten de gemeente erg laag. Slechts 15% verhuist over de gemeente grenzen. We zagen hiervoor dat deze groep vooral verhuist naar specifieke ouderenwoningen en bovendien binnen de eigen gemeente. De laatste jaren zien we een omslag.

Figuur 6.10: Gemeentegrensoverschrijdende verhuizingen naar leeftijdsklassen, in percentages (BNW)



Figuur 6.11: Gemeentegrensoverschrijdende verhuizingen naar leeftijdsklassen, ouderenwoningen, in percentages (BNW)



6.3 Herstructurering

Ouderen woningen zijn te onderscheiden in verzorgd wonen, wonen met diensten, overige ouderen woningen. Bij het verzorgd wonen is er de nabijheid van zorgdiensten en bij het wonen met diensten gaat het om welzijnsdiensten. Veel van deze diensten ontstaan pas

naar verloop van tijd via aanpassing en herstructurering. Dat kan worden geïllustreerd aan de hand van Tabel 6.2 In deze tabel staat volgens het WBO 1998 en 2002 het verloop naar type. We zien dat in de periode 1998-2002 het verzorgd wonen is toegenomen met 36 duizend woningen. Daarvan is slecht 8 duizend door nieuwbouw en de rest door herstructurering. Ook bij wonen met diensten zien we een beperkte toename door herstructurering. Een en ander gaat ten koste van de overige ouderenwoningen.

Tabel 6.2: Huisvestingssituatie naar bouwjaarklasse, woningen x 1000 (WBO 1998 en 2002)

bouwjaar	verzorgd wonen			wonen met diensten			overige oud.won			aangepaste won.		
	WBO 98	WBO 2002	mutatie	WBO 98	WBO 2002	mutatie	WBO 98	WBO 2002	mutatie	WBO 98	WBO 2002	mutatie
<1960	3	4	1	7	7	0	31	31	0	28	28	0
1960-1969	7	7	1	13	13	0	31	24	-7	16	16	0
1970-1979	20	28	8	35	40	5	62	53	-9	17	17	0
1980-1989	15	20	5	27	28	1	70	60	-10	10	12	2
1990-1998	20	33	13	40	41	1	73	72	-1	11	13	3
1998-2002	0	8	8	0	12	12	0	16	16	0	4	4
totaal	65	101	36	121	141	20	266	256	-10	82	91	9

bouwjaar	overige nultrd.won			overige woningen			totale voorraad		
	WBO 98	WBO 2002	mutatie	WBO 98	WBO 2002	mutatie	WBO 98	WBO 2002	mutatie
<1960	341	389	48	1774	1669	-105	2184	2127	-56
1960-1969	158	177	18	813	746	-67	1038	983	-55
1970-1979	191	256	65	990	981	-9	1316	1375	59
1980-1989	137	169	32	874	840	-33	1133	1130	-3
1990-1998	132	153	21	553	562	9	829	875	46
1998-2002	0	50	50	0	155	155	0	246	246
totaal	960	1193	233	5004	4953	-51	6499	6736	237

7 Rol sociale huursector

7.1 Aandeel en ontwikkeling aantal ouderen in sociale huursector

De rol van de sociale huursector wordt via een aantal tabellen nader toegelicht. Tabel 7.1 laat nog eens het belang wat betreft aantallen zien. We zagen al eerder dat de totale huursector nauwelijks is toegenomen. Daarbinnen was er wel een toename van de sociale huursector, terwijl de omvang van de particuliere verhuur daalde. Binnen de huursector is het belang van de groep 75-plus steeds groter geworden. Dat geldt zowel voor de sociale als de particuliere verhuur. Boven de 75 jaar woont 55% in de sociale huursector. De index voor deze groep is binnen de sociale huursector ook verreweg het hoogst. In feite is het de enige groep die nog voor een aanzienlijke groei zorgt. Dat geldt ook voor de particuliere verhuur. Het blijkt dat er een afname geconstateerd kan worden van het aantal woningen dat onder de particuliere huur valt, maar dat dit niet geldt voor de hoogste leeftijdscategorie. Daar is een groei van het aantal woningen in de particuliere huur te constateren van 11%.

Tabel 7.1: Samenstelling naar sector (WBO 2002)

leeftijdsklasse	2002, woningen (x dzd)				2002, percentages (%)				index (1986=100)			
	koop	shuur	phuur	totaal	koop	shuur	phuur	totaal	koop	shuur	phuur	totaal
tot 55 jaar	2427	1413	418	4259	57	33	10	100	153	106	86	125
55-74 jaar	970	697	139	1806	54	39	8	100	167	104	60	122
75 jaar eo	210	367	95	671	31	55	14	100	179	161	111	156
totaal	3607	2477	652	6736	54	37	10	100	158	111	81	127

Tabel 7.2: Gemiddelde basishuur naar sector, prijzen 2002 (WBO 2002)

leeftijdsklasse	2002			index (1986=100)		
	soc huur	part huur	totaal	soc huur	part huur	totaal
tot 55 jaar	344	404	356	136	148	138
55-74 jaar	362	428	373	154	162	154
75 jaar eo	373	435	386	158	187	164
totaal	353	414	365	144	156	145

Tabel 7.2 geeft de huurprijzen weer en Tabel 7.3 heeft betrekking op de woningtoewijzing van de ouderenwoningen. Voor alle leeftijdscategorieën geldt dat de gemiddelde basishuur van de particuliere huursector hoger is dan die van de sociale huursector. In het rechter gedeelte van Tabel 7.2 is de groei van de basishuur te zien ten opzichte van 1986. Het blijkt dat de basishuur in de particuliere sector beduidend meer is toegenomen dan de basishuur in de sociale sector. Bovendien blijkt de toename voor de 75-plus huishoudens, met name in de particuliere huursector, veel groter te zijn dan gemiddeld. Dat zal te maken hebben met de ouderen die de stap van een koop naar huurwoning maken.

Tabel 7.3: Toewijzing ouderenwoningen per sector (WBO 2002)

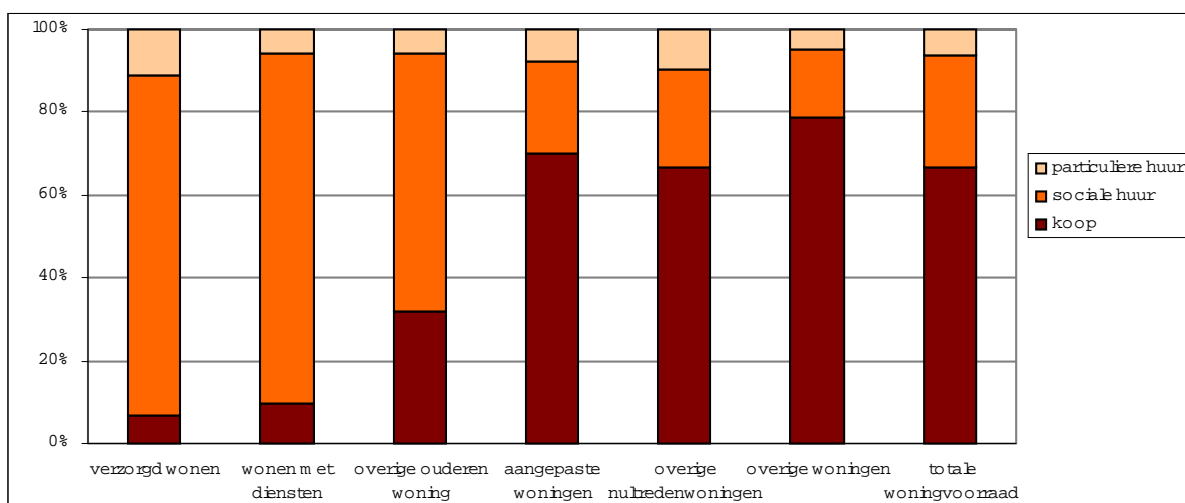
criteria	koop	soc huur	part huur	totaal	koop	soc huur	part huur	totaal
medische indicatie	4	79	12	94	5	18	22	17
leeftijdsgrens	16	224	20	261	22	52	39	47
medi indic + leeftijdsg	3	42	5	50	4	10	10	9
geen voorwaarden	50	87	15	152	69	20	29	27
totaal	72	433	52	557	100	100	100	100

De laatste tabel laat de criteria van toewijzing zien bij de ouderenwoningen in 2002. Het blijkt dat voor het overgrote gedeelte van de koopwoningen in dit segment er geen voorwaarden zijn voor de toewijzing. Als die er wel is, dan is het voornamelijk een leeftijdsgrens. Voor de sociale huur geldt dat voor de helft van de woningen het criterium van de leeftijd van toepassing is als voorwaarde voor de toewijzing. Een medische indicatie blijkt voor 18% van de woningen noodzakelijk. In de particuliere huursector is weliswaar de leeftijdsgrens een belangrijk criterium voor toewijzing, maar ook wordt er in ruim 20% van de gevallen naar een medische indicatie gevraagd. In de huursector is het criterium medische indicatie samen met een leeftijdsgrens in 10% van de toewijzingen het beslissende criterium.

7.2 Investerings sociale huursector

De volgende stap is na te gaan in hoeverre de sociale huursector een rol speelt bij de totstandkoming van de nieuwbouw voor ouderen. In Figuur 7.1 staat de verdeling naar sector. Het is duidelijk dat vooral de sociale huursector het grootste deel van de nieuwbouw voor haar rekening neemt bij de ouderenwoningen. Hoe meer diensten er bij de woning worden geleverd, hoe groter het aandeel in de nieuwbouw van de sociale huursector. Bij het verzorgd wonen gaat het vrijwel uitsluitend om sociale huurwoningen.

Figuur 7.1: Huisvestingssituatie naar sector, nieuwbouw na 1990 (WBO 2002)



8 Prognoses

8.1 Uitgangspunten

De ontwikkeling vanuit het verleden tot de huidige situatie is in de vorige hoofdstukken aan bod gekomen. Dit hoofdstuk gaat verder in op de verwachte ontwikkeling van de vergrijzing en alle aanverwante onderwerpen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het Socrates-model. Met dit model is het mogelijk verhuizingen op de woningmarkt te simuleren. De startsituatie wordt met behulp van het WBO gemeten en vervolgens wordt het verhuisproces nagebootst. Voor het opstellen van een prognose het noodzakelijk een aantal uitgangspunten te formuleren ten aanzien van vraag en aanbod. De werkwijze die bij de prognose is gevolgd is de volgende:

- Het model is voor dit onderzoek aangepast via een uitbreiding van het aantal leeftijdsklassen. Er wordt nu een onderscheid gemaakt in de leeftijdsklasse tot 30 jaar, 30-44, 45-64, 65-74, 75 jaar en ouder waardoor veel specifiekere naar ouderen wordt gekeken.
- Een tweede aanpassing betreft de specifieke ouderenhuisvesting. Er is voor de prognose in eerste instantie een onderscheid gemaakt in verzorgd wonen, nultredenwoningen en overige woningen. Deze worden weer onderscheiden in bekende typologieën als huur/koop, grootte en prijsklasse.
- In een eerdere studie voor VROM (zie: Regionale verkenning: opgave voor wonen met zorg en welzijn, ABF Research, september 2003) is een trendraming van de vraag opgesteld. Deze is gebaseerd op de PRIMOS prognose van de bevolking en het vraagprofiel zoals dat via het WBO wordt gemeten. Het vraagprofiel wordt per bevolkingsgroep constant gehouden. Deze uitgangspunten zijn voor de prognose in dit rapport niet aangepast. De verwachte vraag is zodoende niet anders dan in het genoemde rapport.
- Het aanbod aan verzorgd wonen, nultreden woningen en overige woningen is gebaseerd op trends uit het verleden zoals die in het hoofdstuk over de investeringen zijn beschreven. De laatste jaren is de productie van woningen voor ouderen via nieuwbouw en herstructurering aanzienlijk toegenomen. Gezien de druk op deze markt is aangenomen dat dit hogere peil wordt vastgehouden.
- Verder is het belangrijk een uitspraak te doen over de mate van extramuralisering. Over een wat langere periode bezien (zo vanaf 1985) is er sprake van een aanzienlijk daling van de intramurale bevolking. Verondersteld is dat deze trend wordt doorgezet, conform het huidige beleid. Daarbij moet worden aangetekend dat juist de laatste jaren de daling stagneert, mede vanwege de wachtlijsten.
- Door het gebruik van het rekenmodel Socrates is een uitspraak te doen over meerdere aspecten. Naast inzicht in de toekomstige vraag zal iets gezegd worden over de verwachte tekorten bij het doorzetten van deze trends, de woonruimteverdeling, de ruimtelijke spreiding en het benodigde aanbod.

8.2 Ontwikkeling bevolking

8.2.1 Leeftijdsopbouw

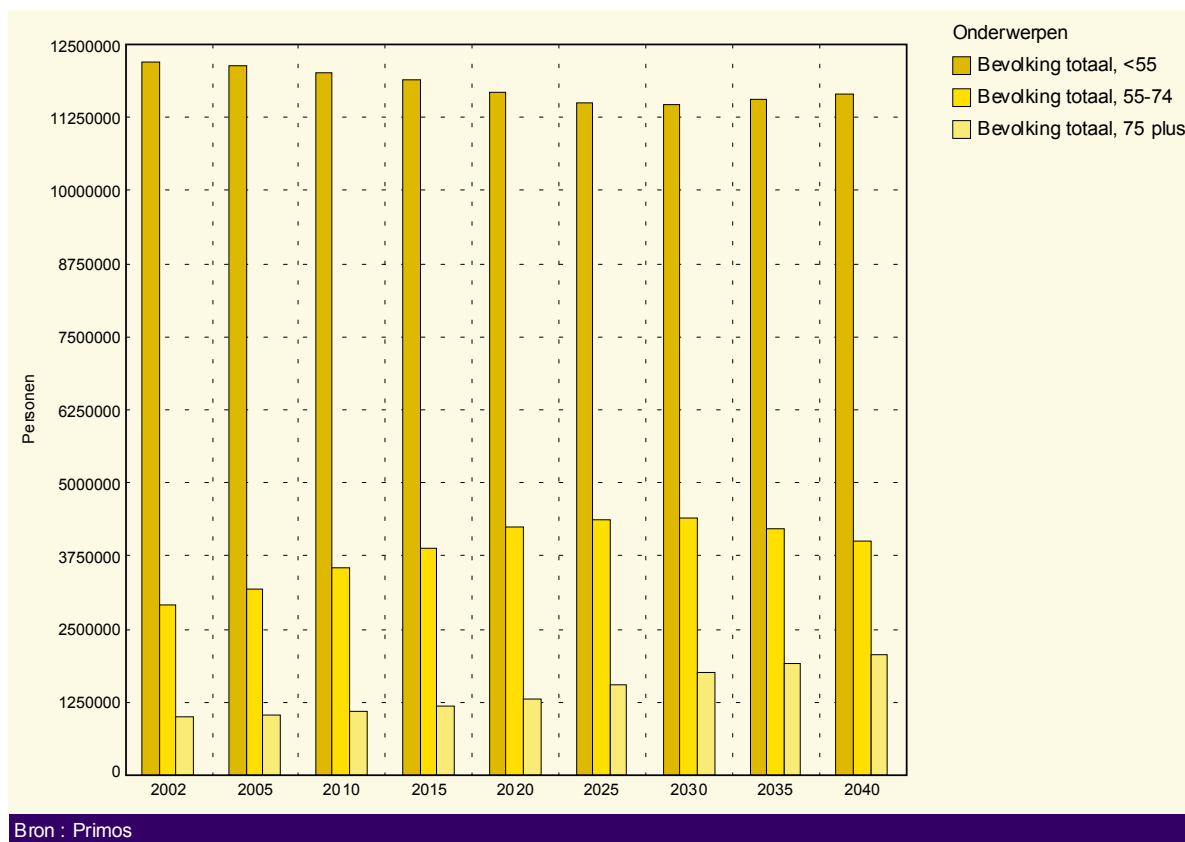
Voor de raming van de bevolking is gebruik gemaakt PRIMOS prognose. Deze laat zien in welke mate er veranderingen in de omvang en samenstelling van de bevolking optreden. We zien dan dat het vergrijzingproces zijn top nog lang niet heeft bereikt. In absolute aantallen verdubbelt het aantal 75-plussers van 1 miljoen nu tot 2 miljoen in 2040. In 2020 bedraagt het aantal 75-plussers 1,3 miljoen. Het huidige percentage van ongeveer 6% is in 2040 gestegen tot bijna 11%.

In de hier gepresenteerde prognoses wordt als eindjaar gekeken naar het jaar 2020. De echte vergrijzing moet dan echter nog komen. Dat komt omdat de mensen uit de naoorlogse geboortegolf pas dan ouder worden dan 75 jaar.

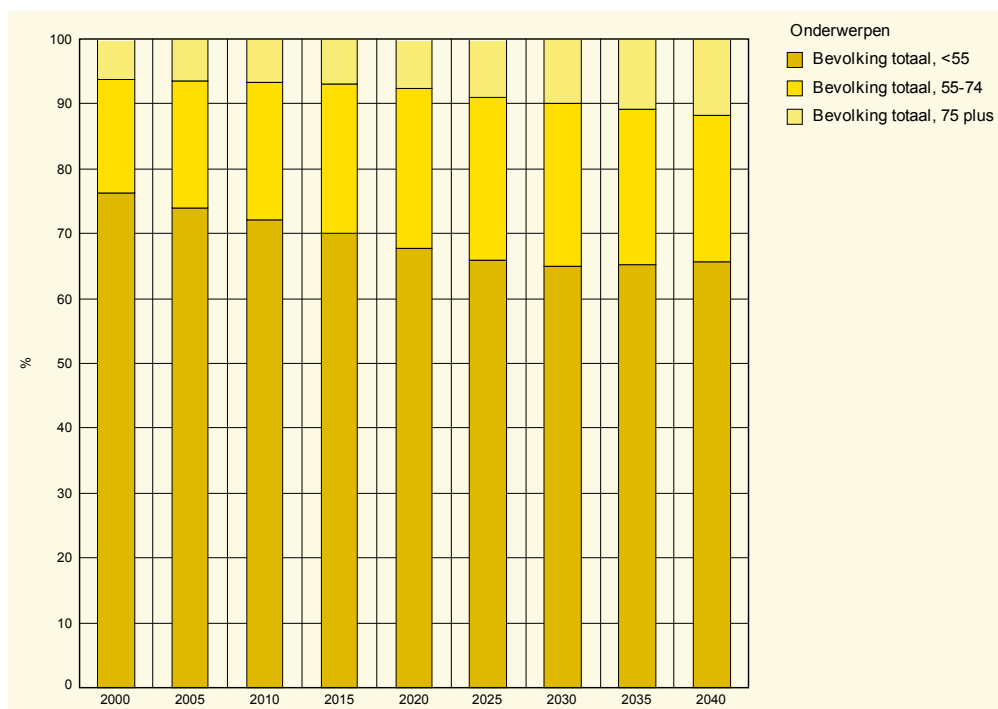
De groep ouderen tussen 55 en 74 jaar neemt voorlopig nog toe. Tot 2020 is het de snelst groeiende groep. Daarna zet ook daar een daling in. Zoals dat nu voor de jongeren het geval is. Het aandeel in de bevolking van 55 jaar en jonger zal tot 2030 verder dalen van ruim 75 tot circa 65%, waarna dit zich dit naar verwachting zal stabiliseren.

Met name tussen 2020 en 2025, als de naoorlogse geboortegolf de leeftijd van 75 bereikt, is er een enorme groei van het aantal 75-plussers. Figuur 8.3 laat zien dat deze groei in 2022 bijna 6% bedraagt. Deze piek blijft echter voor dit onderzoek achter de horizon. We richten ons op de woningmarktontwikkeling tot 2020.

Figuur 8.1: Ontwikkeling bevolking in leeftijdsklassen



Figuur 8.2: Ontwikkeling bevolking in leeftijdsklassen, 2002-2040 (PRIMOS)



Figuur 8.3: Groei bevolking 75 jaar en ouder, 2002-2040 (PRIMOS)



8.2.2 Etniciteit

Momenteel wonen van alle niet-westerse allochtonen ruim 15% in Amsterdam, bijna 13% in Rotterdam en bijna 9% in Den Haag. Bij de ouderen liggen de percentages nog hoger, er wonen van alle niet-westerse allochtonen van 65 jaar en ouder bijna 19% in Amsterdam, ruim 13% in Rotterdam en bijna 10% in Den Haag.

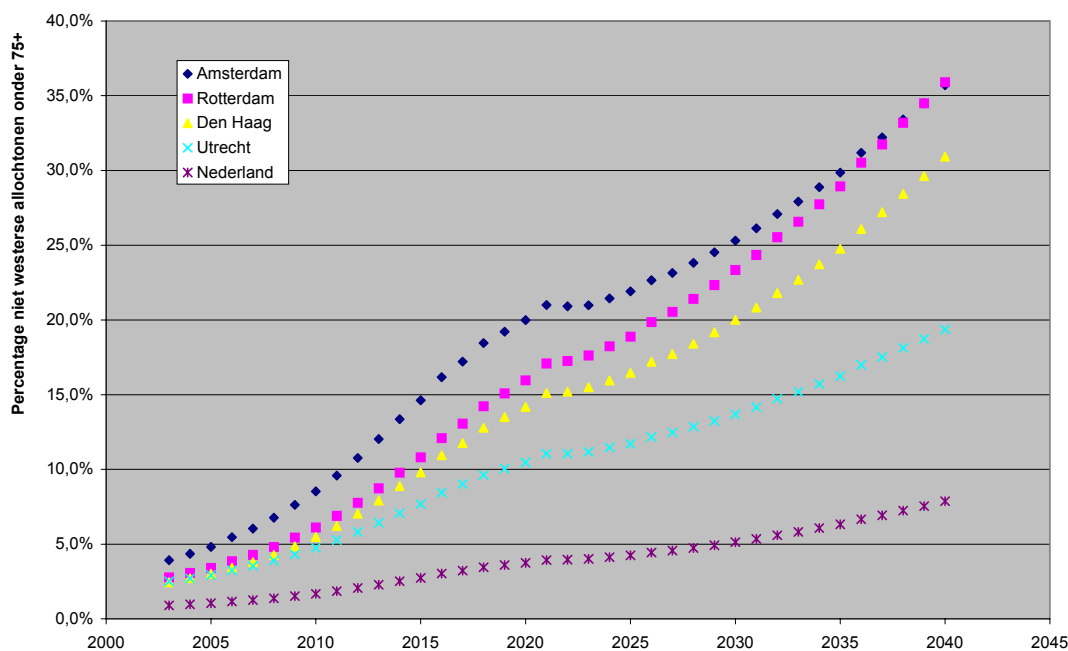
Tabel 8.1: Woonplaats niet westerse allochtonen, 2003 (CBS)

	Allochtoon		Totaal	
	65plus	totaal	65plus	totaal
%in Amsterdam	18,7%	15,2%	3,8%	4,5%
%in Rotterdam	13,3%	12,5%	3,9%	3,7%
%in Den Haag	9,6%	8,7%	3,0%	2,9%
%in Utrecht	4,1%	3,3%	1,3%	1,6%
%rest van Nederland	63,9%	68,9%	90,9%	90,1%

Een gemeentelijke prognose van het aantal niet-westers allochtonen is niet beschikbaar. In een poging hier toch iets van te kunnen zeggen, is een prognose opgesteld die er vanuit gaat dat het vestigingsgedrag van allochtone ouderen tot en met 2040 niet verandert.

In de prognose is er vanuit gegaan dat het aandeel van oudere niet-westerse allochtonen. Zo betekent dit bijvoorbeeld voor Amsterdam, conform Tabel 8.1 dat uiteindelijk 15% van alle allochtonen zich hier zal vestigen. Voor het vestigingspatroon van de niet westerse allochtone ouderen is verondersteld dat dit uiteindelijk gelijk zal zijn aan dat van de gehele populatie niet westerse allochtonen. Dit betekent, conform Tabel 8.1, dat de veronderstelling is dat het percentage niet westerse allochtone ouderen dat zich in Amsterdam vestigt geleidelijk daalt van de huidige 19% in 2003 naar 15% in 2040.

Het resultaat van de prognose is te zien in Figuur 8.4. In 2040 bestaat in Amsterdam en Rotterdam in 2040 circa 35% van de 75 plus huishoudens uit niet-westers allochtonen, in voor geheel Nederland dit percentage slechts 8%.

Figuur 8.4: Percentage niet-westerse allochtoon van de totale 75-plus bevolking, 2000-2040 (ABF)

Het gevolg van de forse groei van de groep niet westers allochtone ouderen zal dan ook met name merkbaar worden in de vier grote steden. Ook op het gebied van zorg en wonen zal dit gevolgen hebben. Het SCP concludeert in haar recente Cijferrapport allochtone ouderen in het hoofdstuk over woonvoorzieningen: “Turkse, Marokkaanse en Molukse ouderen wonen minder vaak in een zelfstandige woning speciaal voor ouderen dan Surinamers, Antillianen en autochtonen. Het wonen in een verzorgingshuis komt onder de minderheden, met uitzondering van de Surinamers, nauwelijks voor. Wel gaan de meeste Surinaamse, Molukse en Antilliaanse ouderen er ook vanuit bij gezondheidsproblemen in een verzorgingshuis te gaan wonen, hoewel deze verwachting minder uitgesproken is dan bij de autochtonen. Turkse en Marokkaanse ouderen zouden bij gezondheidsproblemen het liefst bij de kinderen in gaan wonen. De tweede keus voor Turkse ouderen is het verzorgingshuis, voor de Marokkanen is het terugkeer naar het land van herkomst”.

8.2.3 Huishoudsamenstelling

Naarmate mensen ouder worden wonen ze vaker alleen. De toename van de individualisering is bij ouderen niet groot meer geweest de laatste jaren. Toch groeit het aantal oudere huishoudens sneller dan de omvang van de oudere bevolking. Dit ligt met name aan de dubbele vergrijzing, hetgeen leidt tot een gestage groei van het aantal alleenstaanden. Bedroeg dit in 2002 nog zo'n 55% van het aantal 65-plussers, in 2020 zal dit naar verwachting zijn gestegen tot circa 62%. We zien dat ook aan de 75-plus bevolking. De toename van deze groep is in de periode tot 2020 ruim 30%, het aantal huishoudens van 75-plus stijgt met circa 45%. Door de dubbele vergrijzing komen er steeds meer oudere ouderen, die bovendien vaker alleen zijn. Het is goed denkbaar dat er op den duur reacties ontstaan op dit proces en dat ouderen meer gaan kiezen voor het wonen in groepen. De huidige trends laten dat echter niet zien. Daardoor zien we ook niet in de prognose.

Tabel 8.2: Groei aantallen huishoudens en personen, 2002 en 2020 (PRIMOS en Socrates)

	2002	2005	2010	2015	2020
huishoudens 65+	0	7	20	41	58
huishoudens 75+	0	7	19	29	44
bevolking 55+	0	8	19	29	41
bevolking 55-75 jaar	0	9	21	33	45
bevolking 75+	0	5	12	19	31

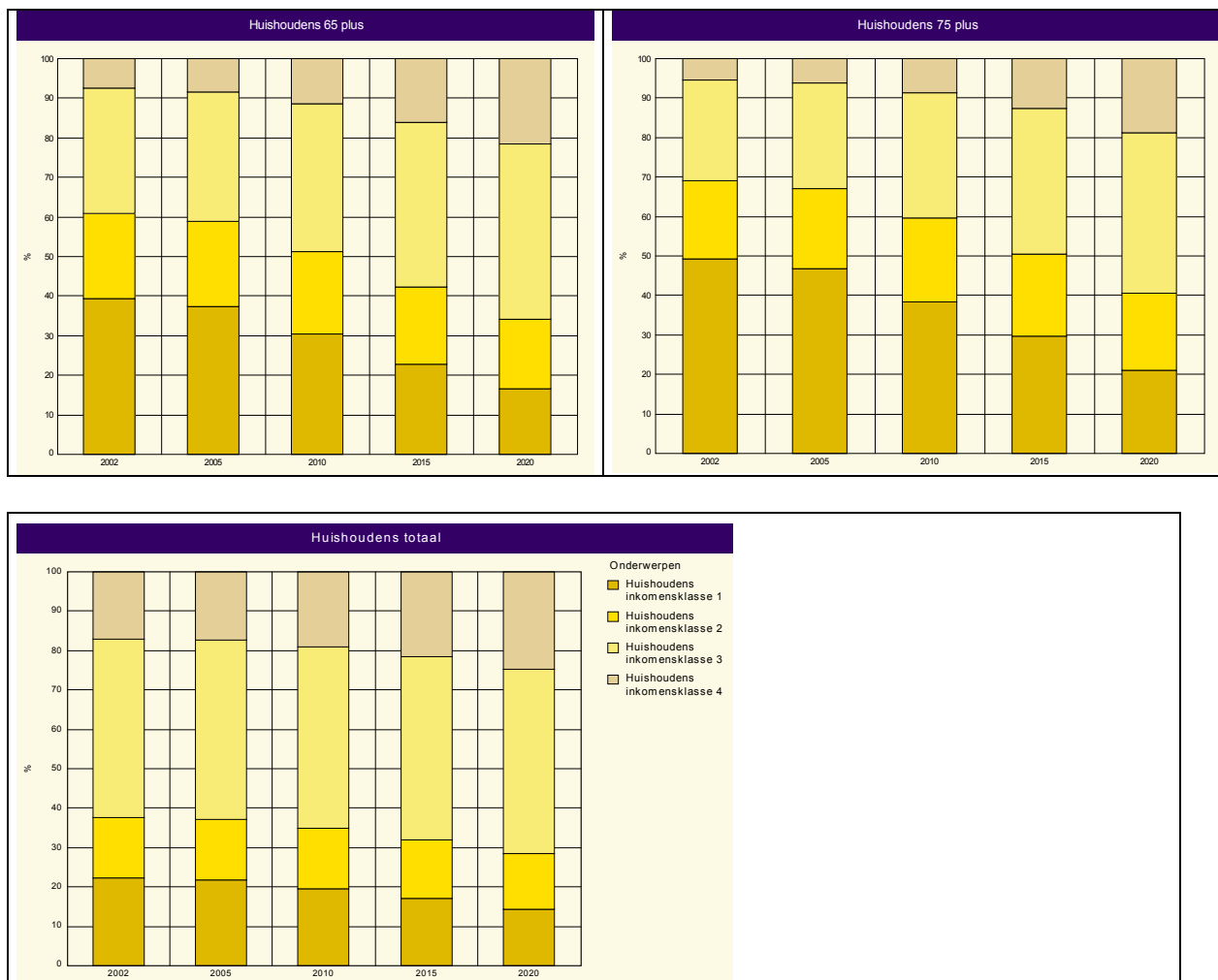
8.2.4 Inkomensontwikkeling

De inkomensontwikkeling van huishoudens is ook in kaart te brengen. Voor de economische groei wordt uitgegaan van een toename van 2% per jaar. Door de individualisering is de groei per huishouden lager en komt ongeveer uit op 1% per jaar. De verschillende huishoudens zijn ingedeeld in 4 inkomensgroepen (zie ook bijlage 1). Door de veronderstelde welvaartstijging daalt het percentage in de laagste inkomensgroep van 22% naar 13% in de prognoseperiode; het aandeel hoogste inkomens stijgt van 17% naar 25%. Bij het opstellen van deze raming kon overigens nog geen gebruik gemaakt worden van de nieuwste lage termijn ramingen van het CPB.

Bij de huishoudens van 65 jaar en ouder daalt het aandeel in de laagste inkomensgroep in de prognoseperiode van 39% naar 15%, terwijl het aantal huishoudens in de hoogste inkomensklasse stijgt van 8% naar 23%. De inkomensontwikkeling van ouderen wijkt dus flink af van het totaalbeeld: het aantal huishoudens in de hoogste inkomensklasse groeit veel harder dan gemiddeld in Nederland.

We zagen in een eerder hoofdstuk dat oudere generaties nog een aanzienlijk achterstand hebben ten aanzien van het inkomen. De afgelopen jaren is dat verschil al behoorlijk terug gelopen, door de betere pensioenen. De verschillen in inkomen tussen de oudere en jongere huishoudens zullen in 2020 vrijwel verdwenen zijn. Daarbij is geen rekening gehouden met eventuele vermogensopbouw via bijvoorbeeld het eigenwoningbezit. Vermoedelijk is de inkomenspositie van ouderen tegen die tijd dus beter dan van jongeren.

Figuur 8.5: Inkomens huishoudens in klassen, 2002-2020 (Socrates)



8.3 Verondersteld aanbod

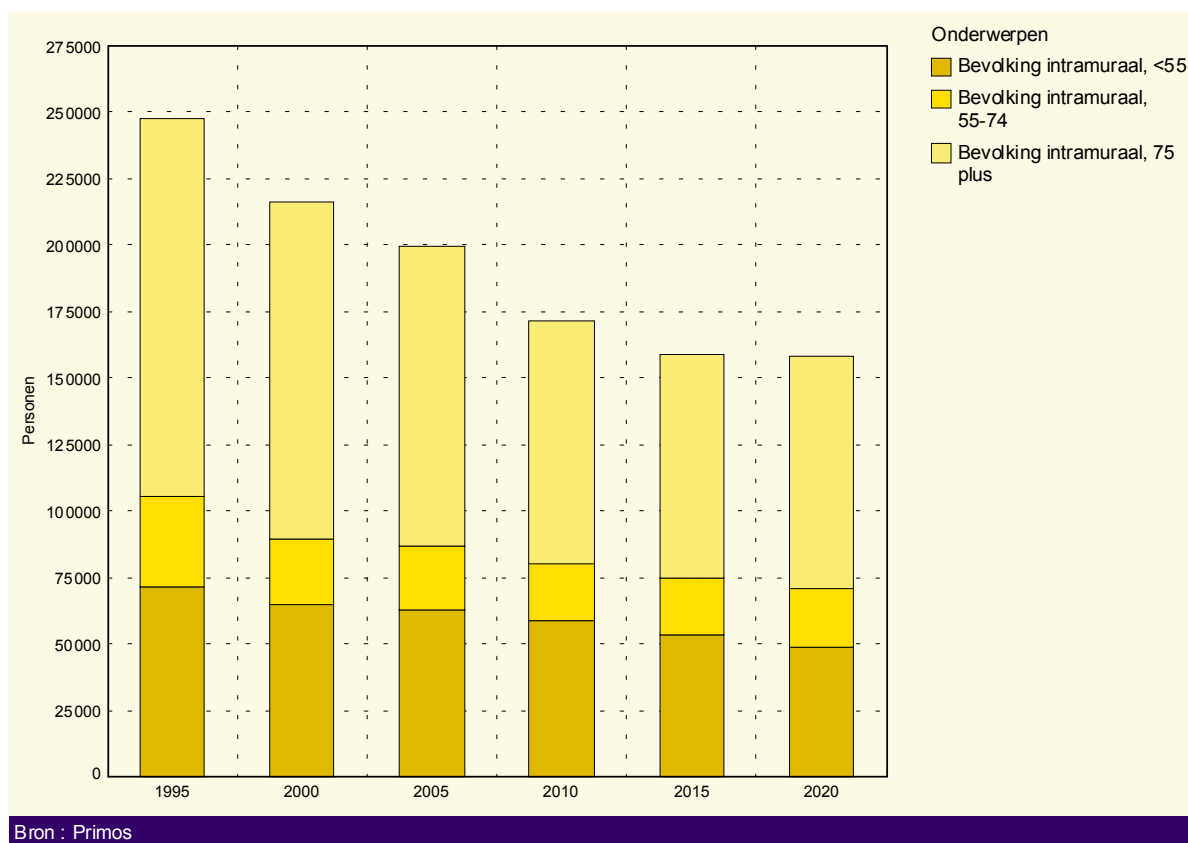
8.3.1 Mate van extramuralisering

De laatste jaren was er sprake van een voortdurende daling van de intramurale bevolking. In totaal woonden er volgens de CBS bevolkingsstatistiek 209 duizend mensen intramuraal. Daarvan waren er 119 duizend ingeschreven bij een verpleeg of verzorgingshuis. De rest betrof bijvoorbeeld psychiatrische inrichtingen, instellingen voor gehandicapten en dergelijke. Men moet daarbij wel bedenken dat deze aantallen betrekking hebben op mensen die volgens het bevolkingsregister staan ingeschreven bij een intramurale instelling. Veel mensen verblijven er tijdelijk en blijven ingeschreven op hun eigen adres. Het aantal plaatsen is hoger. Het aantal plaatsen in verpleeg en verzorgingshuizen is in 2003 bijvoorbeeld ongeveer 170 duizend.

Figuur 8.6 geeft de uitgangspunten voor extramuralisering zoals deze momenteel door het CBS en Primos, en daarmee ook in Socrates worden gebruikt. Het totaal aantal personen in een intramurale instelling daalt volgens deze prognose van 209 duizend in 2003 tot 157 duizend in 2020. De daling komt voor het grootste deel zo'n 63% op rekening van de personen van 75 jaar en ouder. Deze veronderstelling komt redelijk overeen met het voorgenomen beleid van het Ministerie van VWS, die uitgaan van een verlies van zo'n 40 duizend plaatsen tot 2015..

Uit de analyse van het verleden kwam naar voren dat het aandeel 75+ dat intramuraal woont de laatste jaren is gedaald van 16% naar 12%. Deze daling zal zich dan verder doorzetten. De verwachting is dat in 2020 nog 7% van de 75-plussers intramuraal zal wonen. Dat geeft extra druk op de zelfstandige huisvesting van ouderen. Verzorgingshuizen en verpleeghuizen worden beschouwd als ouderwetse vormen van collectief wonen. Ook hierbij moet de opmerking worden gemaakt dat de opkomst van nieuwe vormen nog beperkt is en nog niet doorwerken in de gevonden trends. In Figuur 8.6 staat de leeftijdsopbouw van alle intramuraal wonende personen. We zien opvallend genoeg dat ondanks de vergrijzing vooral het aantal 75-plussers terug zal lopen. Bij jongere groepen is de daling maar beperkt. Relatief gaat het daar maar om een zeer klein aandeel waarvan in de meeste gevallen extramuralisering gewoon niet mogelijk is.

Figuur 8.6 Intramurale bevolking, ontwikkeling en prognose, 1995-2020



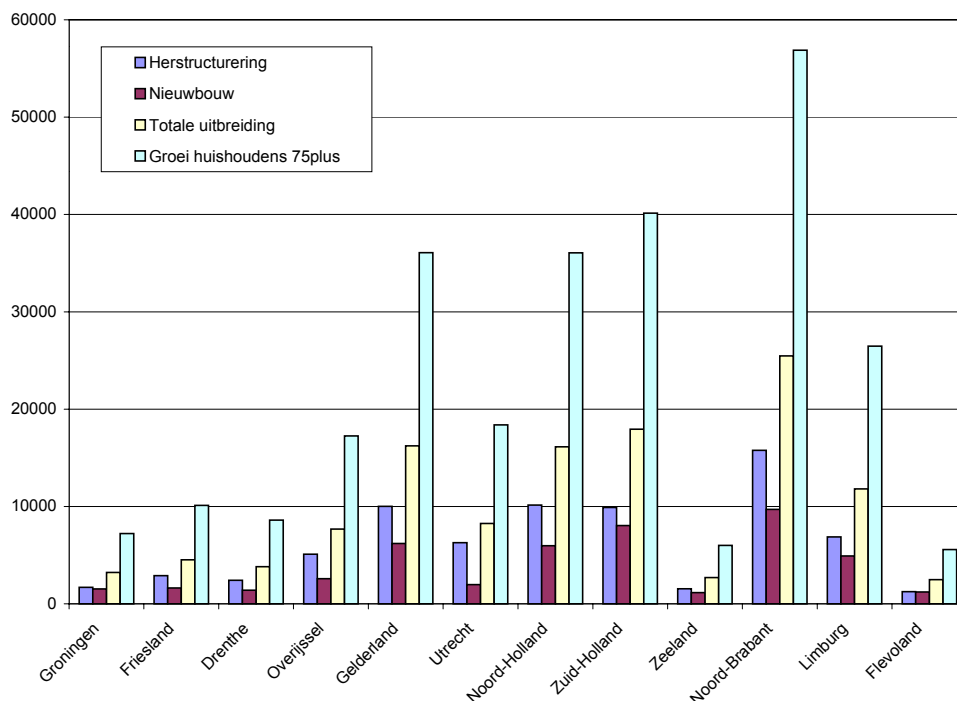
8.3.2 Aanbod verzorgd wonen en nultreden woningen

Er is een trendmatig programma voor verzorgd wonen opgesteld dat aansluit bij de trends van de laatste jaren. Dat betekent dat er jaarlijks bijna 7 duizend woningen bijkomen, waarvan bijna 3 duizend door nieuwbouw en de rest door herstructurering. De verdeling van de-

ze toename van de voorraad is per regio bepaald aan de hand van de groei van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder. Daarbinnen is de nieuwbouw afhankelijk gesteld van de totale nieuwbouw in de regio. De regionale omvang van de herstructurering, ofwel de transformatie naar verzorgd wonen, is vervolgens bepaald als het verschil tussen de toename van de voorraad verzorgd wonen en de nieuwbouw verzorgd wonen.

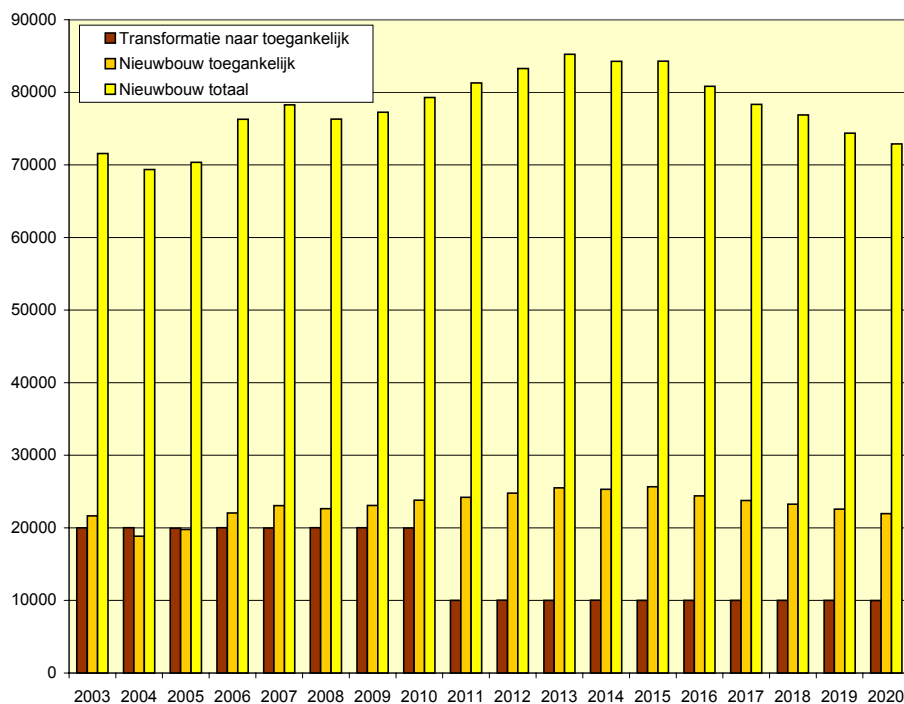
In Figuur 8.7 staat de uitbreiding van het verzorgd wonen per provincie. De grootste verwachte uitbreiding via nieuwbouw en herstructurering is te vinden in Noord-Brabant.

Figuur 8.7: Uitbreiding verzorgd wonen per provincie



Ook voor het verwachte aanbod aantal nultredenwoningen is een trendraming opgesteld. Binnen de nieuwbouw wordt jaarlijks een behoorlijk aandeel nultreden woningen gebouwd. We gaan uit van een percentage nultredenwoningen van 30%. Dit is lager dan het gemiddelde van de laatste jaren, 35%. Dit komt vanwege de samenstelling van de voorraad nieuwbouwwoningen, met relatief veel eengezinswoningen die geen nultrede zijn. Jaarlijks komt dit neer op ongeveer 20 duizend nultreden nieuwbouw woningen.

Wat betreft de herstructurering is als uitgangspunt gekozen een potentieel te herstructureren voorraad van circa 400 duizend woningen. Dit aantal wordt ook in de kamerbrief van september 2003 genoemd. Vooralsnog zijn we er vanuit gegaan dat daarvan tot 2020 260 duizend woningen (de eerste 8 jaar twintig duizend, de laatste 10 jaar tien duizend) daadwerkelijk zullen worden getransformeerd. Het verloop van het aanbod nultredenwoningen staat in Figuur 8.8.

Figuur 8.8: Uitbreiding door nieuwbouw en herstructurering nultredenwoningen, 2003-2020

8.4 Effecten voor ouderen op de woningmarkt

8.4.1 Algemeen

De ontwikkeling van de bevolking en huishoudens zoals beschreven in hoofdstuk 8.2 bepaalt de ontwikkeling van de vraag. Voor het aanbod zijn trends ten aanzien van extramuralisering, nieuwbouw en herstructurering in de vorige paragraaf vastgesteld. Samen geeft dat een schatting van vraag en aanbod. Voor de confrontatie tussen beide wordt gebruik gemaakt van het Socrates model. Dat geeft de mogelijkheid te laten zien wat de verwachtingen zijn ten aanzien van de huisvestingssituatie van ouderen. In de komende paragrafen wordt er een aantal thema's eruit gelicht. Deze zijn ook in de beschrijving van het verleden aan de orde gekomen. Voorzover dat van belang is wordt daarnaar verwezen.

8.4.2 Omvang bewoonde woningvoorraad

Door nieuwbouw en herstructurering neemt de omvang van de woningvoorraad die zich richt op de ouderen voortdurend toe. Volgens de stijgt het aantal huishoudens in bewoonde woningen van 6,9 miljoen naar 7,9 miljoen in 2020. Dat is dus precies 1 miljoen bewoonde woningen erbij. De trendmatige ontwikkeling van verzorgd wonen en in minder mate bij de nultreden woningen laat al een hogere inspanning zien ten aanzien van nieuwbouw en herstructurering. Het effecten van die inspanning zijn te zien in de ontwikkeling van de bewoonde voorraad. Bij verzorgd wonen zien we een verdubbeling van de voorraad in de komende jaren tot 2020 en bij de nultreden woningen is de toename toch nog redelijk boven de algemene groei van de woningvoorraad. Tabel 8.3 laat de uitkomst zien.

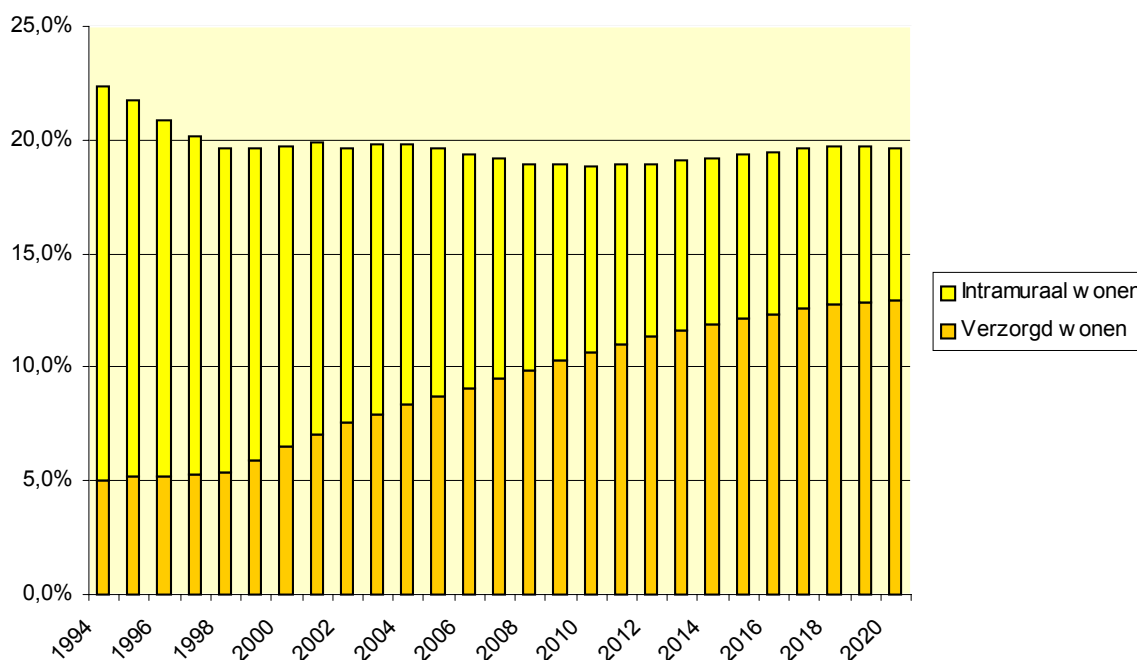
Tabel 8.3: Ontwikkeling bewoonde voorraad verzorgd wonen en nultredenwoningen

	huishoudens in bewoonde woningen			huishoudens in bewoonde woningen		
	verzorgd wonen (dzd)	nultreden woningen	totaal	verzorgd wonen (index 2002=100)	nultreden woningen	totaal
2002	101	1698	6934	100	100	100
2005	119	1801	7105	117	106	102
2010	150	1950	7395	149	115	107
2015	181	2016	7685	179	119	111
2020	210	2059	7934	208	121	114

8.4.3 Huisvestings situatie van bevolking 75 jaar en ouder

Voorals mensen van 75 jaar en ouder maken gebruik van bijzondere huisvestingsvormen. Toch is het zo dat verreweg het grootste deel van deze bevolkingsgroep in een gewone woning woont. Vanaf 1994 is de totale percentage van de bevolking van 75 jaar en ouder dat niet verblijft in een intramurale instelling of in verzorgd wonen licht toegenomen tot iets meer dan 20%. Verzorgd wonen is een vorm van zelfstandig wonen met nabijheid van een zorgsteunpunt. Men kan dus zeggen dat 20% van de 75-plus bevolking behoefte heeft aan deze vorm van wonen, of beter gezegd voor de meeste mensen is het gewoon noodzakelijk.

De verwachting naar de toekomst is dat dit percentage ongeveer gelijk zal blijven. We zien echter wel een verschuiving van niet zelfstandig naar meer zelfstandige woonvormen. Deze verschuiving is conform de beleidsmatig ingezette mate van extramuralisering. Het vraagprofiel van ouderen zou dan in de aangegeven zin moeten veranderen. Tussen 1994 en 2002 is het aandeel verzorgd wonen al enigszins toegenomen. Dat betekent dat vaker gekozen wordt voor zelfstandig wonen met zorg. De verwachting is dat deze trend zich zal voortzetten. Figuur 8.9 laat deze omslag zien. Op dit moment is het aandeel van het verzorgd wonen nog aanzienlijk kleiner; in 2020 zijn de verhoudingen omgekeerd.

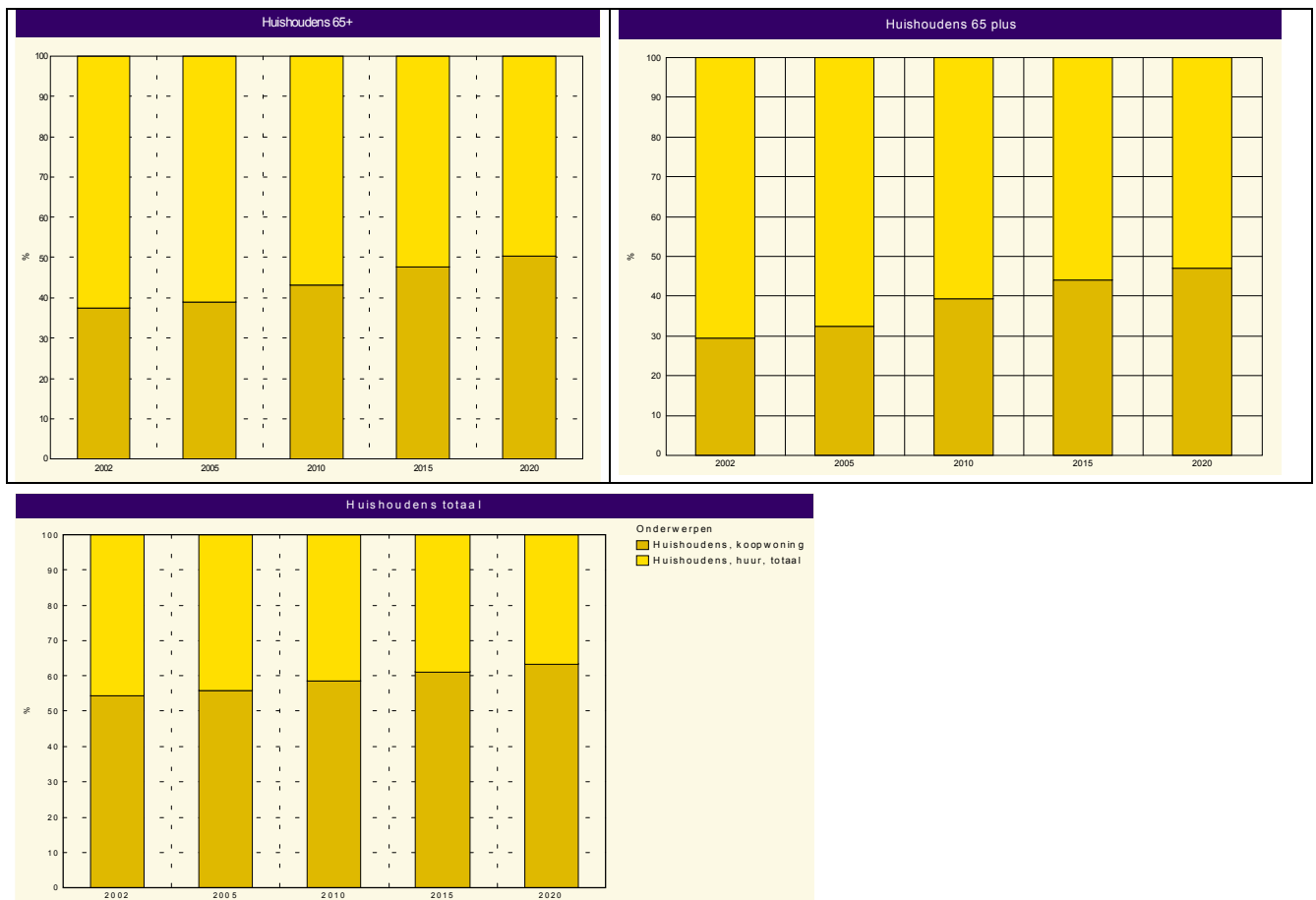
Figuur 8.9: Percentage van de bevolking 75 jaar en ouder in intramurale instelling en in verzorgd wonen

8.4.4 Eigendomsverhouding

Er is al vele decennia een gestage verschuiving te zien van huur naar koopwoningen. Jongere huishoudens kopen vaker een woning. Dat betekent dat de generaties die ouder worden vaker al in bezit zijn van een koopwoning. Daar staat tegen over dat deze generaties ook weer vaker de stap terug maken van een koop naar een huur woning. Per saldo zien we echter dat binnen de zelfde leeftijdsgroep ook bij ouderen het eigen woningbezit nog steeds toeneemt.

Over de hele woningvoorraad bezien is het aandeel huurwoningen gedaald naar 46% in 2002. Verwacht wordt dat de periode 2002-2020 de woningvoorraad met bij 1 miljoen woningen gaat toenemen. Dat lijkt veel maar is toch aanzienlijk minder dan we gewend zijn. Sinds de Tweede Wereldoorlog is er per decennium steeds ongeveer 1 miljoen woningen bij gekomen. Dit aantal geldt nu voor een veel langere periode. De huursector zal daarin een krimp laten zien van 180 duizend woningen. Het aandeel van de huursector loopt verder terug naar 37% in 2020. Omgekeerd kan men zeggen dat het percentage koopwoningen toeneemt van 54% naar 63%.

Figuur 8.10: Eigendomsverhouding woningen, 2002-2020 (Socrates)



Tweederde van de groei van de woningvoorraad zal ten behoeve van de 65-plus huishoudens zijn. Het aandeel huurwoningen laat hier vermoedelijk een stijging zien van 145 duizend woningen. Dit sluit aan bij de gedachten dat steeds meer ouderen hun koopwoning zullen inruilen voor een huurwoning. Desalniettemin blijft ook bij ouderen het aandeel koopwoningen in relatieve zin toenemen. Het aandeel koopwoningen voor de leeftijdsgroep

65-plus stijgt van 38% in 2002 naar 51% in 2020. Ook bij de alleroudste leeftijdsgroepen blijft het generatie effect opwegen tegen het feit dat er meer wordt verkocht. Bij de bevolking van 75 jaar en ouder stijgt aandeel koopwoningen van 30% naar 47%. Uiteraard geldt hier de kanttekening dat dit sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van de prijsverhouding tussen huur en koopwoningen. Voor deze trendraming wordt uitgegaan van de huidige verhoudingen. Als de prijzen van koopwoningen relatief duurder worden mag men verwachten dat meer ouderen de stap naar de huursector maken. Omgekeerd zullen relatief hogere huurprijzen mensen weerhouden van deze stap.

8.4.5 Prijsklasse en type

Bij de verdeling van de huur in prijsklassen is rekening gehouden met een prijscorrectie. Een goedkope huurwoning in 2002 is ook in 2020 een goedkope huurwoning als er verder niets aan de woning veranderd. Veranderingen in de huursector ontstaan door sloop, nieuwbouw en omzettingen.

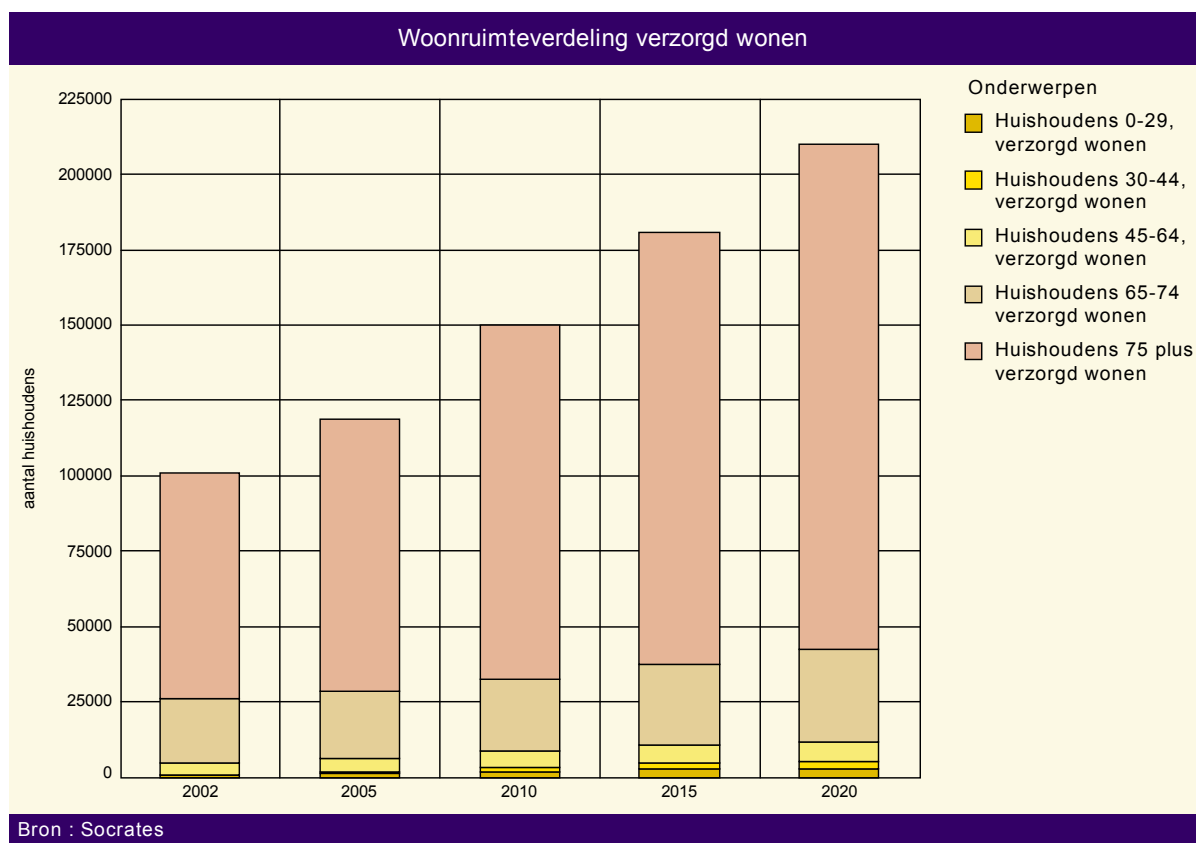
Het aandeel in goedkope huurwoningen in de totale voorraad daalt van 52% naar 46%. Bij de 65-plussers daalt dit van 50% naar 47%. Onder de 75-plussers blijven de aandelen vrijwel hetzelfde. In het algemeen is bij zowel bij de huishoudens 65+ als de huishoudens 75+ een hele lichte stijging van het aandeel dure huurwoningen te zien.

Ook voor de koopwoningen geldt dat er voor de prognosejaren rekening is gehouden met de prijscorrectie. Het aandeel dure koopwoningen stijgt door de mutaties in de woningvoorraad licht van 47% naar 51%. Eenzelfde mutatie zien we onder de 65-plussers. Het aantal 65-plus huishoudens in dure koopwoningen zal naar verwachting toenemen van 48% naar 51%. Onder de 75-plussers zien we een toch wel opvallende daling van het percentage in dure koopwoningen van 48% naar 39%. Het percentage huishoudens 65+ en 75+ in goedkope koopwoningen blijft vrijwel constant.

Het totale percentage huishoudens in eengezinswoningen daalt naar verwachting licht, van 26% naar 24%. Ook bij zowel de 65 plussers als de 75 plussers zien we eenzelfde lichte daling.

8.4.6 Woonruimteverdeling verzorgd wonen

In Figuur 8.9 was te zien dat 75-plussers in toenemende mate een beroep doen op verzorgd wonen en in steeds mindere mate op de intramurale sector. Verzorgd wonen dient zodoende als vervanging voor het verzorgingshuis. Men blijft langer zelfstandig wonen, maar heeft toch gemakkelijk toegang tot zorg. De druk op dit segment betekent vermoedelijk ook een meer eenzijdige samenstelling. Figuur 8.11 geeft de groei van de aantallen huishoudens in verzorgd wonen weer. We zien dan inderdaad een flinke stijging, met name van het aantal 75-plus huishoudens. Het totale aantal verzorgd wonen verdubbelt van 100 duizend in 2002 tot ruim 200 duizend in 2020. Door de druk van de alleroudste leeftijdsgroep neemt het aandeel 75-plussers toe van 74% naar 80%. Een eenzijdige samenstelling van de populatie dreigt bij het verzorgd wonen op te treden. De aard en samenstelling van nieuwbouw en herstructurering zouden dat moeten voorkomen.

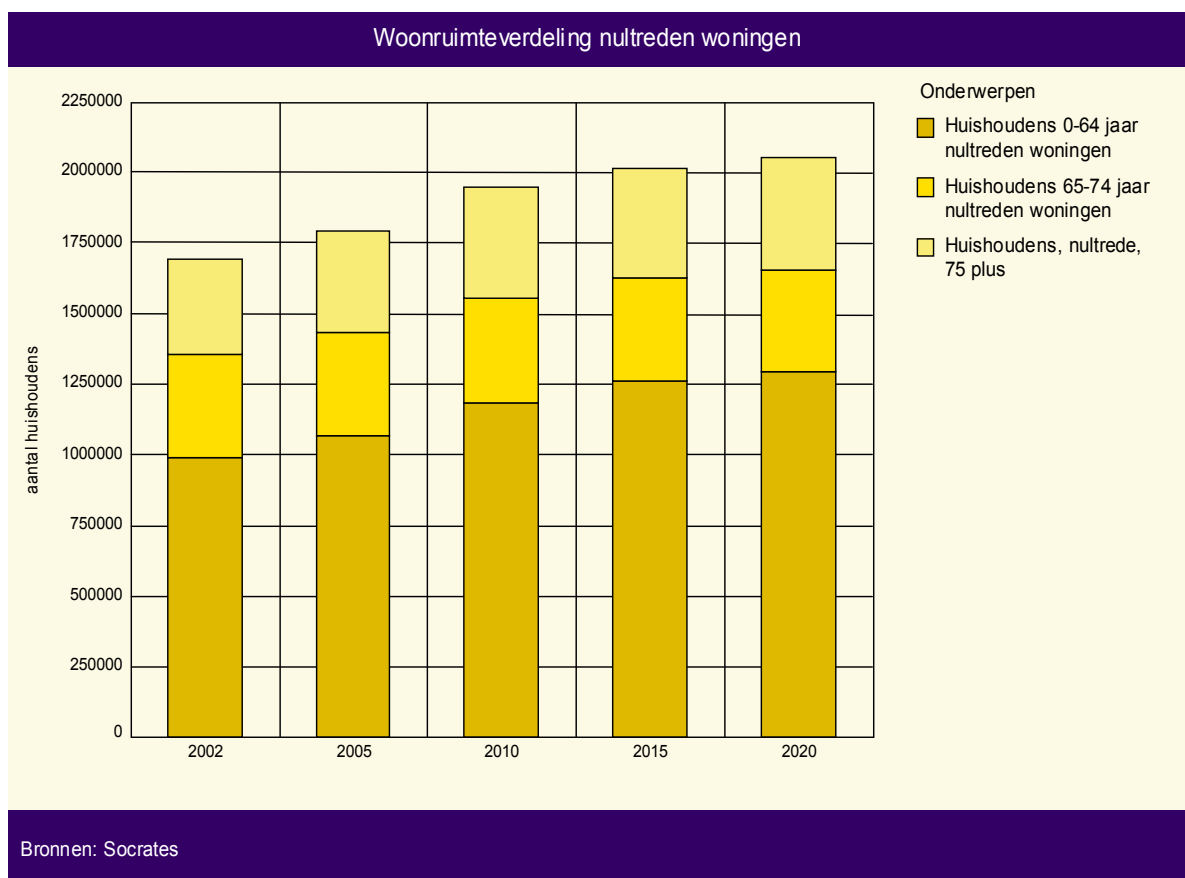
Figuur 8.11: Huishoudens in verzorgd wonen naar leeftijdsklasse, 2002-2020 (Socrates)

8.4.7 Woonruimteverdeling nultredenwoningen

Nultredenwoningen zijn woningen die in- en extern toegankelijk zijn. Dat wil zeggen, dat de voordeur te bereiken is zonder trappen te hoeven lopen en de belangrijkste vertrekken binnen de woningen liggen op 1 woonlaag.

Het aantal nultreden woningen zal de komende jaren vermoedelijk sterker toenemen dan de algemene groei van de voorraad. Dat komt door de nieuwbouw in de stedelijke milieus en door de herstructurering van de bestaande voorraad. Het gaat tot 2020 om een toename van circa 360 duizend woningen.

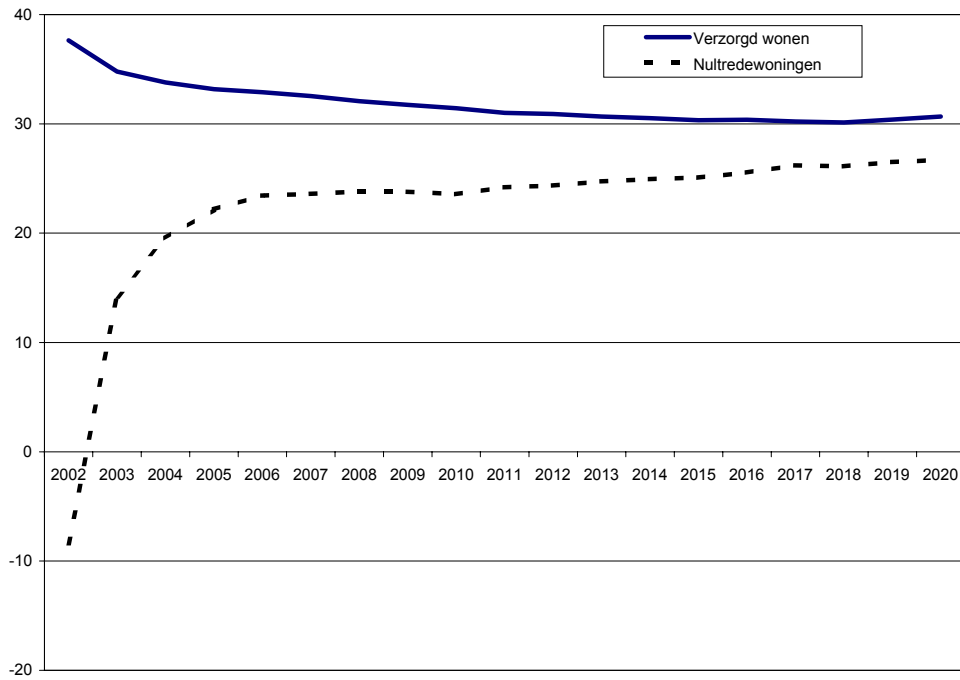
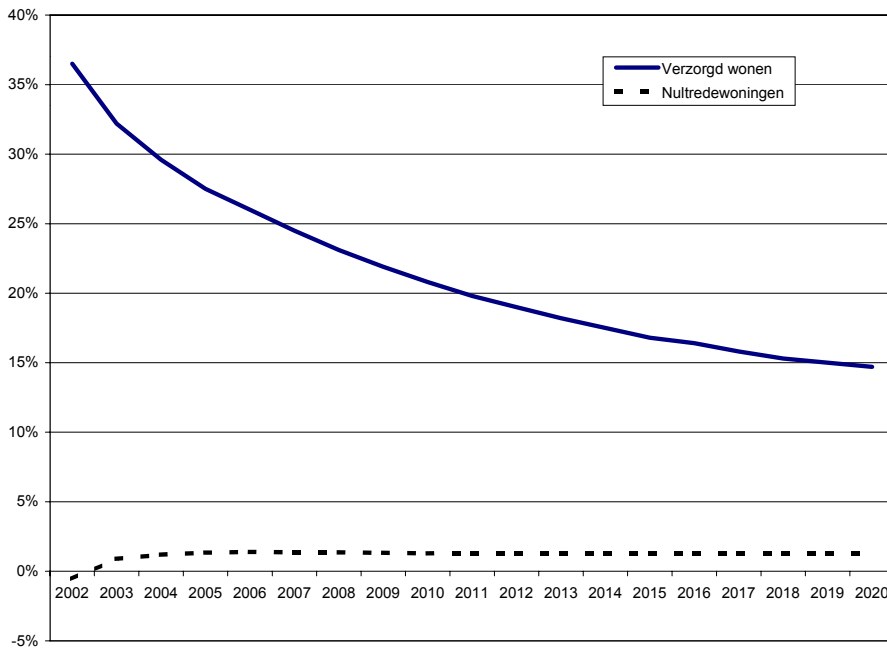
Figuur 8.12 laat een overzicht zien van de ontwikkeling van de woonruimteverdeling van nultredenwoningen. We zien hier eigenlijk het omgekeerde als bij verzorgd wonen. Het aandeel ouderen in nultreden woningen zal vermoedelijk gaan dalen. Daarvoor zijn twee oorzaken te bedenken. In de eerste plaats woont de generatie nieuwe ouderen vaker in een eengezins koopwoning. In de tweede plaats staan veel bestaande nultreden woningen niet-in voor ouderen aantrekkelijke wijken. De terugkeer van ouderen naar een huurwoning wordt daardoor belemmerd.

Figuur 8.12: Woonruimte verdeling nultreden woningen, 2002-2020 (Socrates)

8.4.8 Tekorten verzorgd wonen en nultredenwoningen

De trendmatige toename van de voorraad verzorgd wonen leidt tot een behoorlijke verruiming van het aanbod. De bewoonde voorraad zal in dit tempo verdubbelen in de periode tot 2020. Dankzij deze inspanning daalt bij verzorgd wonen het tekort van 40 duizend in 2002 naar circa 30 duizend woningen in 2020. Men kan ook zeggen dat de trendmatige inspanning niet voldoende is om de tekorten weg te werken. Het aanbod zal in kwantitatieve zin verhoogd moeten worden. De eerder genoemde brief aan de Tweede kamer over de huisvesting van ouderen noemt een aantal van 115 duizend woningen in de periode 2003-2015. dat is bijna 10 duizend per jaar, ofwel ruim 3 duizend meer dan het huidige trendmatige aantal.

Bij nultredenwoningen is er nu sprake van een licht overschot. Op termijn ontstaat er volgens de hier gehanteerde uitgangspunten een tekort van circa 30 duizend woningen in 2020. In procenten van de voorraad betekent dit dat het tekort van verzorgd wonen toch nog aanzienlijk daalt van circa 40% naar bijna 20%. Het tekort aan nultredenwoningen wordt hoger, maar blijft relatief beperkt tot 1 a 2% van de voorraad (zie Figuur 8.14).

Figuur 8.13 Omvang tekort verzorgd wonen en nulredewoningen**Figuur 8.14 Tekort als percentage van de voorraad**

9 Samenvatting en conclusies

Omvang en samenstelling van de bevolking

- Er is al sinds de jaren 70 sprake van een beperkte mate van vergrijzing. In de jaren 90 zien we een versnelling in dit proces. De komende jaren zal dit nog sterker worden, doordat steeds grotere groepen tot de hogere leeftijdsklassen gaan behoren.
- De achterstand in inkomen van ouderen is de laatste 15 jaar duidelijk kleiner geworden, dankzij de betere pensioenen.
- Het opleidingsniveau stijgt onder de gehele bevolking. Dit geldt ook voor ouderen, maar de stijging verloopt voor deze groep minder snel.
- Het aandeel van de niet westerse allochtonen in de oudere bevolking in Nederland is vooralsnog laag, maar groeit sterk. Dit geldt in het bijzonder voor de grote steden.

Huisvesting van ouderen

- Nieuwe generaties zijn steeds vaker eigenaar-bewoner. Het aandeel koopwoningen stijgt nog steeds per leeftijdsgroep. Op oudere leeftijd wordt de woning vaak verkocht. Ook dit effect wordt steeds belangrijker. Per saldo zien we echter nog een toename van de koopsector over de hele linie.
- De woonlasten voor ouderen zijn meer gestegen dan gemiddeld in Nederland. Dit geldt met name voor de huursector, maar in minder mate ook voor de oudere huishoudens in een koopwoning.
- Er zijn grote verschillen in aantrekkelijkheid van wijken voor ouderen. Met name het Centrum Dorpse woonmilieu blijkt het meest aantrekkelijke woonmilieu voor ouderen te zijn. Omgekeerd scoren veel zogenaamde Buiten Centrum wijken slecht in de waardering van ouderen. Er zijn relatief weinig voorzieningen en de wijken zijn niet erg levendig.
- In de vier grote steden is sinds 1985 sprake van vergroening. Omgekeerd is er een aantal gemeenten waar juist sprake is van sterke vergrijzing. In deze gemeenten wonen over het algemeen veel ouderen in een koopwoning en de waardering van woning en woonomgeving is heel goed.
- Ouderen verhuizen veel vaker binnen de eigen gemeente dan jongeren. Met name boven de 75 verhuist men vrijwel uitsluitend binnen de eigen gemeente. De ruimtelijke woningmarkt voor ouderen is dan ook een stuk kleiner dan voor de andere leeftijdsgroepen ondanks de grotere vrijheid in keuzemogelijkheden.
- Ouderen bezetten een steeds groter deel van de nieuwbouw, mede dankzij het feit dat er relatief steeds meer ouderenwoningen zijn gebouwd. Als 75-plus huishoudens verhuizen, dan is dat vrijwel uitsluitend naar een specifieke ouderenwoning.
- De rol van de particuliere huursector is van alle onderscheiden leeftijdscategorieën het grootst voor de 75-plussers. Ten opzichte van 1996 is de omvang van de particuliere huur voor deze leeftijdsgroep gegroeid. In de particuliere huur blijkt er vaker een medische indicatie de woningtoewijzing te bepalen dan bij de koopsector of de sociale huur.

Wonen en zorg voor ouderen

- Woningen in de categorie verzorgd wonen worden voor het grootste gedeelte bewoond door 75-plussers; dit geldt in mindere mate voor wonen met diensten. Overige nultredenwoningen blijken vaker door jongere huishoudens bewoond te worden.
- Voor mensen met belemmeringen, waaronder veel ouderen, is de kwaliteit van woning en woonomgeving van groot belang. Een aangepaste of geschikte woning in een zorgvriendelijke wijk wordt veel beter gewaardeerd dan een gewone woning in een niet zorgvriendelijke wijk.
- Nieuwbouw in de categorieën verzorgd wonen, wonen met diensten en overige ouderenwoningen vindt voornamelijk plaats in de sociale huursector.
- Herstructurering speelt een belangrijke rol bij de totstandkoming van voldoende aanbod. Het gevolg is wel dat de woonruimteverdeling van geschikte huisvesting minder efficiënt is.

Uitgangspunten prognoses

- De kwantitatieve omvang van de vraag naar woningen is afhankelijk gesteld van de bevolkingsontwikkeling. Daarvoor is de PRIMOS raming gehanteerd welke uitgaat van trendmatige veranderingen.
- De ontwikkeling van de vraag in kwalitatief opzicht is afhankelijk van de groei van de welvaart. Daarvoor wordt uitgegaan van 2% groei per jaar. Op termijn betekent dit dat de inkomens van ouderen gelijk zullen worden aan de inkomens van jongere generaties.
- Belangrijk uitgangspunt ten aanzien van het aanbod betreft de veronderstelling omtrent extramuralisering. Deze sluit in de gemaakte prognose aan bij de veronderstellingen van het ministerie van VWS op dit gebied.
- Bij het verzorgd wonen is voor de nieuwbouw uitgegaan van de bouwprognoses, waarbij het aandeel verzorgd wonen afhankelijk is van de groei van het aantal ouderen in verhouding tot de groei van de totale bevolking
- Er is vanuit gegaan dat nultrede woningen alleen via de nieuwbouw worden toegevoegd.

Resultaten

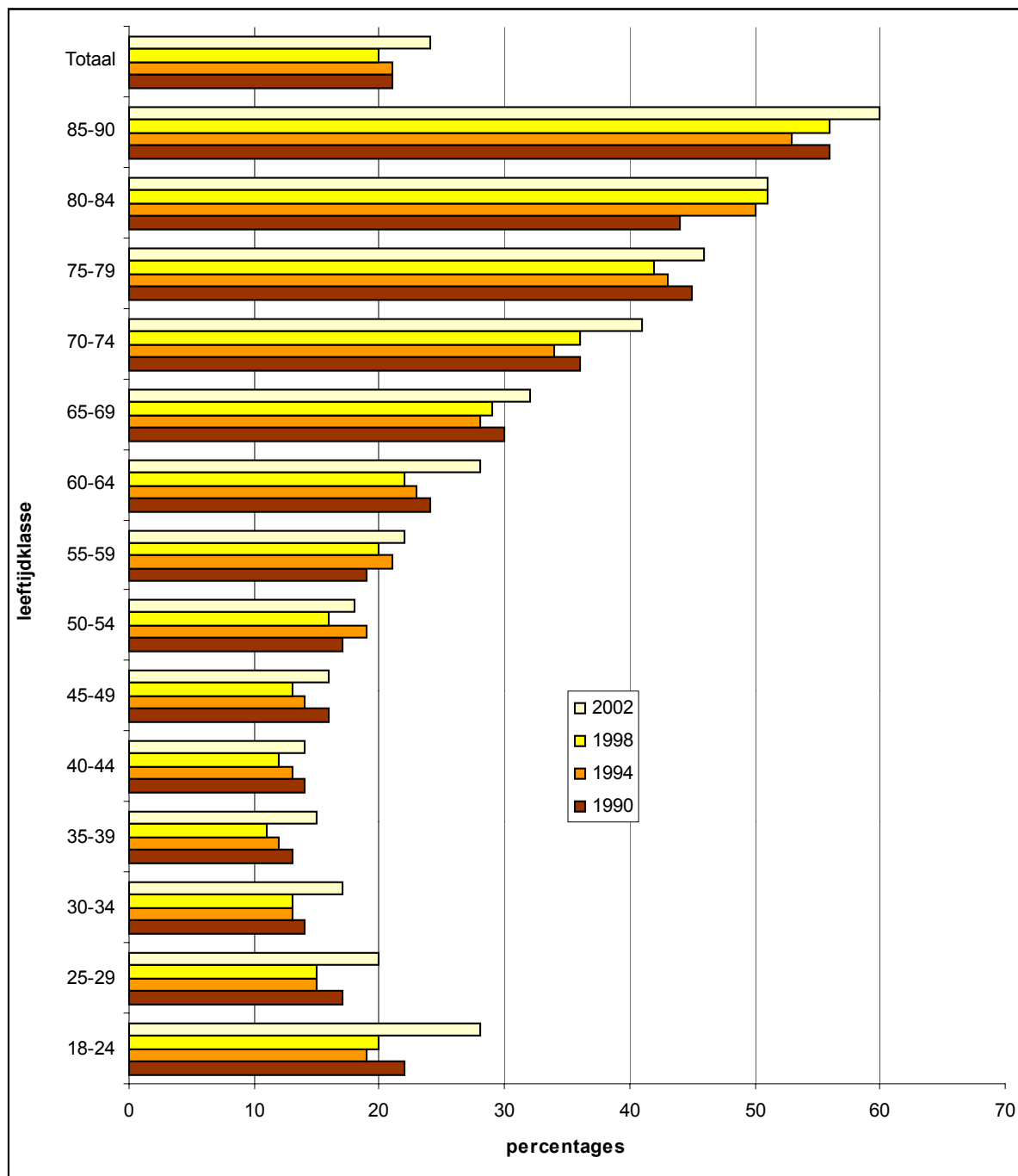
- Er komen tot 2020 vermoedelijk nog 1 miljoen woningen bij. Dat is een toename van 14%. De groei van het aantal nultreden woningen en verzorgd wonen zal sterker zijn. De omvang verzorgd wonen zal meer dan verdubbelen tot 2020.
- Desondanks blijft het absolute tekort aanzienlijk bij het gebruikte nieuwbouw- en herstructurerings-programma voor verzorgd wonen. Het programma voor verzorgd wonen zal van het huidige trendmatige aantal van 7 duizend naar 10 duizend per jaar moeten, zoals in de brief aan de Tweede Kamer uit 2003 is aangegeven.
- De categorie verzorgd wonen wordt door de grote druk nog sterker het domein van ouderen boven de 75 jaar dan nu het geval is. Schaalgrootte en menging moeten een te grote eenzijdigheid voorkomen.
- De groei van de welvaart leidt tot een verdere verschuiving van huur naar koopwoningen en van goedkoop naar duur; ook bij ouderen. Het percentage koopwoningen stijgt met name bij de ouderen naar verwachting flink.
- Zowel bij de huurwoningen als de koopwoningen stijgt het aandeel in dure sector minder als dat je op grond van de inkomensontwikkeling wellicht zou verwachten.

- Met name in de grote steden moet rekening worden gehouden met een zeer forse groei van het aantal niet westerse allochtone ouderen.
- Er is een zeer groot aantal nultreden woningen in de woningvoorraad, maar desondanks dreigt er een tekort te ontstaan. Het aandeel ouderen in deze woningen loopt terug. Dat heeft te maken met de minder aantrekkelijk wijken waar deze woningen staan. Op dit punt is er een grote herstructureringsopgave.

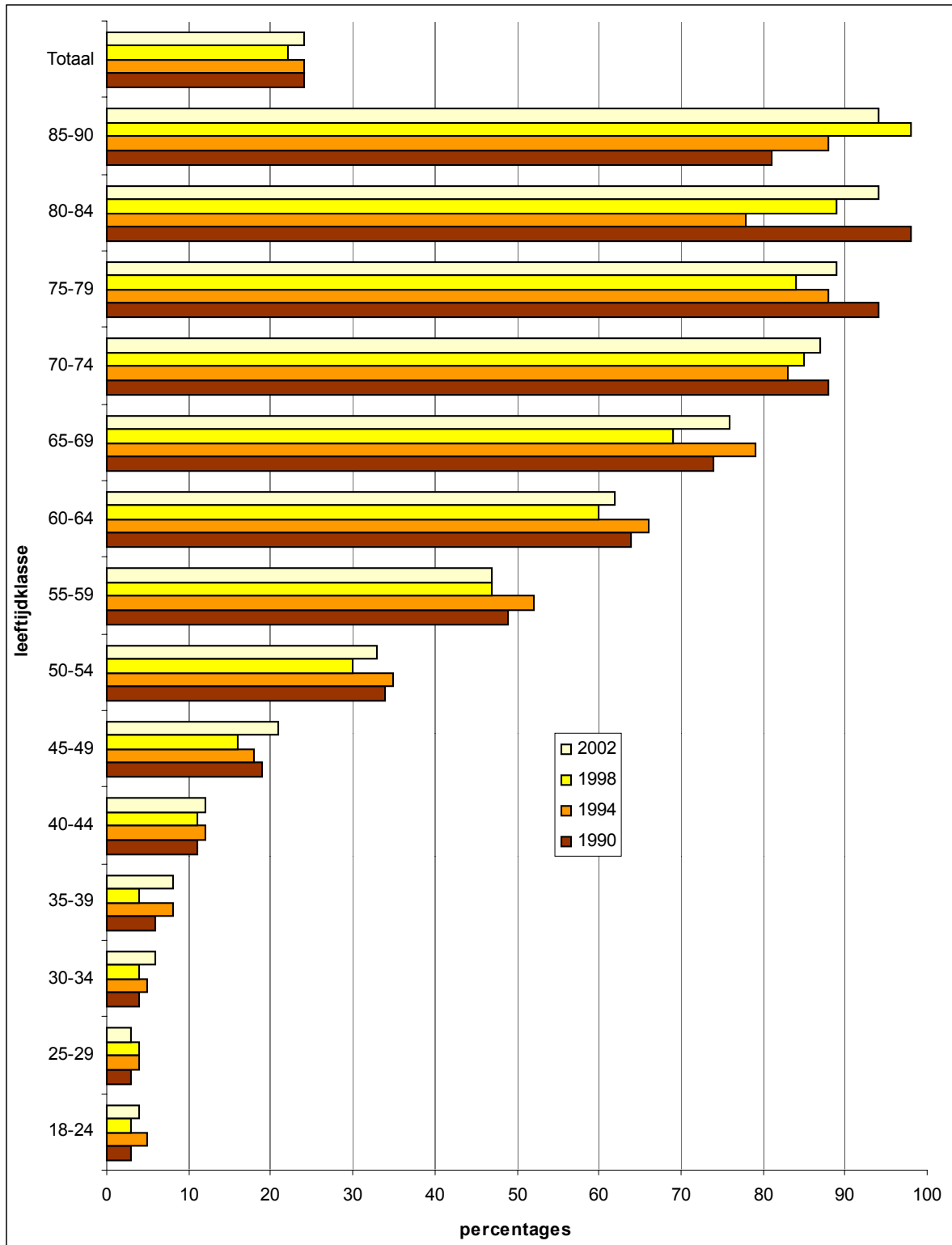
Bijlage

1 Woonwensen per leeftijdsklassen

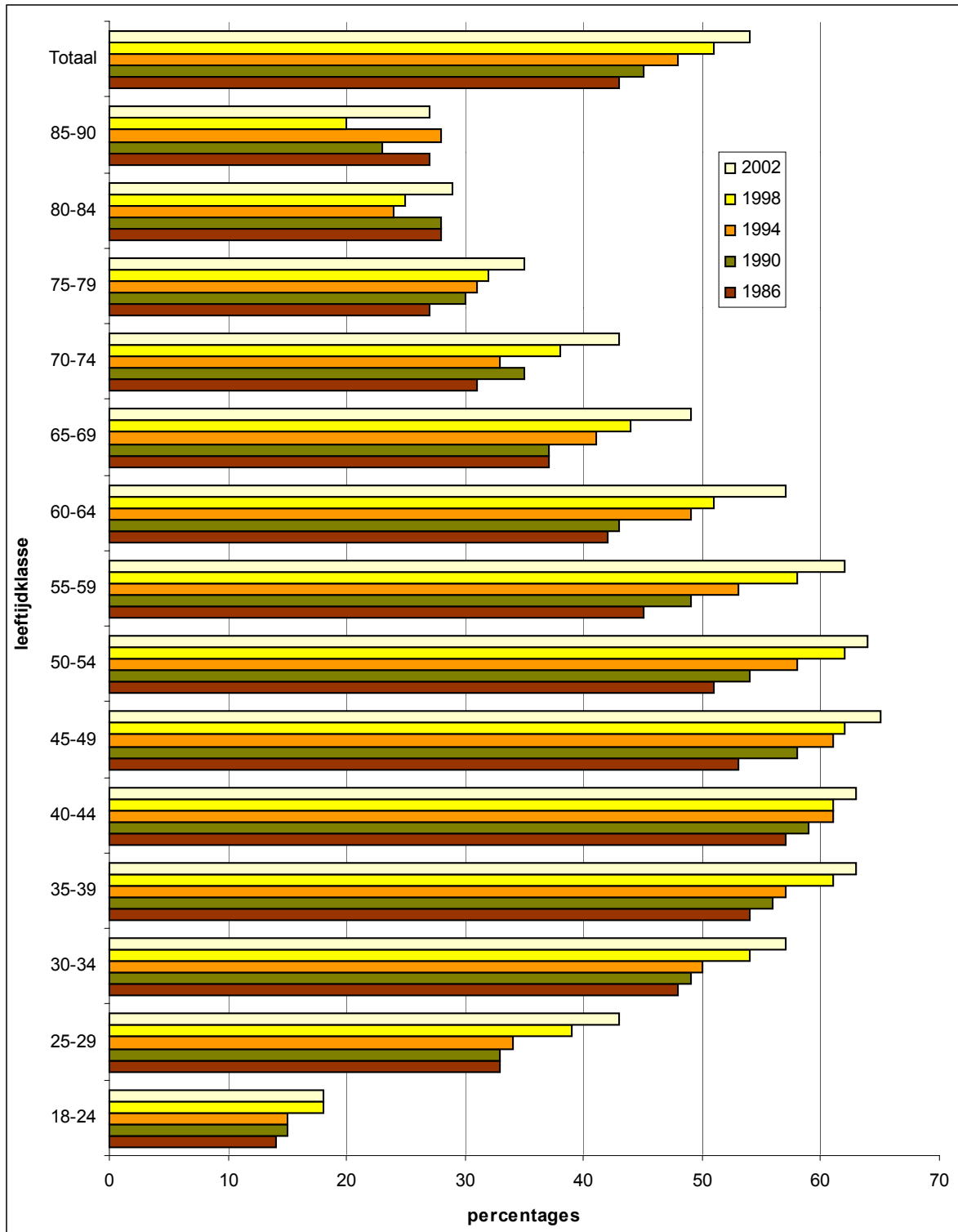
Figuur 9.a: percentage huishoudens in nulredenwoning per leeftijdsklasse in 1990, 1994, 1998 en 2002 (WBO)



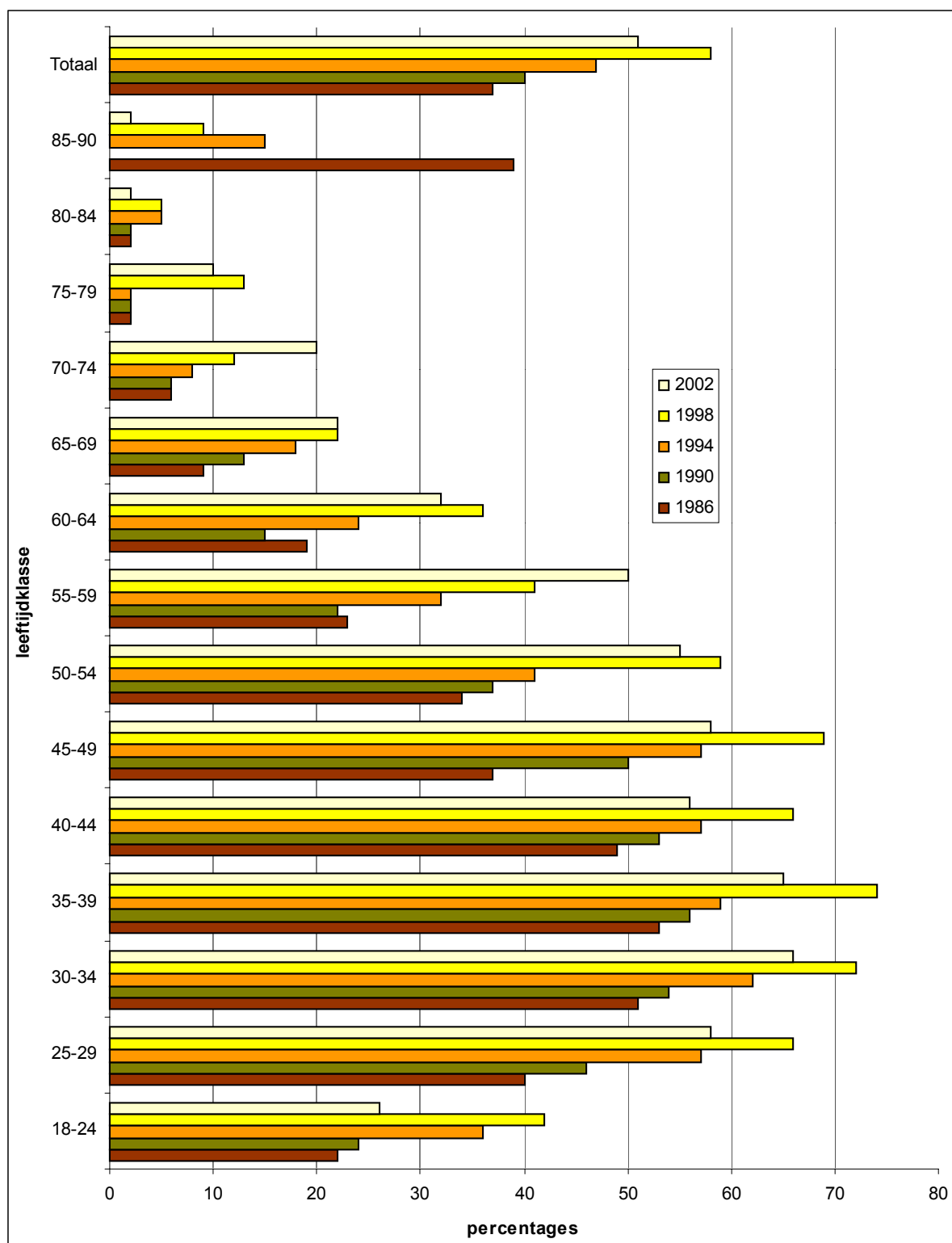
Figuur 1.b: percentage huishoudens dat nultredenwoning wenst per leeftijdsklasse in 1990, 1994, 1998 en 2002 (WBO)



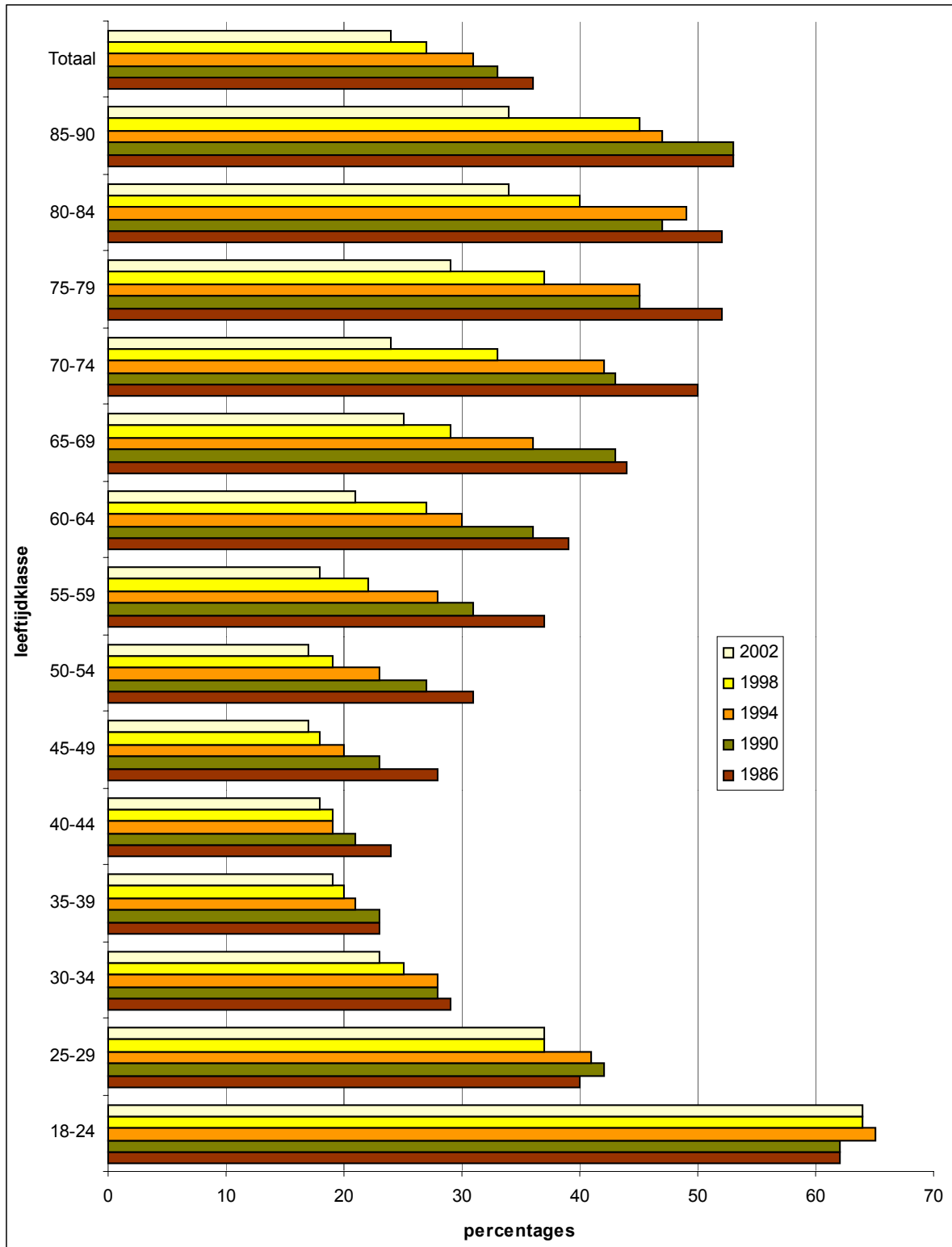
Figuur 1.c: percentage huishoudens in koopwoningen per leeftijdsklasse in 1986, 1990, 1994, 1998 en 2002 (WBO)



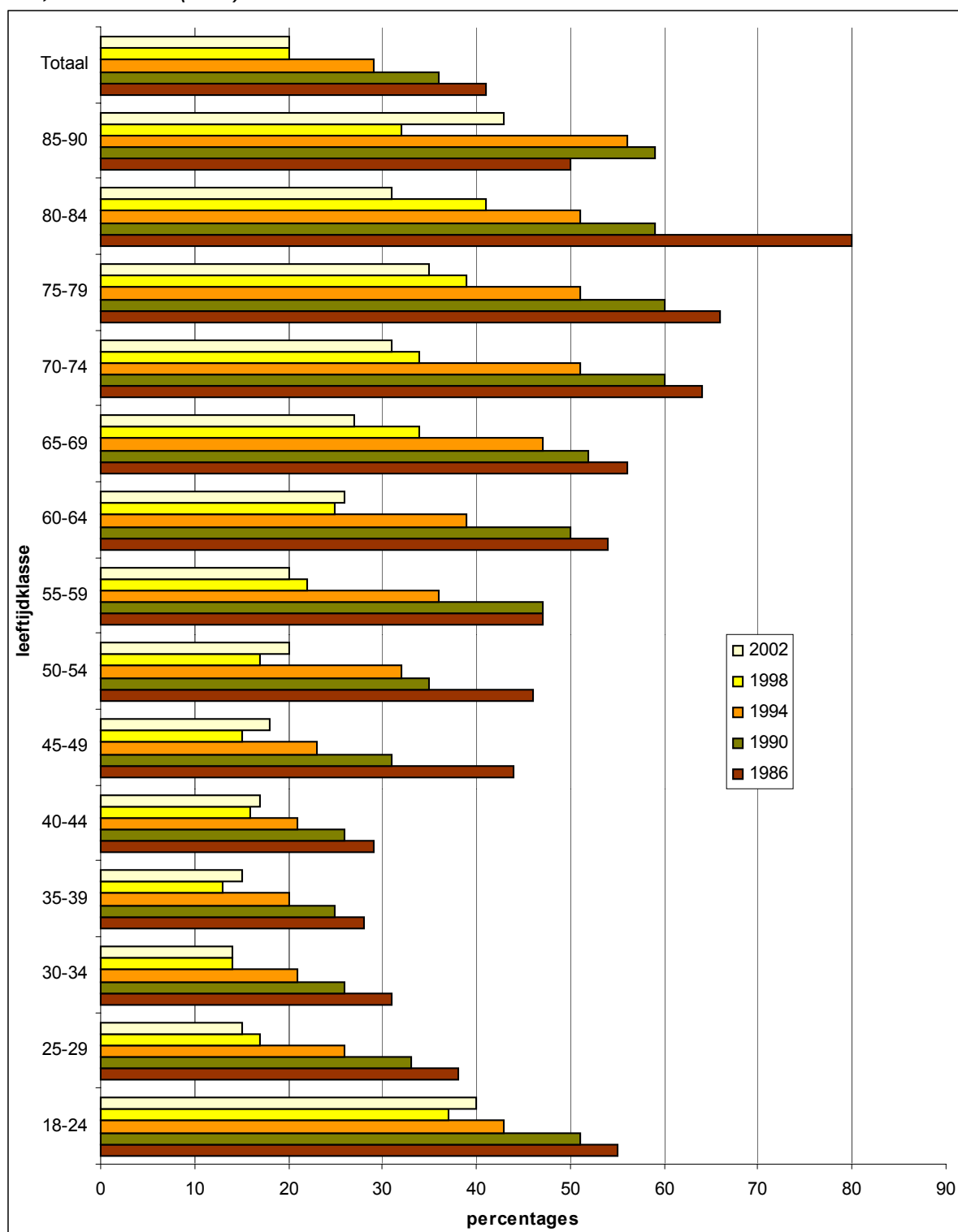
Figuur 1.d: percentage huishoudens dat koopwoning wenst per leeftijdsklasse in 1986, 1990, 1994, 1998 en 2002 (WBO)



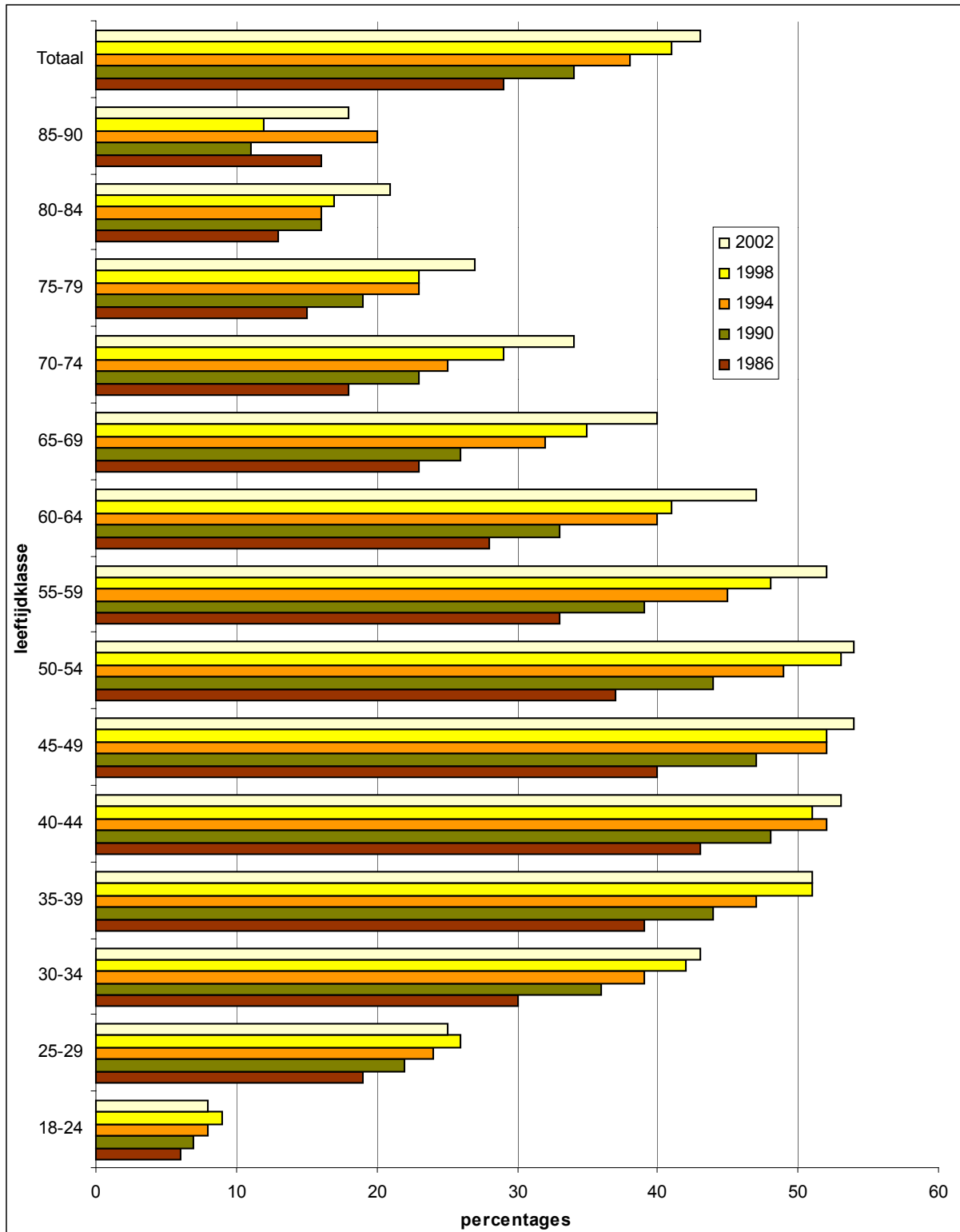
Figuur 1.e: percentage huishoudens in goedkope huurwoning per leeftijdsklasse in 1986, 1990, 1994, 1998 en 2002 (WBO)



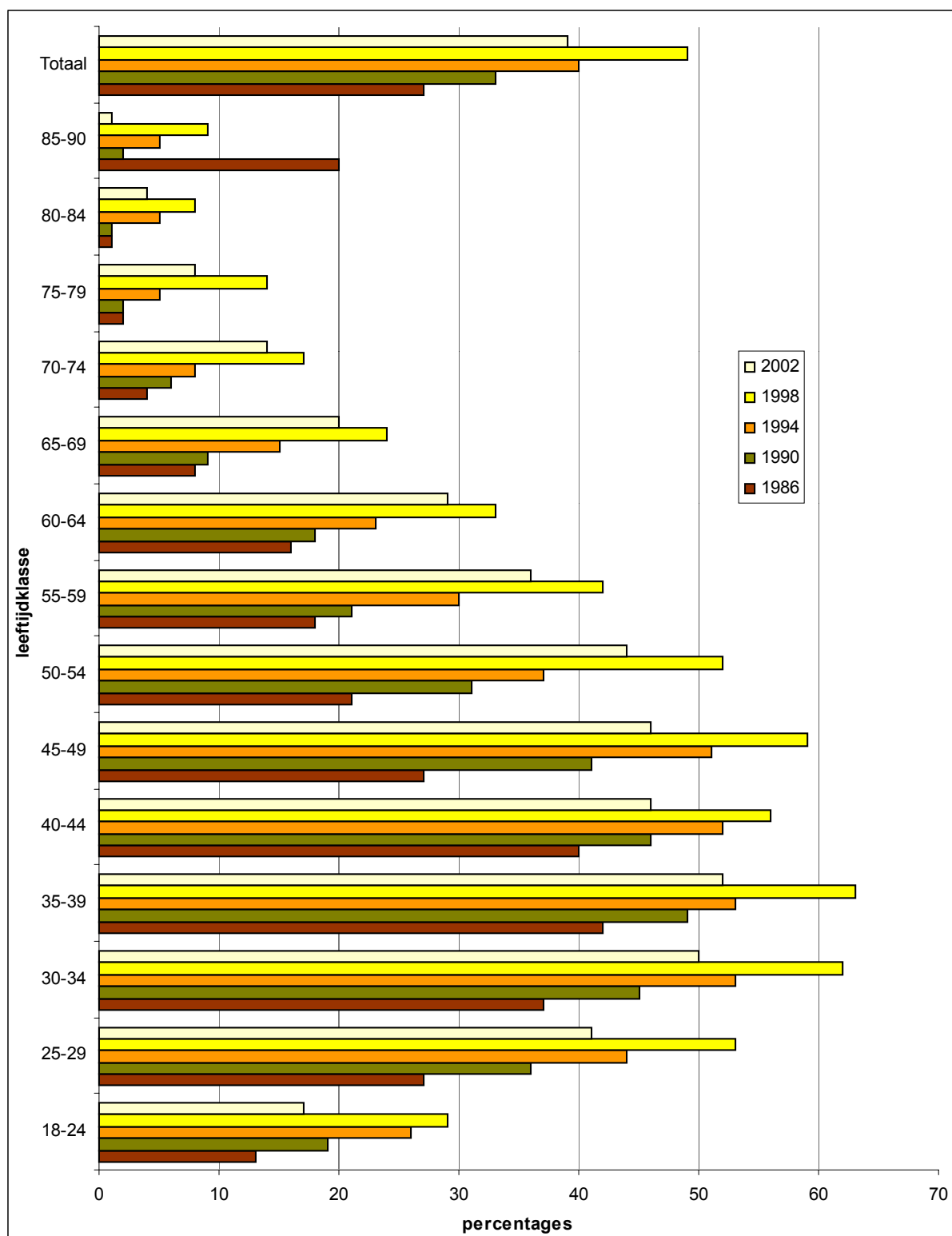
Figuur 1.f: percentage huishoudens dat goedkope huurwoning wenst per leeftijdsklasse in 1986, 1990, 1994, 1998 en 2002 (WBO)



Figuur 1.g: percentage huishoudens in (middel)dure koopwoning per leeftijdsklasse in 1986, 1990, 1994, 1998 en 2002 (WBO)



Figuur 1.h: percentage huishoudens dat (middel)dure koopwoning wenst per leeftijdsklasse in 1986, 1990, 1994, 1998 en 2002 (WBO)



2 Toelichting op Socrates

Opzet van het model

Het woningmarktsimulatiemodel berekent vraag en aanbod op de regionale woningmarkt. De berekening van de vraag gebeurt op basis van demografische ontwikkelingen en economische ontwikkelingen. Vervolgens worden in het model de vraag naar en het aanbod van woningen in bepaalde woonmilieus van jaar op jaar met elkaar geconfronteerd, waarbij het dynamische verhuisproces (van starten, doorstromen en verlaten van de woningmarkt) wordt nagebootst. Daaruit komt informatie beschikbaar over de mate waarin sectoren op de woningmarkt tekorten of overschotten zullen laten zien.

Uitgangspunten

De vraag naar woningen welke wordt bepaald op basis van:

- Demografische ontwikkelingen als geboorte, sterfte, migratie alsmede veranderingen in huishoudens. Deze demografische veranderingen zijn goeddeels te beschouwen als een autonoom proces dat de vraag naar woningen en woonmilieus stuurt,
- Economische ontwikkelingen en dan met name de ontwikkeling van de huishoudeninkomens. Door rekening te houden met de belangrijkste kenmerken als leeftijd, type huishouden, opleidingsniveau en mate van tweeverdienerschap kan de differentiële groei van de huishoudeninkomens voorspeld worden. Op macro niveau is er daarnaast dan nog de koppeling aan de ontwikkeling van het Bruto Binnenlands Product zoals dat door het Centraal Plan Bureau of anderen voor de toekomst voorspeld wordt.

Het aanbod van woningen dat bepaald wordt op basis van:

- De verwachte nieuwbouwproductie. Ramingen hieromtrent zijn veelal gebaseerd op de ramingen zoals die door het Ministerie van VROM-DGVH opgesteld worden in het kader van het Primosmodel (meest recent de zgn. Bouwprognoses).
- De verwachte sloop van woningen (eveneens gebaseerd op het Primosprogramma resp. de Bouwprognoses),
- De verkoop van huurwoningen,
- De transformaties binnen de bestaande voorraad waarbij gedacht dient te worden aan maatregelen op woningniveau (samenvoegen, splitsen etc) alsmede aan maatregelen op buurtniveau (verdichten, verdunnen, investeren etc).

Resultaten in termen van verhuizingen alsmede fricties in vraag en aanbod

Door vraag en aanbod met elkaar te confronteren ontstaat – zoals gezegd - enerzijds inzicht in de mate waarin vraag en aanbod op elkaar aansluiten: de slaagkans van de woonconsument per segment kan zo bepaald wordt. Daarnaast geeft deze confrontatie van vraag en aanbod inzicht in de mate waarin vraag en aanbod niet op elkaar aansluiten en er dus fricties gaan of blijven bestaan.

Zo wordt enerzijds “restvraag” gesignaleerd: consumenten die een bepaalde woning in een bepaald woonmilieu niet kunnen vinden. Daarnaast wordt “restaanbod” gesignaleerd: aanbod van woningen welke vrijkomen en waarnaar vervolgens geen vraag meer bestaat. Enerzijds geeft het model dus aan waar tekorten en spanningen zijn. Anderzijds geeft het model aan waar overschotten c.q. ruimte voor herstructurering en transformaties gaat ontstaan.

Uitgangspunten en effecten van beleid

Door middel van scenario's kan de invloed van het woningmarktbeleid worden bepaald. Omvang en samenstelling van de nieuwbouw en het sloopprogramma zijn de meest voor de hand liggend beleidsmaatregelen. Daarnaast kan nagaan worden wat het effect is van bepaalde beheersmaatregelen, herstructureringsingrepen, verkoop van huurwoningen aan bewoners etc.

Bovendien kan rekening gehouden worden met de beleidsmatige uitgangspunten zoals die voor bepaalde regio's veelal gehanteerd worden waarbij een bepaalde groei van het gebied (in termen van migratie) overeen gekomen is met verschillende partijen.

Differentiatie van vraag en aanbod

Zoals gezegd staan vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in dit model centraal. Vraag en aanbod zijn daarbij onderscheiden naar een reeks van kenmerken. Aan de vraagzijde wordt onderscheid gemaakt naar:

- type (alleenstaand, samenwonend al dan niet met kinderen);
- leeftijd (jong, middelbaar en ouder waarbij de grenzen gelegd zijn bij 30 en 65 jaar);
- opleidingsniveau (lager en hoger opgeleid waarbij de grens ligt bij het vwo niveau);
- inkomen (daarbij zijn vier klassen onderscheiden)
- type vrager (starter, vestiger van buiten het gebied of doorstromer).

Op dezelfde wijze wordt ook de vraag naar en het aanbod van woningen nader gespecificeerd naar:

- type (eengezins/meergezins);
- huur/koop;
- grootte van de woning (aantal kamers),
- prijsklasse op prijspeil 2002 (goedkoop, middelduur en duur) en
- woonmilieu

Doelgroepen en productanalyses

Deze detaillering van vraag en aanbod biedt tal van mogelijkheden om nadere analyses te verrichten. Zo kan bijvoorbeeld – op basis van de segmentatie van vragersgroepen – nagegaan worden wat bepaalde huishoudens (bijvoorbeeld senioren) vragen, hoe dat verandert in de tijd en in hoeverre ze erin slagen hun wensen te realiseren. Aan de andere kant kan men voor bepaalde segmenten van de woningmarkt en/of voor bepaalde woonmilieus na-

gaan hoeveel en welke huishoudens daar naar vragen en hoe groot de slaagkansen daar zijn.

Gevoeligheidsanalyses

Bovendien kan het model ingezet worden om na te gaan hoe gevoelig bepaalde groepen of segmenten zijn voor veranderingen in de macro-omgeving. Met macro-omgeving wordt bedoeld op de totale demografisch en economische groei van ons land resp. de regio.

3 Begrippenlijst Socrates

Woningmarktsegmenten

Vorm en grootte

- Kleine eengezinswoningen: eengezinswoningen met 1-4 kamers
- Grote eengezinswoningen: eengezinswoningen met 5 of meer kamers
- Kleine appartementen (meergezinswoningen): appartementen met 1-3 kamers
- Grote appartementen (meergezinswoningen): appartementen met 4 of meer kamers

Prijs

- Goedkope huur: huurwoningen met een huur tot € 380
- Middeldure huur: huurwoningen met een huur tussen € 380 en € 486
- Dure huur: huurwoningen met een huur boven € 486
- Goedkope koop: koopwoningen met een koopprijs tot € 180.000
- Middeldure koop: koopwoningen met een koopprijs tussen € 180.000 en € 310.000
- Dure koop: koopwoningen met een koopprijs boven € 310.000

Huur: prijzen op peildatum enquête / basishuur (per maand) inclusief huursubsidie

Koopprijs: verkoopwaarde in onbewoonde staat

Bewoonde andere ruimten (BAR)

Niet-woningen, zoals woonboten, kamergewijze verhuur, etc

Huishoudens

Leeftijd

- Jong: huishoudens met een hoofd jonger dan 30 jaar
- Middelbaar: huishoudens met een hoofd tussen 30 en 65 jaar
- Oud: huishoudens met een hoofd van 65 jaar of ouder

Type

- Alleenstaanden: eenpersoonshuishoudens
- Paren zonder kinderen: (gehuwd) samenwonenden zonder thuiswonende kinderen
- Gezinnen: (gehuwd) samenwonenden met een of meer thuiswonende kinderen
- Eenoudergezinnen

Inkomen

- Laag inkomen: huishoudens met een besteedbaar jaarinkomen tot € 14000
- Laag middeninkomen: hh. met een besteedbaar jaarinkomen van € 14000-€ 19000
- Hoog middeninkomen: hh. met een besteedbaar jaarinkomen van € 19000-€ 40000
- Hoog inkomen: huishoudens met een besteedbaar jaarinkomen boven € 40000

Inkomen: besteedbaar jaarinkomen volgens de VROM-definitie, prijspeil 2002

4 Definities woonconcepten

Er worden twee woonconcepten met zorg en welzijn onderscheiden, te weten:

1. **Verzorgd wonen:** betreft nultredenwoningen, waarbij (de mogelijkheid tot het verkrijgen van) extramurale verzorging, verpleging en begeleiding én hotel- en welzijnsdiensten onlosmakelijk onderdeel uitmaken van het geboden arrangement. Zorg is op afroep mogelijk. Extra ruimte in de woning voor verzorging en de fysieke nabijheid van zorgvoorzieningen en diensten (al dan niet binnen het complex) zijn specifieke kenmerken van deze vorm van wonen. Niet zelden gaat het om geclusterde vormen van wonen. Voorbeelden van verzorgd wonen zijn woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en ADL-clusters.
2. **Gewone nultredenwoningen:** betref een woning die zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimtes' (de keuken, het sanitair, de woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

Om vast te kunnen stellen wat het aanbod en de tekorten voor de twee onderscheiden vormen van huisvesting zijn en te komen tot een opgave voor de toekomst, zijn we afhankelijk van de voor handen zijnde informatie. In deze rapportage wordt gebruik gemaakt van het WBO2002.

De intramurale sector valt buiten het kader van dit onderzoek, omdat de huishoudens in deze sector niet tot de woningmarkt behoren. Verder richt het onderzoek zich op huishoudens in zelfstandige woningen of zelfstandige wooneenheden.

De vraagstelling in het WBO2002 wat betreft zelfstandige woningen en wooneenheden voor de doelgroepen in kwestie komt niet volledig overeen met de door VROM en VWS onderscheiden sturingscategorieën 'verzorgd wonen' en 'gewone nultredenwoning'. Onderzocht is of het mogelijk is op basis van het bestaande aanbod aan ouderenwoningen en niet-ouderenwoningen (WBO-gegevens) verschillende soorten voor de doelgroep geschikte woningen te onderscheiden, die op hun beurt toegedeeld kunnen worden naar de twee sturingscategorieën. Of in andere woorden, kan de in het WBO gemeten behoefte aan verschillende soorten woningen en woonvormen uitgedrukt worden in de behoefte aan de onderscheiden sturingscategorieën 'verzorgd wonen' en 'gewone nultredenwoning'? In het navolgende wordt daar verder op in gegaan.

Met behulp van het WBO2002 kunnen de volgende, voor dit onderzoek relevante, soorten woningen worden onderscheiden:

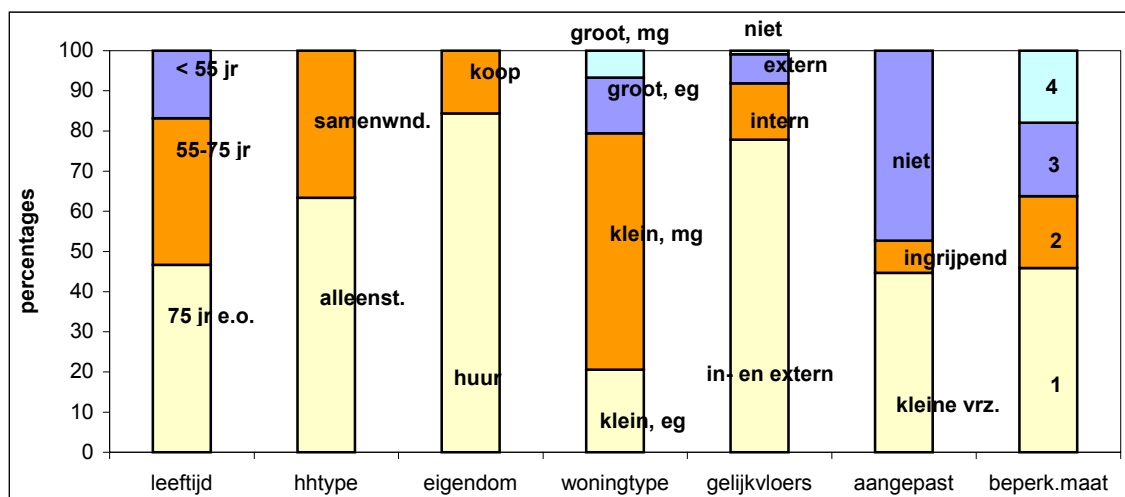
1. Ouderenwoningen:
 - a. Verzorgd wonen
 - b. Wonen met diensten
 - c. Overige ouderenwoningen
2. Niet-ouderenwoningen
 - d. Ingrijpend aangepaste woningen

e. Overige nultredenwoningen

Ad. 1: Ouderenwoningen

De eerste verdeling die in de woningen kan worden aangebracht is of het een ouderenwoning betreft of niet. In het WBO2002 wordt aan respondenten gevraagd of hun huidige woning speciaal bedoeld is voor ouderen. 'Ouderenwoning' is zodoende een ruim begrip. Figuur 4.a geeft een overzicht van de karakteristieken van de ouderenwoningen.

Figuur 4.a: karakteristieken ouderenwoningen (in %), 2002 (WBO2002)



Het aandeel ouderenwoningen dat bewoond wordt door huishoudens vanaf 55 jaar bedraagt 83% en 63% van de ouderenwoningen wordt bewoond door alleenstaanden. Het overgrote deel van de ouderenwoningen betreft huurwoningen en het zijn met name kleine woningen (minder dan 4 kamers) meergezinswoningen. Ruim driekwart van de ouderenwoningen zijn in- en extern toegankelijk en minder dan 1% van deze woningen zijn niet in- en extern toegankelijk. Grofweg de helft van de ouderenwoningen zijn aangepast en in 8% van de aangepaste ouderenwoningen betreft het een ingrijpend aangepaste woning. Meer dan de helft van het aantal huishoudens in een ouderenwoningen heeft een lage beperkingmaat (1 of 2). Zowel de doelgroep als de aard van de huisvesting is in dit verband sterk afwijkend van het gemiddelde patroon. In bijlage 1 staat een overzicht van de karakteristieken per provincie.

Bij de ouderenwoning kan een verzorgingshuis, dienstencentrum of steunpunt liggen waarvan huishoudens in ouderenwoningen gebruik kunnen maken. Deze dienstencentra kunnen diensten leveren zoals verpleging of verzorging. Het kan ook gaan om welzijnsdiensten als huishoudelijke hulp, maaltijdverzorging, of recreatieve bezigheden. Verder kan zo'n centrum zijn voorzien van meer lichte vormen van service zoals een receptie bij de ingang, een huismeester, een gemeenschappelijke recreatieruimte, kamers of bedden waar verpleging of verzorging mogelijk is of sociale alarmering. Naar mate er meer voorzieningen zijn zullen die vaak geclusterd zijn in 1 gebouw. De aard van de voorzieningen is echter niet 1 op 1 gekoppeld aan de ruimtelijke vorm.

Op basis van de karakteristieken van de ouderenwoningen en de voorkomende voorzieningen is de volgende onderverdeling gemaakt:

- a. Indien een huishouden in een ouderenwoning gebruik kan maken van verpleging of verzorging in een bij de woning gelegen verzorgingshuis, dienstencentrum of steunpunt, dan spreken we van **verzorgd wonen**. De huishoudens zijn per definitie 55 jaar of ouder.
- b. Indien een huishouden in een ouderenwoning gebruik kan maken van diensten uit een verzorgingshuis, dienstencentrum of steunpunt, die niet vallen onder verpleging of verzorging, dan spreken we van **wonen met diensten**. Hieronder vallen ook ouderenwoningen die in 1 complex zijn ondergebracht en waarvan dit complex voorzien is van één van de genoemde elementen. De huishoudens zijn per definitie 55 jaar of ouder.
- c. Ouderenwoningen die niet onder verzorgd wonen of wonen met diensten vallen zijn de **overige ouderenwoningen**.

Ad. 2: Niet-ouderenwoningen

De woningen die niet tot de ouderenwoningen behoren, worden op basis van fysieke elementen verder onderverdeeld. Toegankelijkheid en ingrijpende aanpassingen aan de woningen zijn hier de belangrijkste criteria.

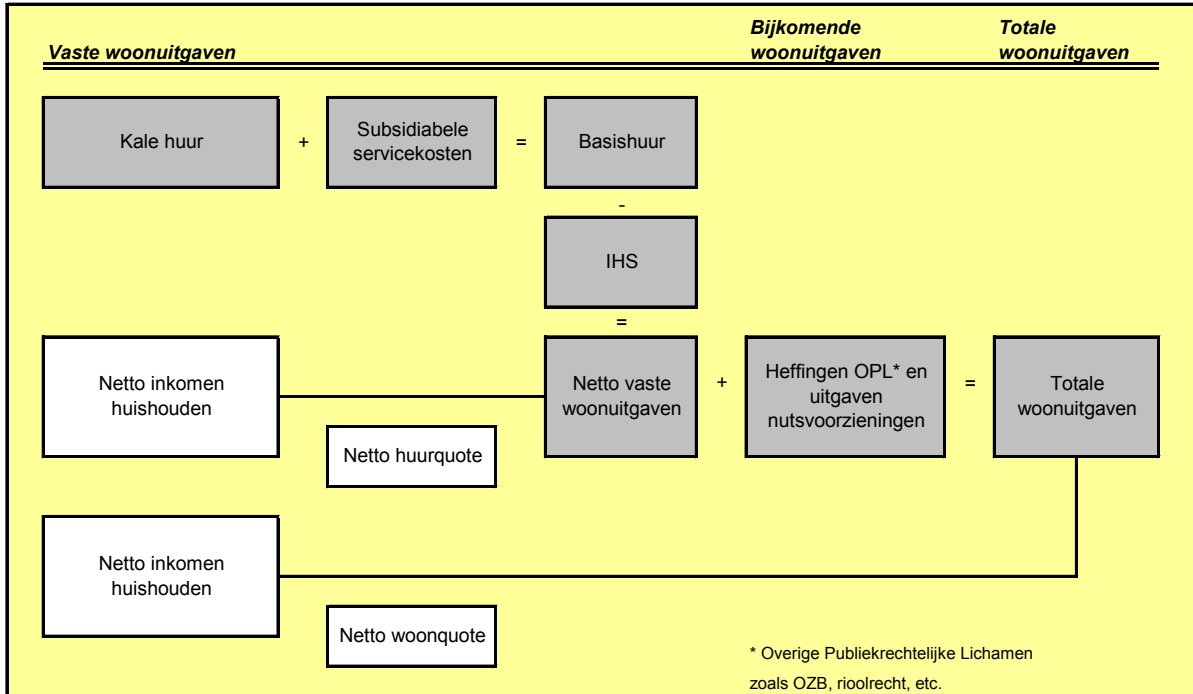
In het WBO2002 wordt gevraagd of ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking, bepaalde speciale voorzieningen in de woning zijn aangebracht of dat de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Het kan hierbij gaan om kleinere voorzieningen zoals diverse beugels, aangepaste drempels, elektrische deuropeners en dergelijke, maar ook om grote aanpassingen. Hierbij moet gedacht worden aan een hellingbaan naar de voordeur, verbreding van deuren, installatie van een traplift, speciale indeling of uitbreiding van de woning, aanpassing van de keuken of badkamer en dergelijke.

- d. Indien een woning niet tot het type ouderenwoning behoort en grote aanpassingen, zoals die hierboven beschreven zijn, heeft ondergaan, dan spreken we **van ingrijpend aangepaste** woningen. Het opnemen van deze categorie stelt ons in staat niet alleen een uitspraak te doen over de ouderenhuisvesting, maar ook over huisvesting voor, met name lichamelijk, gehandicapten waaronder ook huishoudens vallen die jonger zijn dan 55 jaar.

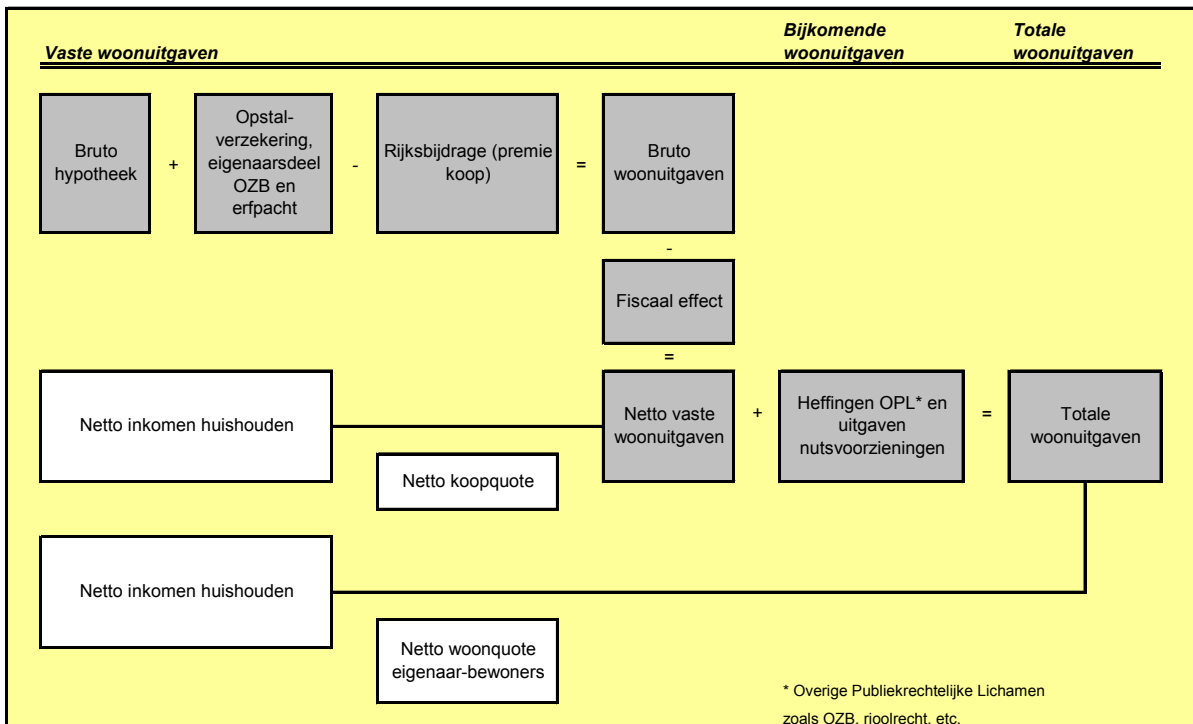
In het WBO2002 worden ook vragen gesteld over de externe en interne toegankelijkheid. De externe toegankelijkheid wordt gemeten met de vraag of de voordeur van de woning bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen. Interne toegankelijkheid komt aan de orde in de vraag of in de woning de woonkamer, de keuken, het toilet, de bad- of douchegelegenheid en tenminste 1 slaapkamer allemaal gelijkvloers met elkaar liggen.

5 Woonlastenschema 2002

Figuur 5.a: woonuitgaven huursector (VROM)



Figuur 5.b: woonuitgaven koopsector (VROM)



6 Geraadpleegde literatuur

Kullberg, J. en M. Ras *De woonsituatie en woonwensen van ouderen en mensen met beperkingen*. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 2004 (nog te verschijnen).

Ministerie SZW, De inkomenspositie van ouderen. Toekomstige ontwikkelingen en fiscalisering van de AOW-premie, 2002

Ministerie VROM, Ministerie VWS, Investeren voor de Toekomst, De kwantitatieve opgave voor wonen, zorg en welzijn, brief naar tweede kamer, september 2003

SCP, R.Schellingerhout, Cijferrapport allochtone ouderen, maart 2004

SCP, Zorg en wonen voor kwetsbare ouderen. Rapportage ouderen, mei 2004

Singelenberg J.P.J., Aedes/Arcades Kenniscentrum Wonen-Zorg, Toekomstscenario's en planologische kengetallen wonen en zorg, mei 2004

Sogelée G. en Brouwer J., Regionale verkenning: opgave voor wonen met zorg en welzijn, ABF Research, september 2003

Sogelée G., Brouwer J., Galen J. van, Nationale analyse zorg en wonen met zorg 2003-2015