

Ouderenhuisvesting als panacee voor de zorgopgave: wie bouwt voor ouderen bouwt nooit fout

Peter Boelhouwer

17-10-2025

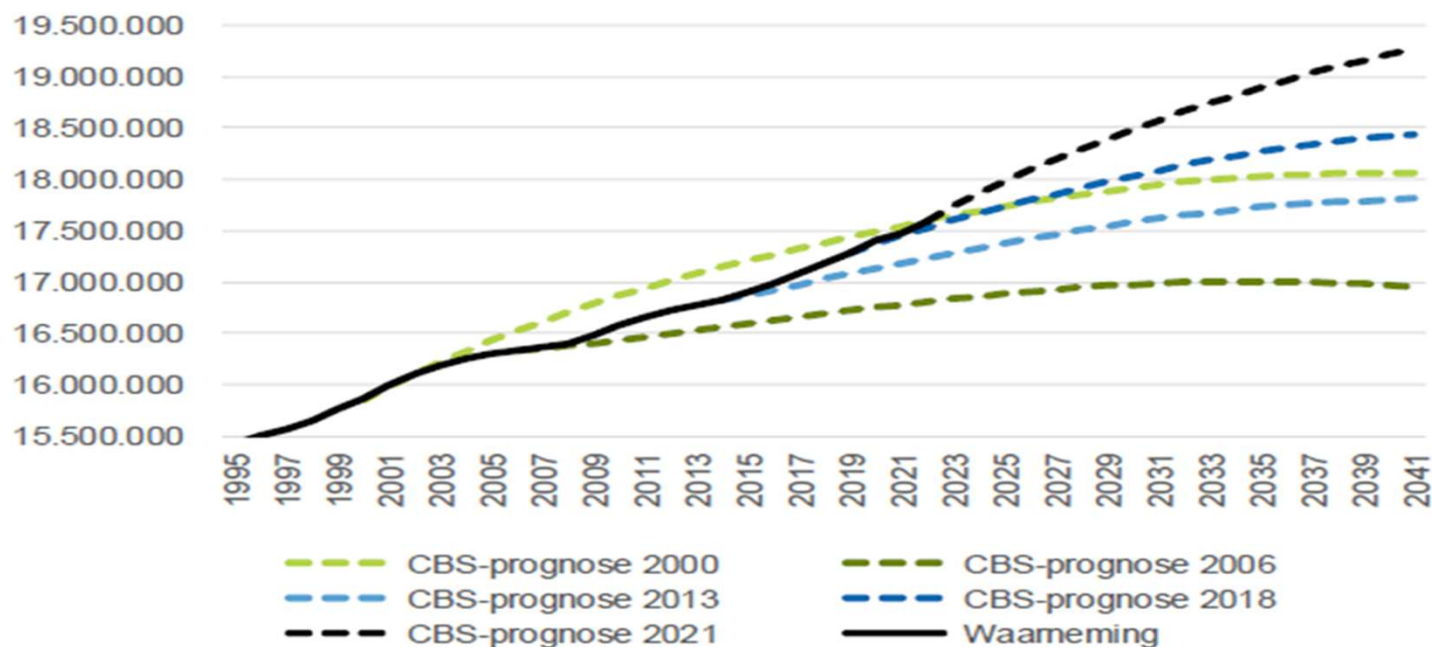
Inhoud

- Demografische ontwikkelingen
- IBO ouderenzorg: niets doen is geen optie
- Woningvraag van ouderen
- Beleidsvoornemens aanbod woningen voor ouderen
- Woonvormen voor ouderen in de toekomst: een drieslag



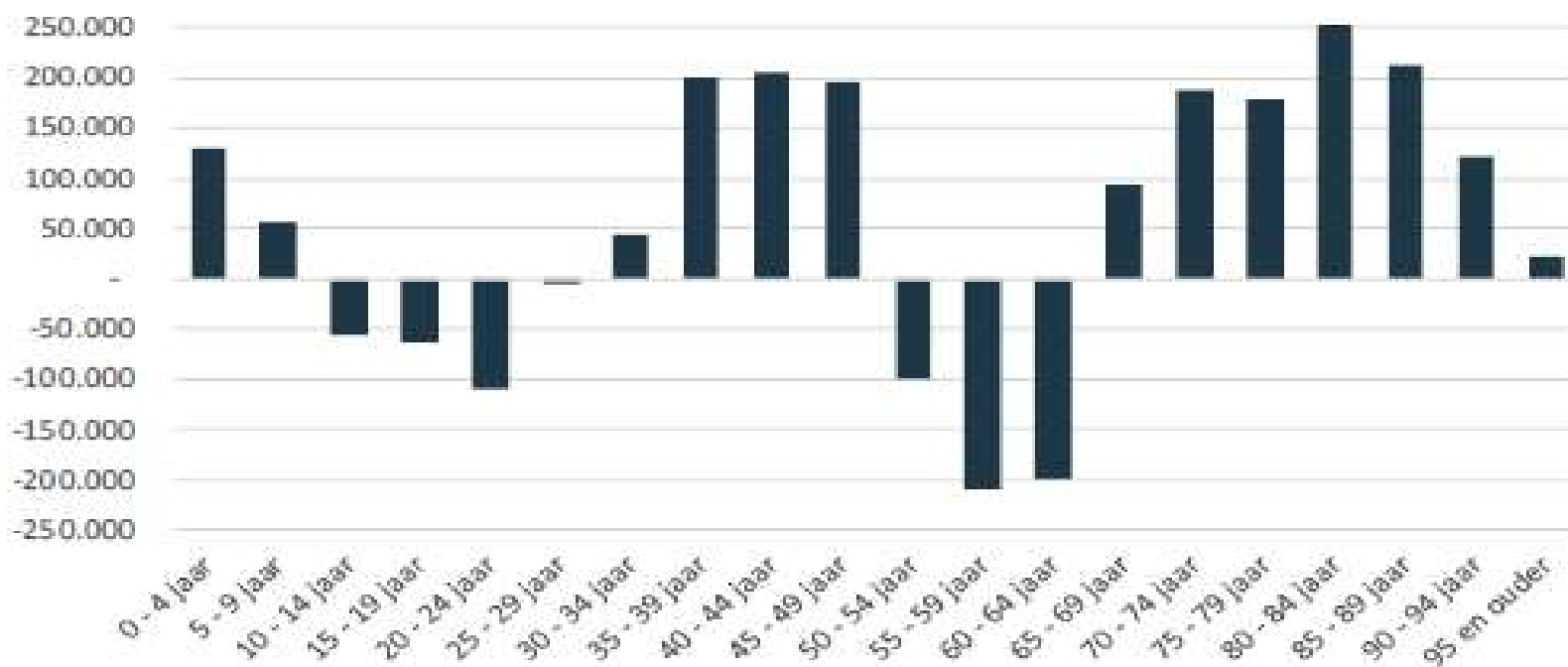
Demografische ontwikkelingen

Bevolkingsontwikkeling 1997-2022 en bevolkings- prognoses CBS



Bron: CBS/ ABF 2022

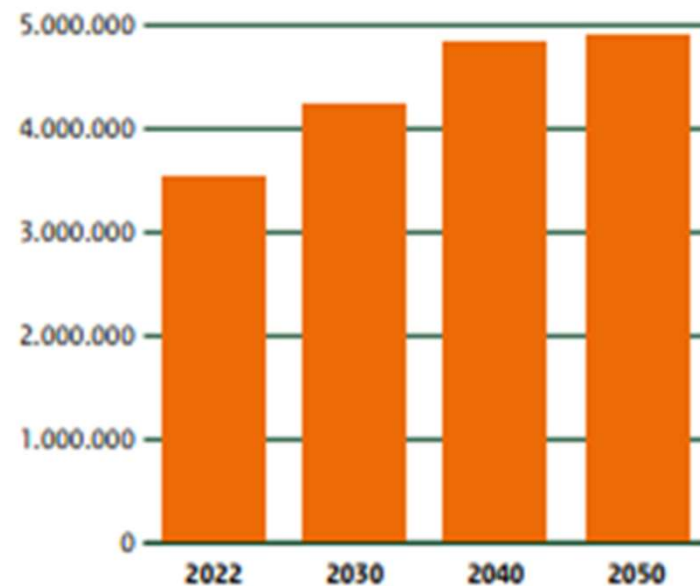
Verwachte bevolkingsgroei naar leeftijds- klasse 2024-2038



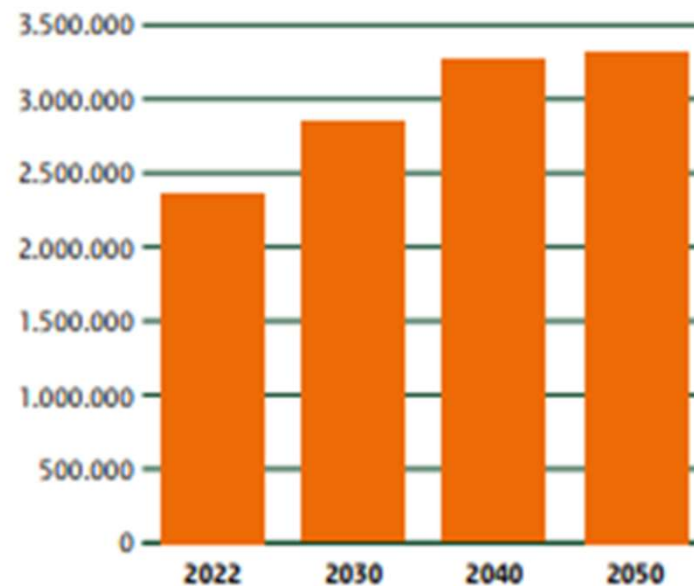
Bron: ABF/CBS 2024

Toename van het aantal ouderen en van het aantal oudere huishoudens

Aantal personen 65+ NL

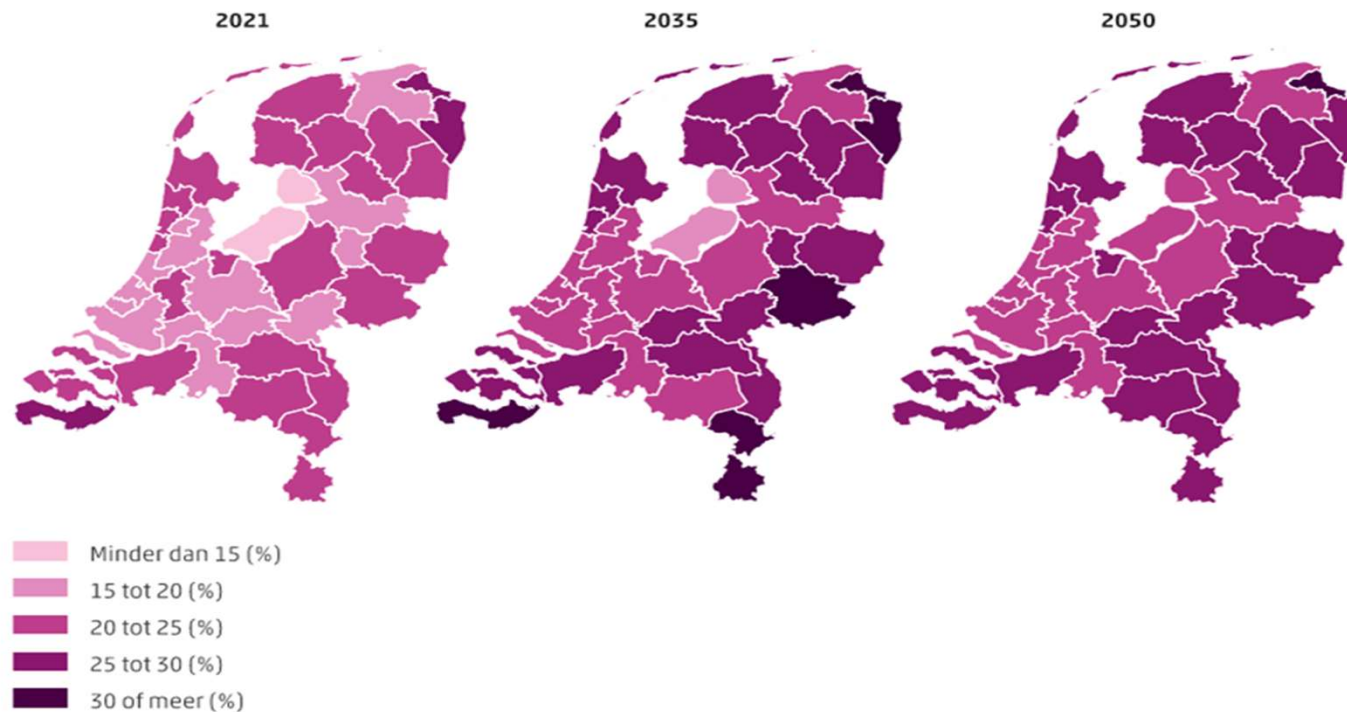


Aantal huishoudens 65+ NL



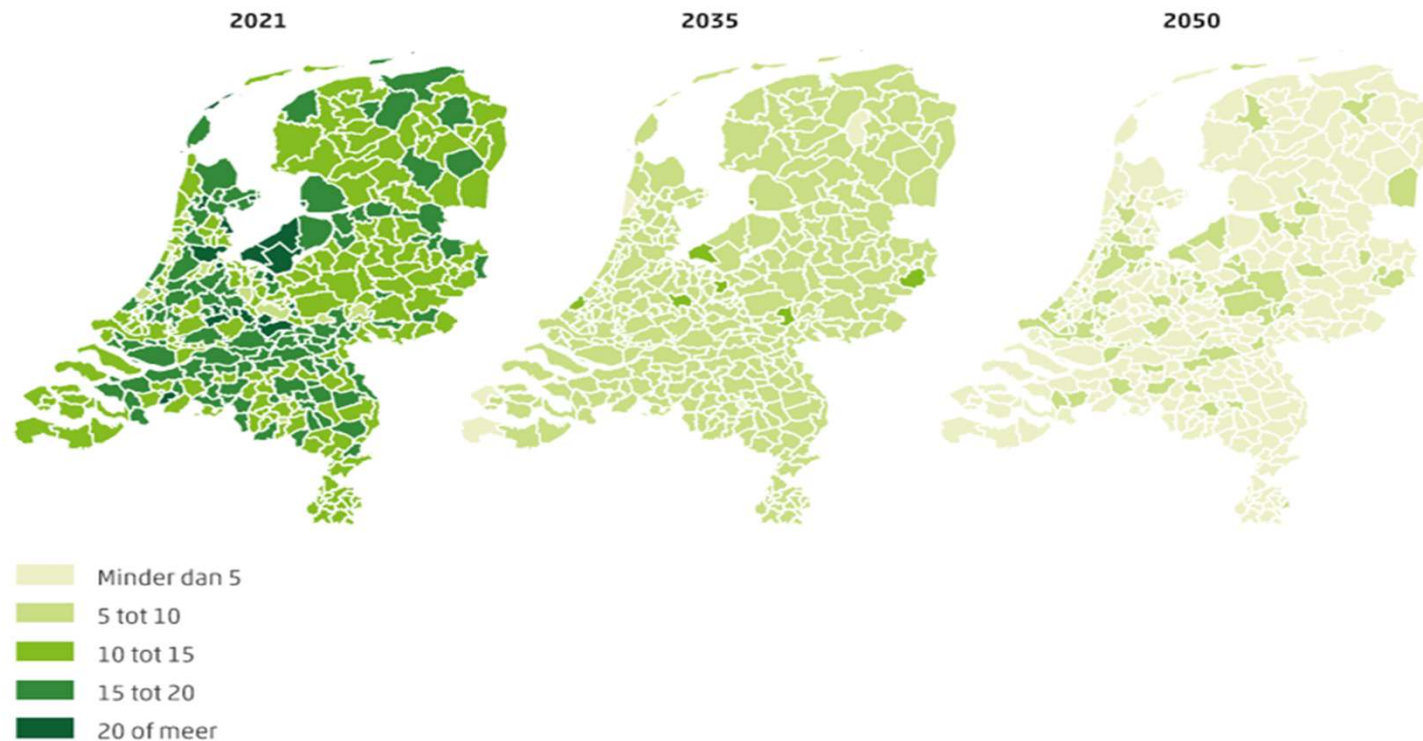
Bron: Programma wonen en zorg ouderen, 2022

Percentage 50+ per corop gebied, 2021, 2035 en 2050



Bron: CBS/PBL 2022

Oldest Old Support Ratio per gemeente, 2021, 2035, 2050



Bron: CBS/PBL 2022

Ontwikkeling beroepsbevolking en aantal zorgbehoevenden



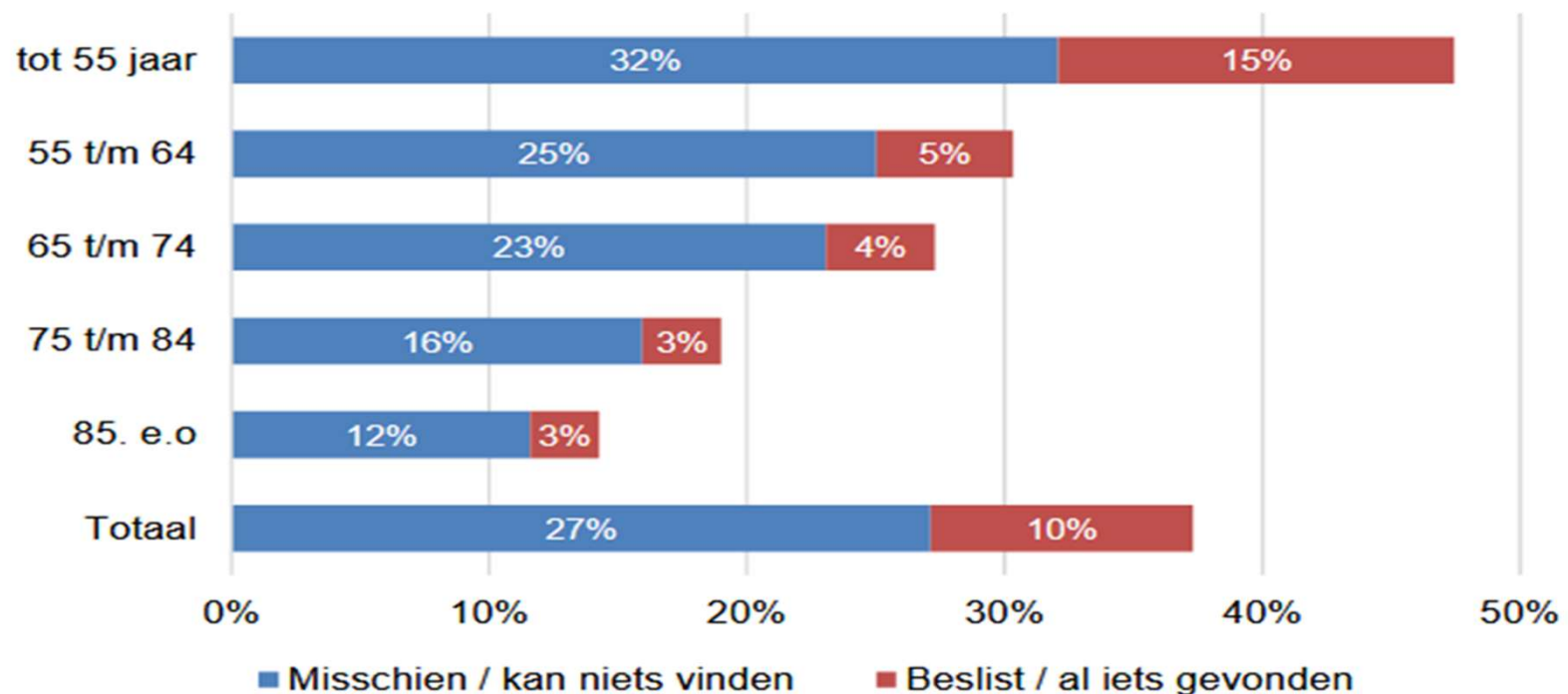
Bron: Ministerie VWS, 2022

IBO ouderenzorg: niets doen is geen optie (2024)

- Uitgaven ouderenzorg verdubbelen tot 37 miljard in 2040 (gelijk aan uitgaven onderwijs en 3,6% van BBP)
- In 2040 367.000 zorgverleners meer nodig voor de ouderenzorg
- Minder toegang tot zorg en ondersteuning voor ouderen
- Oplossingen:
 - Doelmatigheid vergroten
 - Verzekerd pakket verkleinen
 - Eigen bijdrage verhogen
- Randvoorwaarden
 - Maatschappelijke dialoog
 - Gemeenschappelijkheid (goede woning en voorzieningen in de buurt)

Woningvraag van ouderen

Verhuisgeneigdheid binnen twee jaar van huishoudens naar leeftijd, 2018



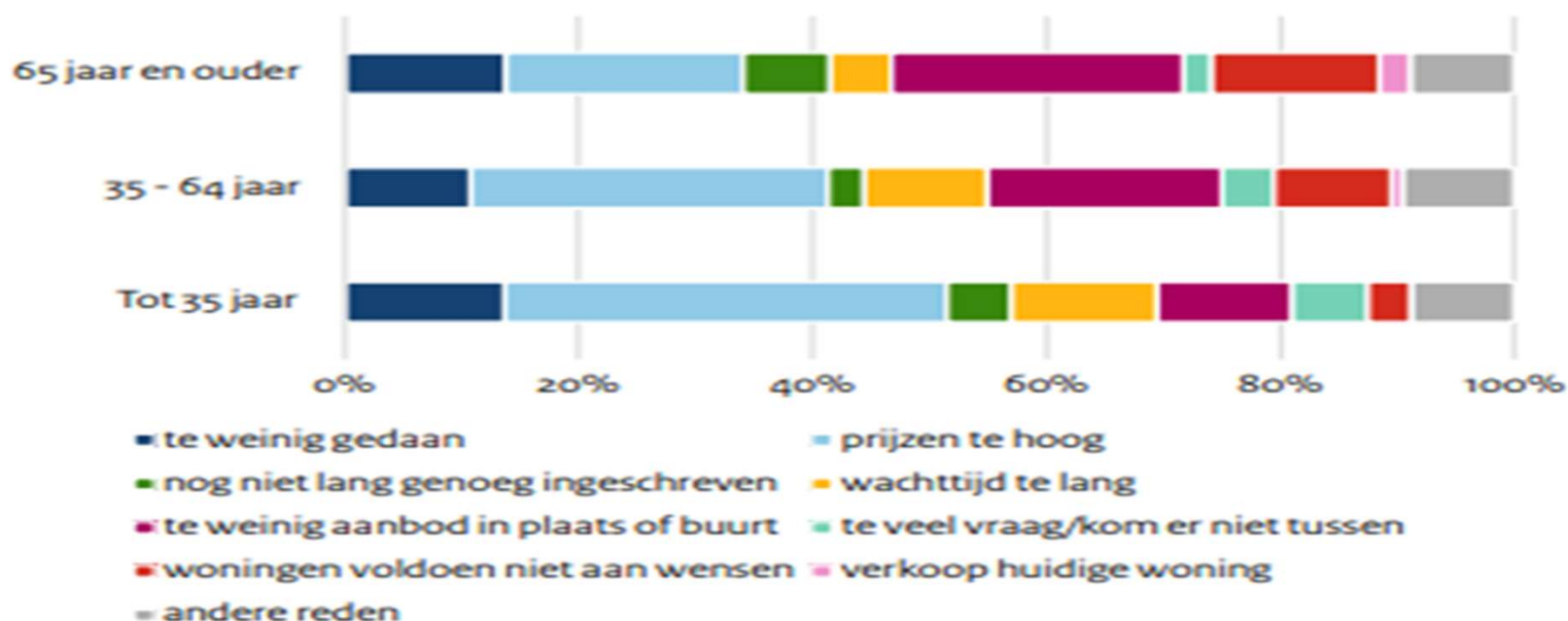
Bron: ABF, 2021

In de afgelopen 2 jaar verhuisde huishoudens naar leeftijd en type huishouden en belangrijkste verhuisredenen

	Alleenstaand < 35 jr	Paar < 35 jr	Alleenstaand 35-64 jr	Paar 35-64 jr	Paar met kind(eren)	Eenoudergezin	Alleenstaand 65+ jr	Paar 65+ jr	Totaal
Huwelijk/samenwonen	1%	33%	1%	19%	10%	1%	0%	4%	10%
Scheiding/einde relatie	6%	0%	23%	1%	0%	28%	7%	0%	7%
Zelfstandig wonen	37%	6%	6%	0%	1%	6%	2%	0%	13%
Gezondheid/behoefte zorg	0%	0%	6%	2%	2%	4%	20%	18%	3%
Studie	12%	1%	0%	0%	1%	2%	0%	0%	4%
Werk	7%	8%	8%	10%	7%	2%	0%	1%	7%
Financiële reden	4%	7%	7%	6%	6%	5%	3%	7%	6%
Vorige woning	11%	14%	10%	18%	21%	15%	20%	15%	15%
Vorige woonomgeving	3%	4%	7%	11%	13%	6%	6%	15%	7%
Dichter bij familie	2%	5%	7%	4%	7%	6%	15%	15%	6%
Andere reden	16%	21%	25%	29%	31%	25%	26%	25%	23%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

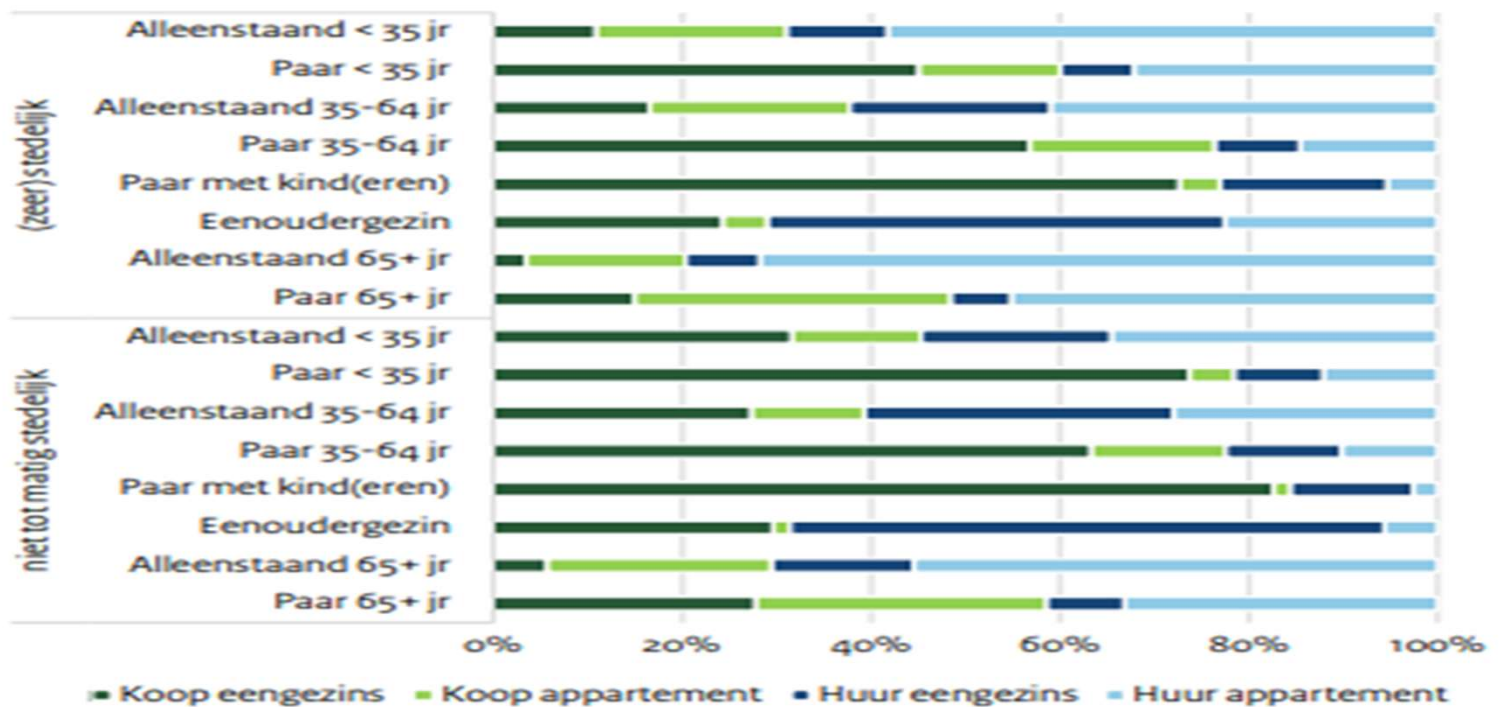
Bron: WoON, 2024

Belangrijkste reden dat actief woningzoekende woningvragers nog geen woning hebben gevonden, 2024



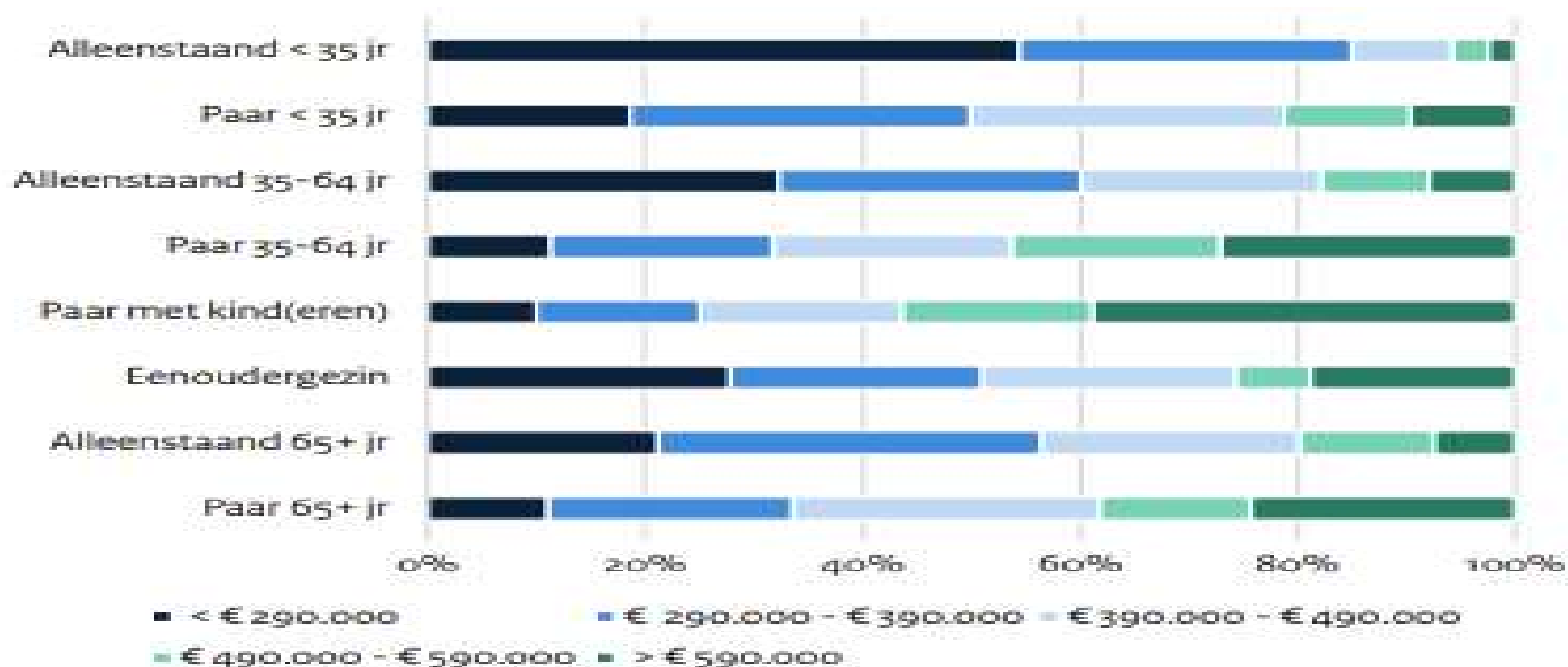
Bron: WoON, 2024

Gewenste woning van actief woningzoekenden naar type huishouden en naar eigendom en type, naar mate van stedelijkheid, 2024



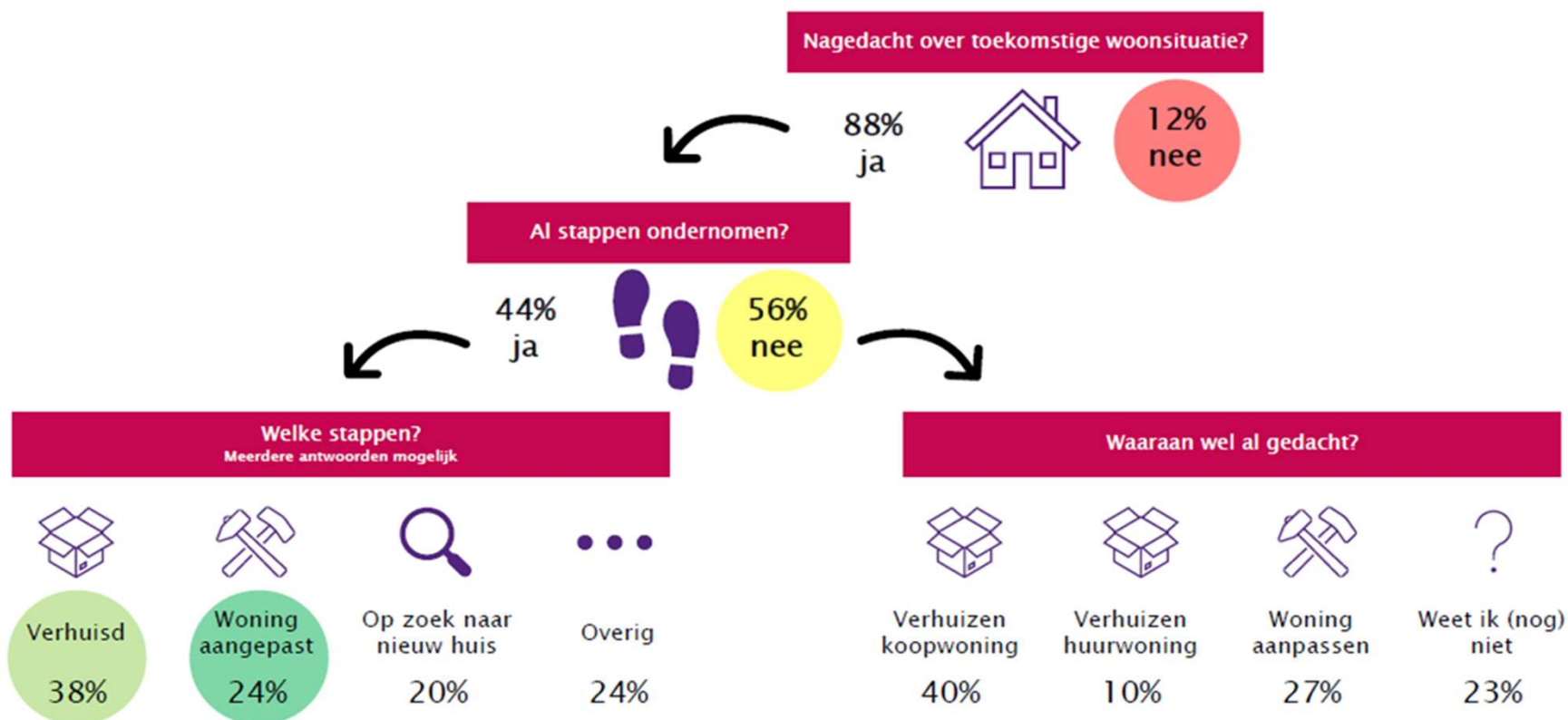
Bron: WoON, 2024

Gewenste koopprijs van actief woningzoekenden naar type en leeftijd huishouden 2024



Bron: WoON, 2024

Verhuisgedrag VEH-leden 55+



Bron: Valk, Compiet en Lieshout, 2022

Belangrijkste belemmeringen voor een verhuizing VEH leden 55+

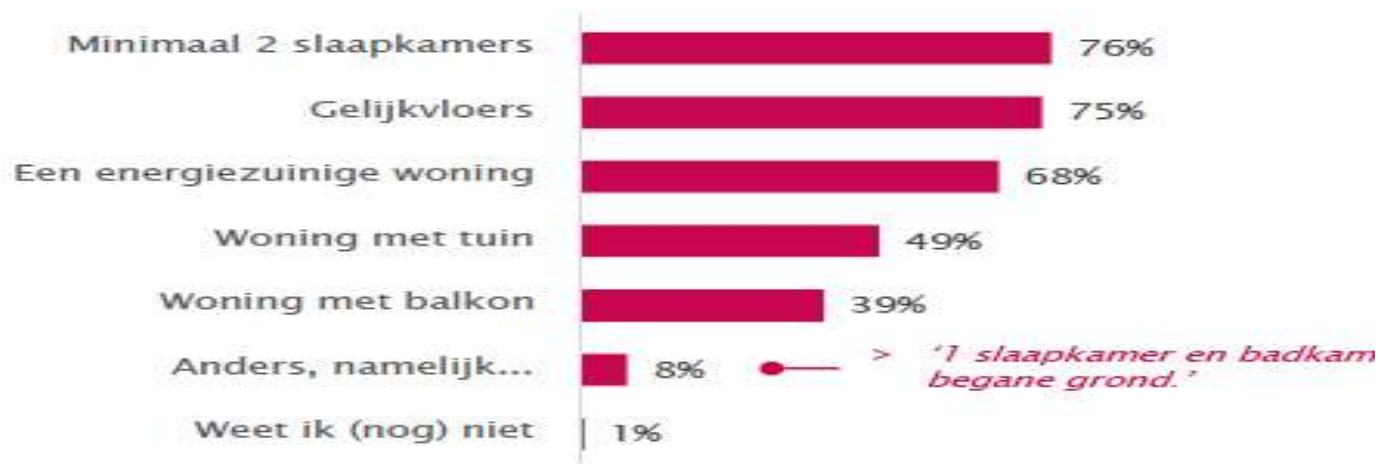


Bron: Valk, Compiet en Lieshout, 2022

Gewenste woonvoorkeuren VEH leden 55+

Kunt u aangeven aan welke eisen deze woning moet voldoen?

Basis: geen stappen genomen (n=20.215)



30%

Is bereid een extra hypotheek af te sluiten voor de aankoop van een nieuwe woning

46%

Is niet bereid een extra hypotheek af te sluiten voor de aankoop van een nieuwe woning

Bron: Valk, Compier en Lieshout, 2022

Ouderenhuisvesting als panacee voor woningmarktproblematiek: een drieslag

- Via doorstroming een efficiëntere inzet van de bestaande woningvoorraad
- Voldoen aan de toekomstige woningvraag van ouderen het bestrijden van eenzaamheid
- Minder aanspraak op mantelzorg en gezondheidszorg

Rijksprogramma Wonen en zorg voor ouderen (2022)

- Woningbouw voor ouderen versnellen en de bouw van 290.000 voor ouderen geschikte woningen in de periode 2022-2030
- Ouderen informeren, ontzorgen en de doorstroming bevorderen
- Leefomgeving creëren die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten

Beleidsvoornemens aanbod woningen voor ouderen

- Via nieuwbouw, transformatie en overige toevoegingen 981.000 woningen over de periode 2022-2031
- 290.000 voor ouderen geschikte woningen
 - 170.000 nultredenwoningen geschikt voor ouderen
 - 80.000 woningen in geclusterde woonvormen
 - 40.000 verpleegzorgplekken

Bouw van ouderenwoningen kwam in 2024 nauwelijks van de grond (Cobouw)

- Doel 2030 290.00 ouderenwoningen 2024 4.000
- Doel 170.000 nultredenwoningen 2024 1.030
- Doel 80.000 geclusterde woonvormen 2024 1.200
- Doel 40.000 zorgwoningen 2024 1.800
- 14% van de geclusterde woonvormen en 1/3 van de nultredenwoningen is een koopwoning (vraag veel groter)
- Wel veel initiatieven maar samenwerking met gemeenten en vinden van locaties is uitdaging
- Bijna driekwart van seniorenwoningen is onderdeel van projecten met meer dan 30 woningen

Verwachte realisatie 2024-2026 op basis van database Cobouw Bouwberichten

- Plannen voor 2025: 3.000
- Plannen voor 2026: 2.500
- Deel plannen nog onbestemd (appartementen die door jongeren of ouderen bewoond zouden kunnen worden)
- Aantal ouderen dat in een niet-passende woning woont groeit de komende jaren snel
- Daardoor groeiende vraag naar thuiszorg
- Kans op ongelukken neemt toe...

Woonvormen voor ouderen in de toekomst

- Levensloopbestendige woningen: zo lang mogelijk thuis blijven wonen (alarm cirkels, wijkgebonden zorg coöperaties)
- Levensloopbestendige wijken: doorstroom bevorderen
- Een derde weg op de woningmarkt: wooncoöperaties en inzet overwaarde eigenaar bewoners
- Het moderne verzorgingshuis (woontussenvoorziening)
- Geclusterde woonvormen

Woonvormen voor ouderen: het moderne verzorgingshuis

- Zelfstandige woningen met gemeenschappelijke ruimtes voor gezelschap en activiteiten
- Zorgondersteuning door een vaste zorgaanbieder
- 20.000 ouderen vaak alleenstaanden zijn geïnteresseerd
- Begroting VWS 125 miljoen tot 470 miljoen in 2031
- Kritiek zorgorganisaties: financieel slechts beperkt toegankelijk voor ouderen, te weinig personeel beschikbaar. Werk eerdere afspraken rond ouderenzorg uit en los problemen rond de woningbouw op.
- Extra complicaties en vertraging bij de bouw van woningen voor ouderen.
- De geclusterde woonvorm binnen zorgzame gemeenschappen is het moderne verzorgingshuis

Knarrenhof Zwolle



Geclusterde woonvormen: Knarrenhof Hasselt



Knarrenhof Zutphen



EINDE 

17-10-2025