

De vergrijzingsgolf nader bekeken



Boukje Dingemans & Ruud van Trijp (Woonzorg Nederland)

Adriaan Hoogvliet & Fleur Verdenius (de Alliantie)

Aanleiding

Binnen Kennisplatform CorpoVenista kwam enige tijd terug de vraag op in hoeverre de vergrijzing nog een 'hot issue' is voor de corporatiesector of niet. Over het algemeen zie je in trendstudies dat de vergrijzing van de Nederlandse bevolking nog wel enige tijd gaat doorzetten. Daar is geen twijfel over. Meer twijfel is er over de vraag of die vergrijzing de komende jaren ook voortgaat in de sociale huursector, of dat vergrijzing zich meer in de koopsector manifesteert.

We besloten om eens te bekijken wat er tot nog toe zoal is onderzocht en uitgezocht. We streefden niet naar een compleet en uitputtend overzicht; het is geen wetenschappelijk onderzoek waarover we rapporteren. Maar we zochten wel naar voldoende houvast vanuit de onderzoekswereld om wat meer inzicht in dit vraagstuk te krijgen. We legden de nodige literatuur bij elkaar en spraken er met elkaar over om zaken verder te duiden¹. Deze notitie vormt de neerslag daarvan.

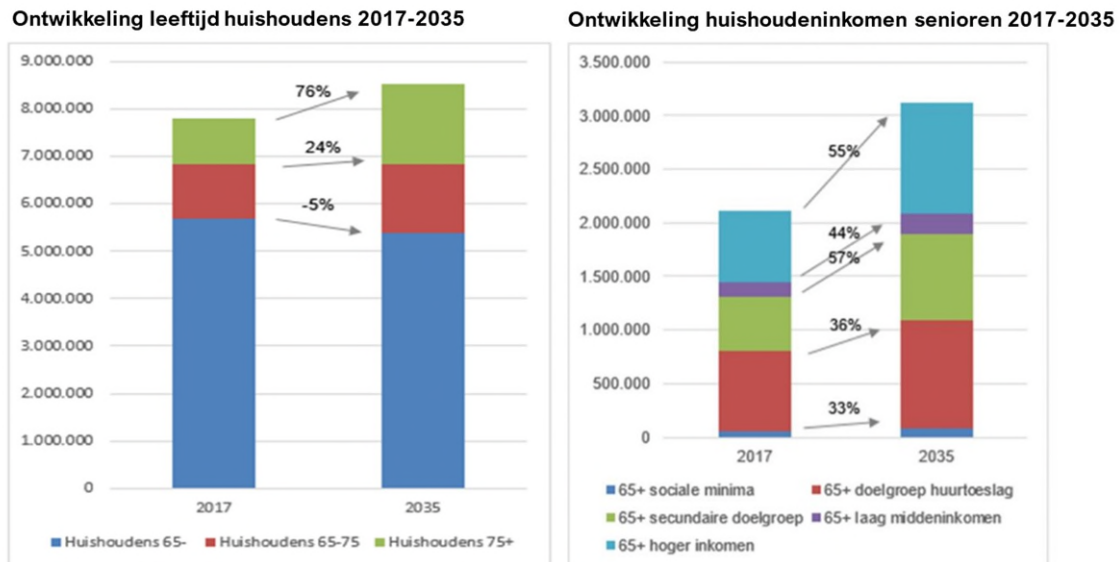


¹ Het gesprek vond plaats tussen Maarten Vos (Vidomes), Boukje Dingemans (Woonzorg Nederland), Martijn Ubink (Ymere), Anne van Grinsven (Woonzorg Nederland), André van Giffen (Kleurrijk Wonen) en Adriaan Hoogvliet (de Alliantie).

Literatuuronderzoek

Uit de literatuur die we hebben gevonden, leren we een aantal interessante dingen die het algemene beeld van "Nederland vergrijst" behoorlijk nuanceren. Zo blijkt, dat in de sociale huursector het aantal 65+ers op dit moment op zijn hoogtepunt is, met uitzondering van een aantal (met name voormalige groeikern)gemeenten (RIGO 2016 en 2018). Wel is het zo, dat binnen die groep 65+ers er nog wel een cohortgolf aankomt van 75+ers (Kleurrijk Wonen 2020, ABF Research 2019).

Als je naar de Nederlandse bevolking in totaliteit kijkt, dan blijkt dat een belangrijk deel van de vergrijzende bevolking qua inkomen in aanmerking zou komen voor een corporatiewoning (RIGO 2018). Maar het is zeer de vraag of zij zich ook daadwerkelijk op die sector gaan richten. Het is waarschijnlijk dat zij in meerderheid ofwel in hun koopwoning blijven zitten, ofwel verhuizen naar een andere koopwoning of vrije sector huurwoning, gebruik makend van het opgebouwde vermogen (ABF 2019)². Daar kan verandering in komen door ontwikkelingen op andere domeinen (denk aan bezuinigingen op de WMO bijvoorbeeld), of als er aantrekkelijk aanbod in de sociale huursector bij komt.



Figuur 1 Ontwikkeling leeftijd alle huishoudens en ontwikkeling huishoudeninkomen van senioren in Nederland (Bron: RIGO 2018)

De huidige 65+ ers zijn in een sociale huurwoning gaan wonen en blijven wonen, in een periode dat een eigen huis nog niet zo de norm was en corporaties ook nog meer het middensegment en wat minder het onderste segment bedienden. De golf die er nu in de sociale huursector aankomt is de golf van mensen "die vooral geen huis kón kopen". Deze komende golf betekent waarschijnlijk ook dat er relatief minder zelfredzaamheid en participatie verwacht mag worden van deze oudere senioren in corporatiewoningen. En meer kwetsbaarheid. (RIGO 2016). Zo blijkt, dat de mensen met een lagere sociaal-economische status een 7 jaar kortere levensverwachting hebben dan gemiddeld en 15 jaar eerder flinke gezondheidsklachten heeft (SCP 2018).

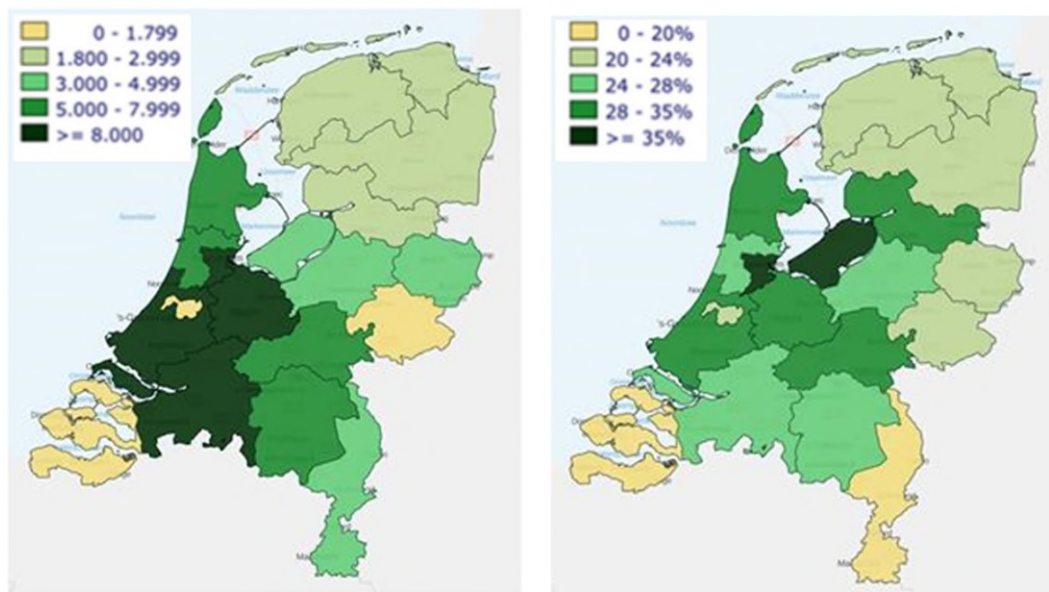
Hoewel de leeftijd van mensen op zich prima voorspelbaar is, zitten er toch behoorlijke onzekerheden in de vraagontwikkeling. Het aantal scheidingen bijvoorbeeld, is een onzekerheidsfactor. Maar ook andere push- en pullfactoren waardoor mensen toch hun huidige huis willen of moeten verlaten, spelen een rol van betekenis. Qua vraagontwikkeling kan onderscheid

² Senioren met een laag inkomen en vermogen uit een koopwoning kunnen overigens ook reageren op sociale huurwoningen.

gemaakt worden in vraag naar zelfstandige sociale huurwoningen (alleen voor lage inkomens) en vraag naar wonen in zorgvastgoed (verpleeghuizen). Bij dat laatste is geen inkomensgrens aan de orde; ook hogere inkomensgroepen kunnen op een gegeven moment toe zijn aan verpleeghuiszorg. In hoeverre de woningvoorraad aanpasbaar is (bijvoorbeeld het plaatsen van trapliften) speelt ook mee. Maar zo'n aanpassing is niet altijd een optimale oplossing en ook vanuit doorstromingsoogpunt niet altijd de beste oplossing: doorstroming van senioren uit eengezinswoningen naar goede, geschikte appartementen is voor corporaties ook belangrijk vanwege de vraag naar deze woningen bij gezinnen met kinderen.

Zoals eerder al gemeld, doen zich grote verschillen voor tussen regio's. Maar ook in krimpregio's zien we de nominale vraag van senioren uit de primaire doelgroep nog wat groeien. Grote vraagtoename zien we in het stedelijk gebied (RIGO, 2018).

Ontwikkeling behoefte sociale huur appartementen van 65+ 2017-2035



Figuur 2 Ontwikkeling (absoluut en relatief) van de regionale behoefte aan sociale huurappartementen van 65+ers (Bron: Rigo 2018)

Duiding van de vraag en van het aanbodtekort

Soms trekken onderzoekers de conclusie dat er genoeg woningen voor senioren zijn. Zij baseren zich dan op het aantal nultredenwoningen dat reeds aanwezig is in de woningvoorraad. Maar daar kan tegenin worden gebracht, dat dit meestal woningen zijn waarmee ook veel andere leeftijdsgroepen bediend worden. En veel ouderen ('empty nesters' in grote woningen bijvoorbeeld) nemen geen genoegen met een eenvoudige galerijflat. Omdat ze meer ruimte verlangen, maar ook omdat een dergelijke woonvorm vaak niet voorziet in hun behoefte aan ontmoeting en zorg in de nabijheid.

Er is een duidelijke kwalitatieve behoefte aan collectieve woonvormen: zelfstandig wonen met gedeelde voorzieningen en zorg in de buurt (RIGO 2018, ABF Research 2019, Commissie Bos 2020, Ollongren 2020). Woonvormen dus die het gat vullen tussen de 'gezinswoning' en het verpleeghuis. Ook in krimpgedebieden is er een flinke kwalitatieve vraag naar levensloopbestendige appartementen in zogenaamde 'verzorgd wonen complexen': zelfstandige woningen, maar met ontmoetingsruimte en mogelijkheid tot zorg bij de hand. Deze vraag kan nog flink toenemen als hiermee mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Meer aanbod kan in krimpgedebieden wel leegstand in

andere complexen veroorzaken. Onder meer Woonzorg Nederland wil meer onderzoeken of tijdelijke gebouwen voor 20 tot 30 jaar neergezet kunnen worden.

TNO verwacht een flink tekort aan verpleeghuisplaatsen. Er zijn weinig partijen die hierin gaan investeren. Nu al zijn structureel 200 dure ziekenhuisbedden bezet door wachtlijsten voor verpleeghuisplekken (TNO 2019). De groei zit in de 80+ golf, die nog 20 jaar hoog zal zijn. Hiervoor ontbreekt nog een gevoel van urgentie bij de overheid. Alleen Habion en Woonzorg zijn corporaties die hierin nog lijken te willen investeren. De meeste andere corporaties zien het als te specifiek, niet courant en riskant. Als er goede verzorgd-wonencomplexen worden aangeboden, kan de druk op verpleeghuisbedden wel verlaagd worden en kunnen onnodige ziekenhuisopnames worden voorkomen. Een aandachtspunt is wel, dat het aanbod aan zorgwerkers ook een fors probleem gaat worden, want die groep vergrijst ook.



17.000
mensen staan op de
wachtlijst voor een
verpleeghuisplaats.
Dat aantal groeit
maandelijks.

Hoewel senioren over het algemeen weinig geneigd zijn om te verhuizen, is er tussen WoON 2015 en 2018 een kleine maar betekenisvolle verschuiving in de verhuisgeneigdheid zichtbaar. Die groeit van globaal 5% naar 7%. Dat is procentueel weinig, maar in absolute aantallen betekent dit een aanzienlijke potentie voor geschikte seniorenwoningen.

Enkele tips en aandachtspunten

Bovenstaande samenvatting van de verkenning die we hebben gedaan, leidt tot een aantal tips en aandachtspunten voor corporaties.

- Houd in de regio waarin je als corporatie werkzaam bent in de gaten hoe de woningvraag van senioren zich gaat ontwikkelen. En kijk dan niet alleen naar senioren in huurwoningen, maar ook naar senioren in de koopsector. Want met een laag inkomen en vermogen uit een koopwoning kan men vaak nog wel in een sociale huurwoning terecht (er geldt alleen een inkomenstoets, vermogen speelt geen rol). Deze groep kan zich ineens manifesteren als je een nieuw interessant complex adverteert.
- Veel corporaties bouwen vooral courante reguliere appartementen, wel geschikt voor senioren, maar niet specifiek. Stel jezelf de vraag of er meer moet worden ingezet op collectieve woonvormen voor senioren. Het (extra) inzetten op het realiseren van collectieve woonvormen met ruimte voor ontmoeting, kan positief uitwerken op het welzijn van mensen en het kan de 'samenredzaamheid' vergroten. Ook kan het de zorgkosten verminderen en de druk op de verpleeghuizen. Dit is in de toekomst ook van belang vanwege de verwachte tekorten in zorgpersoneel.
- <Yhinci '[cYX'n]'b opnieuw na 'hY`XYb_Yb`over intramuraal wonen. Zeker]"v.m. de huidige tekorten aan wonen met zware zorg, zouden meer corporaties kunnen overwegen om zorgvastgoed te realiseren. Tijdelijke woonoplossingen en/of zorgvastgoed dat met geringe ingrepen is om te bouwen tot reguliere woningen kan daarbij worden overwogen. Vastgoed is 'traag'; er moet dus ook al gedacht worden over de periode na de grote vergrijzingsgolf.

- We gaan veel meer te maken krijgen met kwetsbare senioren en met dementie in onze woningen. Wat betekent dat voor het sociaal beheer en de ketensamenwerking?
- Nieuwbouw is soms dé oplossing voor het realiseren van ontbrekend aanbod. Maar vergeet zeker ook de bestaande woningvoorraad niet. Bestaand woongebouwen zijn soms met relatief kleine aanpassingen geschikt te maken voor senioren. Denk aan kleine ingrepen in toegankelijkheid en veiligheid. En door een woning in te zetten als ontmoetingsruimte kan een complex soms eenvoudig worden omgezet tot collectieve woonvorm.

Belangrijkste bronnen

ABF (2019), *Verkenning Wonen met Zorg*

<https://www.abfresearch.nl/publicaties/verkenning-wonen-met-zorg-uitkomsten-fortuna-2019/>

BZK (2016), *Wonen in beweging. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*

<https://www.woononderzoek.nl/document/Wonen-in-beweging/>

BZK (2019), *Ruimte voor wonen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018*

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/05/28/ruimte-voor-wonen%E2%80%9D-kernpublicatie-woon-2018>

CBS (2020), *55-plussers liefst zo lang mogelijk in eigen woning*

<https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2020/55-plussers-over-hun--toekomstige---woning>

Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen (2020), *Oud en zelfstandig in 2030 Aangepast REISadvies*³

<https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-volksgezondheid-welzijn-en-sport/documenten/rapporten/2020/06/30/oud-en-zelfstandig-in-2030-aangepast-reisadvies>

Kleurrijk Wonen (2020), *Vergrijzing – zijn we het hoogtepunt al voorbij?* Intern essay, niet openbaar

Ollongren, K.H. (2020) Kamerbrief (6 november) “Voortgang versnelling woningbouw”

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/11/06/kamerbrief-over-voortgang-versnelling-woningbouw>

Platform31 en Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg Den Haag (2018), *Langer thuis in de Praktijk*

<https://www.platform31.nl/publicaties/langer-thuis-vernieuwende-woonzorg-voor-kwetsbare-senioren>

Raad Volksgezondheid en Samenleving (2020), *De derde levensfase, het geschenk van de eeuw*

<https://www.raadrvs.nl/documenten/publicaties/2020/01/08/de-derde-levensfase-het-geschenk-van-de-eeuw>

RIGO (2016), *Vergrijzing en extramuralisering en de woningmarkt* (alleen on-screen leesbaar)

RIGO(2017), *Monitor Investeren in de toekomst*

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/04/18/rapport-%CB%9D-monitor-investeren-in-de-toekomst-2017-%CB%9D>

RIGO (2018), *Strategisch afwegingskader Woonzorg Nederland* (niet openbaar)

SCP (2018), *Kwetsbaar en eenzaam? Risico's en bescherming in de ouder wordende bevolking*

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/06/15/kwetsbaar-en-eezaam>

TNO (2019), *Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg*

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2019/12/20/prognose-capaciteitsontwikkeling-verpleeghuiszorg> EN

<https://www.actiz.nl/wonen/vastgoed/capaciteitsontwikkeling-verpleeghuiszorg>

³ Kortweg “Commissie Bos” genoemd, verwijzend naar de voorzitter (Wouter Bos).