



# **Code rood op de woningmarkt: 'Should I stay or should I go?'**

*Onderzoek naar de verhuisgeneigdheid van 55-plussers en de manier waarop woningcorporatie Portaal hier op kan anticiperen*

Masterthesis Duco Meskers  
Universiteit Utrecht  
Human Geography  
Studentnummer: 6001203  
Begeleider: Gideon Bolt  
Stage: Woningcorporatie Portaal  
Stagebegeleider: Luiten Plekker  
05-08-2020



## **Code rood op de woningmarkt: ‘Should I stay or should I go?’**

*Onderzoek naar de verhuiscapaciteit van 55-plussers en de manier waarop  
woningcorporatie Portaal hier op kan anticiperen*



GEO4-3922  
Universiteit Utrecht  
Human Geography  
Masterthesis  
Begeleider: Gideon Bolt

Stage: Woningcorporatie Portaal  
Stagebegeleider: Luiten Plekker

Auteur: Duco Meskers  
Geboortedatum: 05-08-1998  
d.j.meskers@students.uu.nl  
tel. 0623461644  
Bernhardlaan 74  
1791XH Den Burg  
Texel

Datum uitgave: 05-08-2020

## Voorwoord

Voor u ligt de masterthesis: **Code rood op de woningmarkt: ‘Should I stay or should I go?’**. Een speciaal moment om de thesis precies 22 jaar na mijn geboorte (05-08-1998) uit te brengen. De thesis is het resultaat van een half jaar intensief onderzoek doen naar de verhuisgeneigdheid van 55-plussers en de manier waarop de woningcorporatie binnen de voorraad kan inspelen op de verhuisgeneigdheid. Het onderzoek is mede geschreven voor woningcorporatie Portaal, waar ik in de periode maart tot augustus stage heb gelopen. Daarnaast wordt de thesis geschreven voor de afronding van mijn master Human Geography aan de Universiteit Utrecht.

Ik heb de woningmarkt altijd een interessant thema gevonden om over te schrijven. Mijn bachelorscriptie ging ook over de vraag waarom het eiland Texel, het eiland waar ik ben geboren en opgegroeid, wel en niet interessant was om te wonen voor alle leeftijdsgroepen. Ik vond het daarom ook erg leuk om mijn masterthesis over een onderwerp te schrijven die betrekking had op de woningmarkt.

Een van de inspiratiebronnen voor het gekozen onderwerp was mijn oma. Mijn oma is 83 jaar oud en woont sinds het overlijden van haar man alleen in een relatief grote eengezinswoning. Op de foto op de volgende pagina sta ik met mijn oma voor het huis. Vanwege de trap die mijn oma iedere dag op en af moet en de tuin die ze moet onderhouden kan de woning ongeschikt raken wanneer ze bijvoorbeeld slechter ter been wordt. Wanneer met mijn oma over dit onderwerp gesproken wordt, geeft ze echter direct aan niet meer open te staan voor een verhuizing. Het zorgde bij mij voor de vraag waarom ouderen niet willen verhuizen, hoe vast die nee is en wat de redenen zijn waarom ouderen juist wel willen verhuizen. Mijn andere oma (en opa, inmiddels overleden) maakten de stap wel van een eengezinswoning naar een seniorenwoning (foto's op pagina 5). Zij hebben altijd gehoord en zijn destijds vanwege gezondheidsproblemen van mijn opa verhuisd naar een passende woning. Het was voor mijn oma en opa destijds geen makkelijke stap, maar mede op aandringen van de kinderen hebben ze besloten om de stap wel te maken. Nu achteraf is mijn oma erg blij met de keuze om te verhuizen en woont ze erg prettig.

Daarnaast is het onderwerp opgesteld in overleg met woningcorporatie Portaal. Ik wil de woningcorporatie bedanken voor het bieden van de kans om stage te lopen. Ondanks de coronacrisis heb ik digitaal ook veel aan kunnen sluiten bij vergaderingen, waardoor ik een mooi beeld heb gekregen van de organisatie. In het bijzonder wil ik mijn stagebegeleider Luiten Plekker bedanken voor de begeleiding gedurende de stage en de feedback op het onderzoek. Ook wil ik het gehele team de Strategische Staf (SST) bedanken voor de manier waarop ik ben opgevangen binnen het team.

Ik wil mijn begeleider van de masterthesis Gideon Bolt bedanken voor de begeleiding gedurende het onderzoek. De feedback op mijn aangeleverde stukken hebben zeker bijgedragen aan een verbetering van de kwaliteit van de thesis. Daarnaast wil ik alle experts bedanken die meegedaan hebben aan de interviews en ook de bewoners van woningcorporatie Portaal die 55 jaar of ouder waren. Tot slot wil ik ook mijn ouders en vriendin bedanken voor het aanhoren van alle verhalen over mijn scriptie. Ze zullen de verhalen over de woningmarkt voorlopig wel even genoeg gehoord hebben.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Duco Meskers

Utrecht, 5 augustus 2020.









*Bron: Eigen archief, 2020.*



*Bron: Eigen archief, 2020.*



## Samenvatting

'Oude bomen moet men niet verplanten', is een gezegde wat wijst op het feit dat je ouderen beter niet meer kunt laten verhuizen. Dit gezegde klopt, maar toch zijn ouderen op latere leeftijd ook bezig met de passendheid van de woning om zonder problemen te kunnen blijven wonen. In deze masterthesis is onderzocht welke factoren de verhuiscwens van 55-plussers, ook wel aangeduid als de 'empty-nesters' (de fase waarin de kinderen uit huis gaan), beïnvloeden. Het onderzoek is onder andere uitgevoerd in opdracht van woningcorporatie Portaal in Utrecht. Woningcorporaties zien steeds meer de honkvastheid van 55-plussers in een vaak niet passende woning om oud te worden, zoals een eengezinswoning waarin het traplopen en onderhoud een probleem wordt op latere leeftijd. Voor de woningcorporatie is de vraag onderzocht hoe er binnen de voorraad beter ingespeeld kan worden op de verhuiscwens van 55-plussers, resulterend in een aantal aanbevelingen. Voor het onderzoek is de volgende hoofdvraag opgesteld:

*Welke factoren beïnvloeden de verhuiscwens van 55-plussers, en hoe kan woningcorporatie Portaal hier op anticiperen binnen de eigen voorraad?*

Om de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden is onder andere een *stated preference* methode toegepast, waarbij onderzoek wordt gedaan naar de voorkeuren van personen. De voorkeuren zijn op verschillende manieren onderzocht. Er is een data-analyse uitgevoerd met het *WoonOnderzoek 2018 (WoOn 2018)*. Geanalyseerd is welke factoren de verhuiscwens beïnvloeden van 55-plussers, in hoeverre er verschillen zijn in het effect van factoren wanneer een onderscheid wordt gemaakt op basis van spanning op de woningmarkt en of er de voorkeur is bij 55-plussers om binnen of buiten de huidige woonplaats te verhuizen. Aanvullend op het kwantitatieve onderzoek is er ook kwalitatief onderzoek uitgevoerd. Drieëndertig interviews zijn afgenomen, waarvan eenentwintig met bewoners van woningcorporatie Portaal van 55 jaar en ouder. Twaalf interviews zijn afgenomen met experts. Met de bewoners van woningcorporatie Portaal is gesproken over de verhuis- en woonwensen. Met de experts is gesproken over onder andere het doorstromingsbeleid van de woningcorporaties en de mogelijke knelpunten.

De relevantie van dit onderzoek ligt onder andere in het uiteenzetten van de redenen waarom 55-plussers niet willen verhuizen. Hooimeijer (2007) benadrukt dat dit van belang is voor een betere vraagsturing in wonen en zorg. Ook Coulter et al. (2013) benadrukken het belang van onderzoek naar immobiliteit in plaats van mobiliteit. Een belangrijke basis voor dit onderzoek vormt het levensloopmodel van Hooimeijer & Mulder (1999). Het model stelt dat er in het leven een aantal carrières (educatie, arbeid, huishouden en de woning) parallel aan elkaar lopen, waaruit een trigger of juist een belemmering kan komen om te verhuizen. Het model onderscheidt onder andere een microniveau, waarin verschillende factoren op individueel niveau de verhuiscwens beïnvloeden, en een macroniveau waarin mogelijkheden en belemmeringen kunnen ontstaan. In dit onderzoek wordt naast het microniveau op macroniveau naar de spanning op de woningmarkt gekeken.

Uit de resultaten komen veel verschillende factoren naar voren die de verhuiscwens van 55-plussers beïnvloeden. Een vergelijking met jongere huishoudens (17 tot 54 jaar in het WoOn 2018) is gemaakt om te kijken wat de bepalende factoren zijn voor 55-plussers. Een belangrijk verschil komt terug in het verschil in verhuiscwens tussen eigenaar-bewoners en sociale huurders. 55-plussers in een sociale huurwoning zijn significant minder verhuiscwens dan eigenaar-bewoners. Dit wordt mogelijk verklaard door de beperkte verhuiscwensmogelijkheden voor 55-plussers in de sociale huursector. Voor jongere huishoudens geldt echter dat bewoners van sociale huurwoningen significant meer verhuiscwens zijn dan eigenaar-bewoners. Daarnaast leiden hogere woonlasten (de financiële passendheid

van de woning) tot een hogere verhuiscapaciteit van 55-plussers, terwijl dit voor jongere huishoudens niet geldt. Waar de financiële passendheid wel een effect heeft op de verhuiscapaciteit van 55-plussers, heeft de ruimtelijke passendheid van de woning dit niet. Daarnaast zijn 55-plussers die belang hechten aan de nabijheid van openbaar vervoer meer verhuiscapaciteit dan 55-plussers die er geen belang hechten. Ook zijn 55-plussers die ontevreden zijn over de nabijheid van dagelijkse voorzieningen meer verhuiscapaciteit dan 55-plussers die tevreden zijn. Deze effecten worden bij jongere huishoudens niet gevonden. Mogelijk vanwege mobiliteitsproblemen en het niet meer kunnen rijden in een auto is het voor 55-plussers van belang dat er openbaar vervoer en voorzieningen in de nabijheid zijn. Jongere huishoudens zijn vaak nog fitter en meer bereid om een grotere afstand te leggen.

Waar 55-plussers met een slechte gezondheid significant meer verhuiscapaciteit zijn dan 55-plussers met een goede gezondheid, geldt dit voor jongere huishoudens niet. Jongere huishoudens met een slechte gezondheid zijn juist minder verhuiscapaciteit. Mobiliteitsproblemen leiden bij jongere huishoudens mogelijk juist tot de wens om geen verhuiscapaciteit te hebben. Een verschil wordt ook gevonden bij het woontype. 55-plussers in een eengezinswoning zijn significant meer verhuiscapaciteit dan 55-plussers in een meergezinswoning, terwijl jongere huishoudens in een eengezinswoning significant minder verhuiscapaciteit zijn. Een eengezinswoning sluit mogelijk beter aan bij de levensfase van jongere huishoudens.

Een grotere spanning op de woningmarkt verhoogt de verhuiscapaciteit. Mogelijk omdat er minder mogelijkheden zijn om te verhuizen en de verhuiscapaciteit dus aanhoudt. Daarnaast blijkt de spanning op de woningmarkt te modereren in de relaties tussen een aantal variabelen en de verhuiscapaciteit. Bijvoorbeeld voor de variabele leeftijd: in een regio met weinig tot geen spanning is er geen significant verschil in de verhuiscapaciteit tussen de leeftijdscategorieën 55-64 jaar en 75 jaar en ouder. Dit significante verschil wordt wel gevonden in een woningmarktregio met gemiddelde en meer tot veel spanning. De leeftijdscategorie 55-64 jaar is dan het meest verhuiscapaciteit. Mogelijk zijn er in een regio met minder spanning meer mogelijkheden om te verhuizen voor 75-plussers.

Ook bestaat er de duidelijke wens om binnen de huidige woonplaats te verhuizen. Deze wens wordt sterker met de leeftijd. Een aantal factoren beïnvloeden dit significant. Zo hebben sociale huurders significant meer de wens om binnen de huidige woonplaats te verhuizen dan eigenaar-bewoners en leidt een langere woontijd en een betere hechting aan de buurt tot een grotere voorkeur om binnen de huidige woonplaats te verhuizen.

Uit de gesprekken met 55-plussers blijkt dat de belangrijkste reden om te willen verhuizen het traploos is. Dit komt vanwege gezondheidsproblemen. Daarnaast is het onderhouden van de tuin een obstakel. 55-plussers die twijfelen maken een afweging tussen de hechting aan de woning en de passendheid van de woning. Vaak geeft het verstand aan dat het beter is om te verhuizen, terwijl de emotie tegenwerkt. Belemmeringen om te verhuizen liggen in de hogere huurprijs van de nieuwe woning, het verhuiscapaciteit, het kwijtraken van de inschrijfduur en het ontbreken van passend aanbod. De gesprekken met experts hebben tot diverse aanbevelingen geleid voor woningcorporatie Portaal om beter te kunnen anticiperen op de verhuiscapaciteit van 55-plussers. Aanbevelingen zijn onder andere een niet té actief doorstromingsbeleid, het zorgen voor meer bekendheid van doorstromingsmaatregelen en inzicht in het aanbod van de woningen, strategische nieuwbouw waarbij wordt gebouwd voor doorstroming, het focussen op een bepaalde doelgroep en het inzetten op het levensloopgeschikt maken van passende woningen. Daarnaast blijft het van belang om de dialoog aan te gaan met de 55-plussers over de passendheid van de woning.

## Inhoudsopgave

Onderwerp	Pagina
Voorblad	1
Titelblad	2
Voorwoord	3
Samenvatting	6
Inhoudsopgave	8
<b>1. Code rood op de woningmarkt: ‘Should I stay or should I go?’</b>	<b>12</b>
1.1 – Inleiding en aanleiding	12
1.2 – Doelstelling en relevantie van het onderzoek	14
1.3 – Probleemstelling	15
1.4 – Leeswijzer	16
<b>2. Theoretisch kader</b>	<b>18</b>
2.1 – Doorstroming op de woningmarkt van 55-plussers	18
2.2 – Theoretische raamwerken voor de relocatiebeslissing van ouderen	20
2.2.1 – Het push-pull model	20
2.2.2 – Het levensloopmodel	20
2.3 – Factoren die de verhuisgeneigdheid van 55-plussers beïnvloeden	22
2.3.1 – De economische dimensie	22
2.3.2 – De sociale dimensie	23
2.3.3 – De sociaal-demografische dimensie	23
2.3.4 – De gezondheidsdimensie	25
2.3.5 – De psychologische dimensie	25
2.3.6 – De tijd en ruimte dimensie	25
2.3.7 – Dimensie van de woning en de woonomgeving	26
2.4 – Redenen om niet te willen verhuizen voor 55-plussers ( <i>keepfactoren</i> )	27
2.5 – Regionale verschillen in verhuisgeneigdheid	29
2.6 – Verhuisbewegingen over afstand	31
2.7 – Conceptueel model	34
2.8 – Hypothesen	35
<b>3. Beleidscontext</b>	<b>38</b>
3.1 – Landelijke trends: vergrijzing, extramuralisering en de economische situatie	38
3.2 – Overheidsbeleid: ‘Langer Thuis’ in een passende woning en woonomgeving	40
3.3 – Beleid van woningcorporaties: doorstromingsmaatregelen	42
3.3.1 – Doorstromingsmaatregelen van woningcorporatie Portaal	43
3.3.2 – Doorstromingsmaatregelen van andere woningcorporaties	44
<b>4. Methode</b>	<b>47</b>
4.1 – Woningcorporatie Portaal	48
4.2 – Onderzoeksopzet	48
4.2.1 – Onderzoekspopulatie	48



<b>Onderwerp</b>	<b>Pagina</b>
4.2.2 – Onderzoeksgebied	48
4.2.3 – Mixed methods	49
4.3 – Het WoonOnderzoek (WoOn) 2018	50
4.4 – Operationalisatie en gekozen variabelen	51
4.5 – Analyse	59
4.6 – Interviews	59
4.6.1 – Procedure	59
4.6.2 – Verantwoording respondentent	60
4.6.2.1 – Interviews met 55-plussers	60
4.6.2.2 – Expertinterviews	61
<b>5. Resultaten kwantitatief onderzoek</b>	<b>64</b>
5.1 – De verhuisceneidheid van 55-plussers	64
5.1.1 – Binomiale logistische regressie: de verhuisceneidheid van 55-plussers	69
5.1.2 – Binomiale logistische regressie: bepalende factoren bij jongere huishoudens (17-54 jaar) vergeleken met bepalende factoren bij 55-plussers	81
5.1.3 – Multinomiale logistische regressie verhuisceneidheid 55-plussers	84
5.2 – Regionale verschillen in verhuisceneidheid	87
5.3 – Het verlangen van 55-plussers om binnen dezelfde woonplaats te verhuizen	91
5.4 – Conclusie	96
<b>6. Resultaten interviews: de verhuiscens van 55-plussers</b>	<b>99</b>
6.1 – Bewoners van woningcorporatie Portaal met een ‘harde’ verhuiscens	99
6.2 – Bewoners van woningcorporatie Portaal met een ‘zachte’ verhuiscens	100
6.3 – Bewoners van woningcorporatie Portaal zonder een verhuiscens	106
6.4 – Conclusie	108
<b>7. Resultaten interviews: de visie van experts op de doorstroming van 55-plussers</b>	<b>111</b>
7.1 – Hoe actief moet de woningcorporatie doorstroming stimuleren?	111
7.2 – Wat zijn de ‘do’s en don’ts’ van doorstromingsbeleid?	114
7.3 – In hoeverre helpen doorstromingsmaatregelen bij het verhuizen van 55-plussers?	116
7.4 – In hoeverre betrek je de potentiële bewoners bij nieuwe projecten?	120
7.5 – In hoeverre is het voor de woningcorporatie relevant om te focussen op nieuwe woonconcepten?	122
7.6 – De wens om binnen de huidige woonplaats te verhuizen	123
7.7 – Hoe ga je om met een 55-plusser die in een niet ruimtelijk passende en levensloopbestendige eengezinswoning woont, maar niet wil verhuizen?	124
7.8 – Conclusie	125
<b>8. Conclusie, discussie en aanbevelingen</b>	<b>128</b>
8.1 – Conclusie	128
8.2 – Discussie	131
8.3 – Beleids- en onderzoeksanbevelingen	132
8.3.1 – Beleidsanbevelingen woningcorporatie Portaal	132
8.3.2 – Aanbevelingen voor verder onderzoek	137
<b>Referentielijst</b>	<b>139</b>

Onderwerp	Pagina
<b>Bijlagen</b>	<b>146</b>
<b>Bijlage 1 – Uitvoer mediator analyse psychologische dimensie</b>	<b>146</b>
<b>Bijlage 2 – Topiclist interviews met 55-plussers</b>	<b>148</b>
<b>Bijlage 3 – Topiclist interviews met experts</b>	<b>151</b>

*\* Bijlage 4 tot 6 zijn samengevoegd in een bijlageboekje. Dit boekje wordt niet openbaar gemaakt in verband met de privacy van de transcripten van de interviews met experts en 55-plussers*

**Afbeelding voorblad en titelblad:**

Foto seniorenwoning. Verkregen van:

<https://storymaps.arcgis.com/stories/abe6b82334ef49f5b1fba02b7db5a15d>

Logo woningcorporatie Portaal. Verkregen van:

<http://houvanarnhem.nl/jolanda-donderwinkel-benoemd-tot-manager-volkshuisvesting/>



*'Should I stay or should I go now?  
Should I stay or should I go now?  
If I go, there will be trouble  
And if I stay it will be double  
So come on and let me know'  
- The Clash*

# 1. Code rood op de woningmarkt: ‘Should I stay or should I go?’

## 1.1 – Inleiding en aanleiding

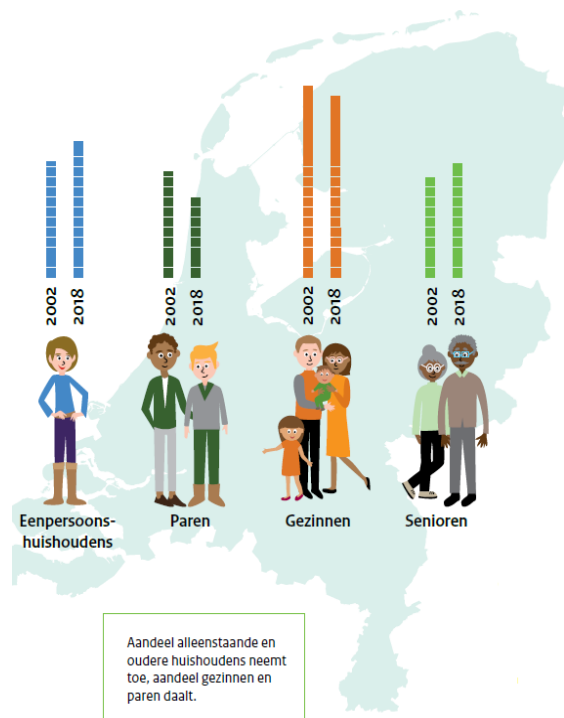
Terwijl basisscholen worden gesloten door een gebrek aan leerlingen, zien fietsenwinkels de verkoop van elektrische fietsen toenemen. Waar sportverenigingen te maken krijgen met een afname van het aantal leden, worden er landelijk steeds meer golfbanen aangelegd. De beschreven situaties zijn allemaal tekenen van het feit dat er in Nederland, zowel absoluut als relatief, steeds meer 55-plussers wonen (Van Iersel & Leidelmeijer, 2016).

Een toename van het relatieve aantal 55-plussers, in de literatuur ook wel aangeduid als ‘empty-nesters’ (kinderen zijn uit huis), betekent dat ze op de woningmarkt ook een steeds belangrijke rol gaan spelen (Van Iersel & Leidelmeijer, 2016). Senioren verhuizen echter niet of nauwelijks, wat leidt tot verstopping op de woningmarkt (De Groot, Van Dam & Daalhuizen, 2013; Clark & Deurloo, 2006). Wanneer senioren wel een verhuiscens hebben, is dit vaak over relatief korte afstand naar bijvoorbeeld een ruim appartement met een flink vloeroppervlak. Het aanbod is echter vaak onvoldoende of financieel niet passend, met het gevolg dat senioren besluiten om niet te verhuizen (Han & Kim, 2016; De Groot et al., 2013).

De Nederlandse Vereniging van Makelaars waarschuwde op Prinsjesdag 2018 dat het ‘code rood’ is op de woningmarkt (BPD, 2019). De Nederlandse woningmarkt is namelijk ‘oververhit’. In een krappe woningmarkt is uitbreiding van het woningaanbod en doorstroming nodig om de spanning tussen vraag en aanbod te verminderen (Renes & Jókovi, 2018). Sinds de jaren zeventig heeft de bouw van nieuwe woningen echter geen gelijke tred gehouden met de groei van de bevolking en veranderde woonwensen, zoals meer vloeroppervlak per persoon. Tevens groeit het aantal eenpersoonshuishoudens (figuur 1.1), onder andere door een toename van het aantal echtscheidingen, en is beleid erop gericht ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen (‘ageing in place’) (BPD, 2019; Abramsson & Andersson, 2016).

Nu de woningvoorraad uitbreiden met eengezinswoningen kan in regio’s met een lagere spanning op de woningmarkt echter betekenen dat wordt gebouwd voor toekomstige leegstand (De Groot et al., 2013). De Nederlandse bevolking vergrijsd nu namelijk in een hoog tempo omdat het grote aantal babyboomers, de generatie die geboren is in grofweg de periode 1945 tot 1965, met pensioen is of met pensioen gaat. Wanneer de babyboomgeneratie straks overlijdt of verhuist naar een zorginstelling, wordt het mogelijk lastig om de woningen die leeg komen te staan te verkopen of verhuren in gebieden met een lagere spanning op de woningmarkt (De Groot et al., 2013).

**Figuur 1.1 – Aandeel eenpersoonshuishoudens, paren, gezinnen en senioren in Nederland, 2002-2018.**



Bron: Woononderzoek, 2018.

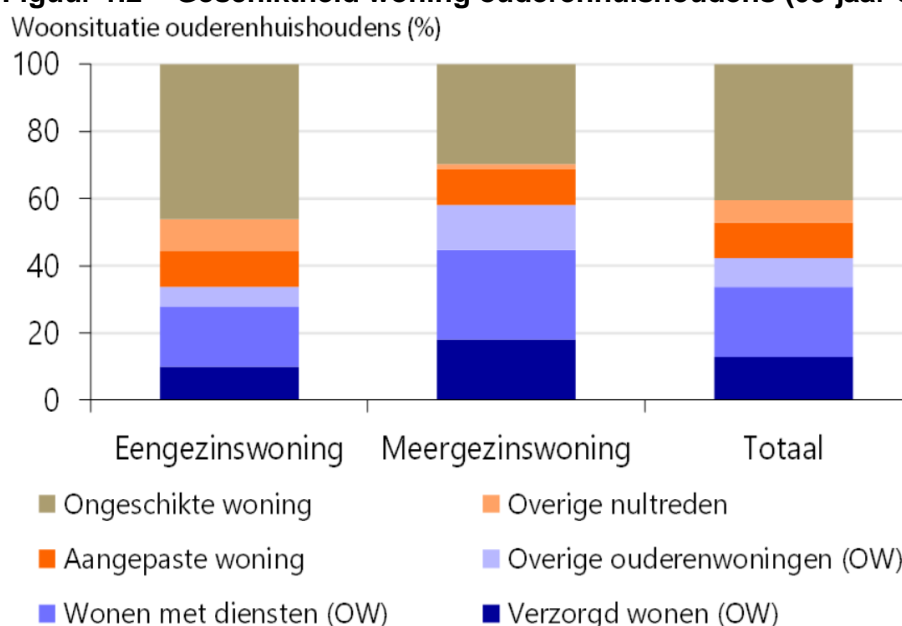


Verschillende factoren kunnen ertoe leiden dat ouderen een verhuiscwens krijgen. Wiseman (1980) introduceerde het *Retirement-Migration Model*. Hierin worden push- en pullfactoren onderscheiden die een mogelijke verhuisbeweging van ouderen op gang brengen. Pushfactoren zijn levensgebeurtenissen of omstandigheden die ertoe leiden dat een oudere zich niet meer verbonden voelt met zijn of haar woning en een verhuizing overweegt (De Jong & Brouwer, 2012). Voorbeelden van pushfactoren zijn een achteruitgang van de gezondheid, de dood van de echtgenoot en een toenemende ontevredenheid over de buurt (Pope & Kang, 2010). Pullfactoren, levensgebeurtenissen of omstandigheden die op een andere locatie plaatsvinden en ouderen naar een nieuwe woning aantrekken, zijn bijvoorbeeld betaalbare woningen (lagere woonlasten) en de aanwezigheid van familie en vrienden (Bonvalet & Ogg, 2008).

Daarnaast zijn er ook factoren waarom ouderen niet willen verhuizen. Deze factoren worden keepfactoren genoemd (Voogd, 2005). Keepfactoren kunnen zowel positief als negatief zijn. Voorbeelden van positieve keepfactoren zijn een sterke sociale cohesie in de buurt en een goede kwaliteit van de huidige woning (Voogd, 2005). Onderzoek van seniorenorganisatie ANBO (2015) stelt echter dat één op de drie senioren in Nederland te lang wacht met verhuizen. Redenen die hiervoor genoemd worden zijn naast positieve keepfactoren zoals de hechting aan de buurt en de woning, ook negatieve keepfactoren zoals de financiële situatie (een verhuizing leidt mogelijk tot een hogere huur) en het verhuisgedoe.

Uit figuur 1.2 blijkt dat ongeveer de helft van alle ouderenshuishoudens, waarin minimaal één oudere een leeftijd heeft van 65 jaar of hoger, in een eengezinswoning woont die als ongeschikt is bestempeld. Dit komt ongeveer neer op 820.000 van de 2 miljoen ouderenshuishoudens in Nederland. In de leeftijdscategorie 55 tot 64 woont ook ongeveer de helft van alle huishoudens in een woning die als ongeschikt is bestempeld (De Groot et al., 2013). Voorbeelden van type woningen die vaak als ongeschikt worden bestempeld zijn tredenwoning en niet aangepaste woningen. Uit onderzoek van De Groot (2020) blijkt dat ouderen hun woning als ongeschikt bestempelen wanneer het huis ontoegankelijk is voor een rolstoel of rollator, het toilet niet aanwezig is op de verdieping waar wordt geslapen, er te veel drempels zijn en er problemen worden ervaren met trappen in het huis.

**Figuur 1.2 – Geschiktheid woning ouderenshuishoudens (65 jaar of ouder)**



Bron: De Groot, 2020.

Doorstroming naar een andere woning of het aanpassen van de woning is dan een mogelijkheid om passend te gaan wonen. Onderzoek van De Groot, Van der Staak, Daalhuizen & Kam (2019) laat zien dat vrijwel alle huur- en koopwoningen die als niet geschikt zijn bestempeld voor ouderen, geschikt gemaakt kunnen worden voor minder dan 10.000 euro. Echter blijkt dat dit nauwelijks preventief gebeurt. Verschillende redenen worden hiervoor benoemd, zoals het gebrek aan kennis over de mogelijkheden voor aanpassing, de lastige en emotionele confrontatie met het ouder worden en de kosten van de aanpassing.

## **1.2 - Doelstelling en relevantie van het onderzoek**

Het wetenschappelijk debat over demografische verandering richt zich vaak op senioren (65-jaar of ouder), hun woonvoorkeuren en mobiliteit (Kramer & Pfaffenbach, 2016). Het debat richt zich op de vraag of senioren in toenemende mate besluiten om te blijven wonen in hun huidige woning of ervoor kiezen om te verhuizen naar een woning die beter past bij hun levensfase (Kramer & Pfaffenbach, 2016). Dit onderzoek focust naast de huidige generatie senioren, ook op de toekomstige generatie senioren. Doelstelling van het onderzoek is het in kaart brengen van de factoren die van invloed zijn op de verhuiscapaciteit van 55-plussers. Deze factoren worden in kaart gebracht op landelijk en individueel niveau. Daarnaast is het doel om in kaart te brengen hoe woningcorporaties kunnen anticiperen op de verhuiscapaciteit van 55-plussers binnen de eigen voorraad.

### *Relevantie van het onderzoek*

Vergrijzing op de woningmarkt versterkt het proces van overconsumptie van woningruimte onder ouderen (Clark & Deurloo, 2006). Onderzoek naar de factoren die ertoe leiden dat ouderen niet of nauwelijks, of juist wel, willen verhuizen zorgt ervoor dat zowel overheden, beleidsmakers als woningcorporaties beter hierop kunnen anticiperen. Dit zorgt ervoor dat de doorstroming op de woningmarkt verder gestimuleerd kan worden wanneer ouderen kunnen doorstromen naar een passendere woning (Abramsson & Andersson, 2012). Dit is onder andere vanuit volkshuisvestelijk perspectief wenselijk omdat de vrijgekomen woning bijvoorbeeld door een starter of jonger huishouden kan worden bewoond (Buys, Kromhout, Bakker & Berkhout, 2014).

Tevens is het vanuit maatschappelijk perspectief van belang om ouderen passend te laten wonen omdat problematische woonsituaties kunnen leiden tot meer ongelukken, zoals valpartijen (De Groot, 2020). Dit kan leiden tot een toename van het aantal ziekenhuisopnamen. Wanneer er geen verhuiscapaciteit is, zijn mogelijke aanpassingen aan de huidige woning gewenst. Dit onderzoek brengt de woonwensen van bewoners van woningcorporatie Portaal van 55 jaar of ouder in beeld.

De wetenschappelijke relevantie van deze studie ligt in het feit dat de minder omvangrijke, maar evengoed belangrijke verhuisstromen, zoals die van ouderen en gepensioneerden, onderbelicht zijn in de literatuur (Mulder & Hooimeijer, 1999). Wanneer deze verhuisstromen wel worden onderzocht, focust onderzoek zich vooral op een zeer klein deel van de ouderen dat wil verhuizen (Coulter & Scott, 2015; Costa-Font, Elvira & Mascarilla-Miró, 2009; Hansen & Gottschalk, 2006). Een beter begrip van de zeer uiteenlopende redenen waarom ouderen niet willen verhuizen is waarschijnlijk meer van belang bij het versterken van de vraagsturing in wonen en zorg (Hillcoat-Nallétamby & Ogg, 2014; Hooimeijer, 2007).

Coulter, van Ham & Findlay (2016) benadrukken tevens het belang van onderzoek naar immobiliteit. In het onderzoek wordt gesteld dat immobiliteit een actief proces is waarbij 55-plussers geen verhuiscapaciteit hebben of door restricties niet kunnen verhuizen. Een verhuiscapaciteit kan ontbreken omdat 55-plussers niet de verwachting hebben dat ze iets



anders kunnen vinden wat aan hun wensen voldoet. Als ouderen niet van plan zijn om te verhuizen betekent het ook niet dat hun huidige woning helemaal aan de woonwensen hoeft te voldoen. Goldstein (1976, p. 427) stelt: *'Can you imagine, too, undertaking a comprehensive study of fertility without given any attention to those couples who have decided to remain childless or those couples who have decided to halt their fertility?'* Het onderzoek focust daarom niet alleen op factoren die ertoe leiden dat 55-plussers verhuiscapabel raken, maar juist ook op factoren die ervoor zorgen dat 55-plussers niet willen of kunnen verhuizen.

Bovendien draagt dit onderzoek bij aan de wetenschappelijke literatuur door een onderscheid te maken in verhuiscapabelheid tussen verschillende typen regionale woningmarkten (veel tot weinig spanning). Vanuit de literatuur blijkt dat individuen hun voorkeuren aanpassen aan de beschikbare voorraad in hun omgeving (Abramsson & Andersson, 2012). Mogelijk hebben individuen op de woningmarkt waar huurwoningen schaars zijn andere voorkeuren dan individuen op een woningmarkt waar huurwoningen minder schaars zijn (Abramsson & Andersson, 2016).

### **1.3 – Probleemstelling**

Dit onderzoek wordt uitgevoerd in dienst van woningcorporatie Portaal, die meer onderzoek wil laten doen naar de doorstroming op de woningmarkt vanwege de grote honkvastheid van 55-plussers in bijvoorbeeld een eengezinswoning. Portaal is een maatschappelijke organisatie op het gebied van wonen en beheert meer dan 50.000 woningen in vijf stedelijke gebieden: Utrecht, Arnhem, Leiden, Nijmegen en Amersfoort (Portaal 2020a).

Onderzoek van De Jong & Brouwer (2012) laat zien dat volwassen vooral willen verhuizen binnen de eigen gemeente. Vanaf de leeftijd 55 jaar of ouder wordt dit patroon steeds sterker zichtbaar. Dit onderzoek brengt in kaart of oudere bewoners van de woningcorporatie die een verhuiscapabelheid hebben ook daadwerkelijk binnen de huidige woonplaats willen verhuizen.

Zoals beschreven blokkeert de geringe verhuiscapabelheid van ouderen in gebieden met een krappe woningmarkt de doorstroming op de woningmarkt. De vraag is welke factoren ertoe leiden dat ouderen besluiten om niet te verhuizen en welke factoren nodig zijn om doorstroming naar een andere woning wél te overwegen. De woningcorporatie krijgt op basis van de aangegeven voorkeuren een beeld welke stimuleringsmaatregelen en mogelijke aanpassingen in de voorraad nodig zijn. Dit onderzoek richt zich daarom op de preferenties van ouderen omtrent het wonen en de manier waarop de woningcorporatie hierop kan anticiperen. Kijkend naar vergrijzing, is iemand grijs, althans in de statistieken, vanaf 55 jaar (Hooimeijer, 2007). De hoofdvraag van het onderzoek luidt:

*Welke factoren beïnvloeden de verhuiscapabelheid van 55-plussers, en hoe kan woningcorporatie Portaal hierop anticiperen binnen de eigen voorraad?*

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden, zijn verschillende deelvragen opgesteld:

1. Welke factoren zijn van invloed op de verhuiscapabelheid van 55-plussers en in hoeverre is er een verschil met de bepalende factoren bij jongere huishoudens?
2. In hoeverre verschillen de factoren die de verhuiscapabelheid beïnvloeden wanneer een onderscheid wordt gemaakt op basis van de spanning op de woningmarkt?
3. In hoeverre wil een 55-plusser met een verhuiscapabelheid binnen zijn huidige woonplaats verhuizen en welke factoren zijn hierop van invloed?
4. Hoe kan woningcorporatie Portaal anticiperen op de verhuiscapabelheid van 55-plussers binnen de eigen voorraad?

Deelvraag 1 focust op landelijk niveau. Deelvraag 1 maakt een vergelijking met jongere huishoudens om in beeld te brengen welke specifieke factoren verschillen. Tevens wordt er zowel gekeken naar factoren die ervoor zorgen dat de 55-plussers wel verhuisgeneigd zijn, als factoren waarom ze niet verhuisgeneigd zijn. Deelvraag 2 focust ook op landelijk niveau en maakt een onderscheid op basis van spanning op de woningmarkt. Deelvraag 3 focust bovendien op landelijk niveau om te onderzoeken of er de wens bestaat om binnen de huidige woonplaats te verhuizen wanneer er misschien of beslist een verhuiscens aanwezig is bij 55-plussers. Tot slot focust deelvraag 4 op het verzorgingsgebied van de woningcorporatie.

#### **1.4 – Leeswijzer**

In hoofdstuk 2, het theoretisch kader, zijn de relevante theorieën uitgewerkt die betrekking hebben op het onderwerp. Aansluitend wordt in hoofdstuk 3 de beleidscontext geschetst omtrent doorstroming. Hoofdstuk 4 geeft een verantwoording voor de gekozen methodiek. Vervolgens zijn de resultaten in hoofdstuk 5 tot 7 weergegeven. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van het uitgevoerde kwantitatieve onderzoek (data-analyse). In hoofdstuk 6 en 7 zijn de belangrijkste bevindingen van de interviews met 55-plussers en experts uitgewerkt. Tot slot zijn in hoofdstuk 8 de conclusies op de hoofd- en deelvragen uitgewerkt. Ook zijn de beleid- en onderzoeksbevelingen uitgewerkt en wordt er gereflecteerd op het onderzoek.







## 2. Theoretisch kader

Zoals gesteld leidt de geringe verhuisintentie van 55-plussers tot verstopping op de woningmarkt (De Groot et al., 2013). In het theoretisch kader wordt onderzocht welke factoren de verhuiscapaciteit van 55-plussers beïnvloeden. Dit is nodig om het proces van doorstroming op de woningmarkt van 55-plussers te begrijpen. Tevens wordt onderzocht of er verschillen bestaan in verhuiscapaciteit tussen regio's en binnen welke afstand ouderen willen verhuizen als ze verhuiscapaciteit hebben.

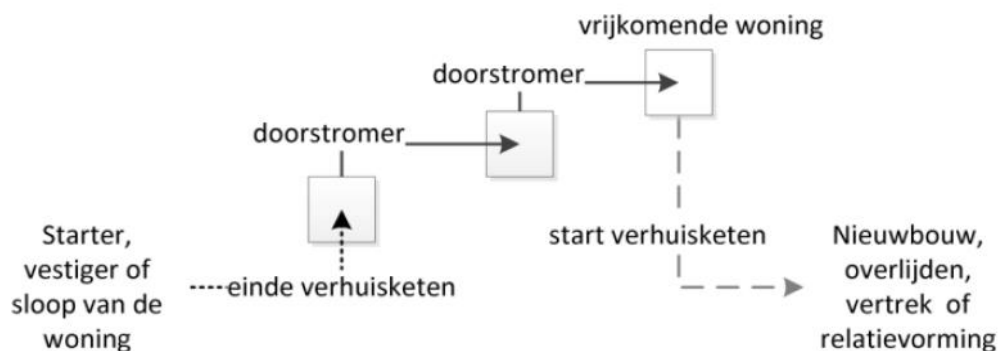
Paragraaf 2.1 begint met het definiëren en beschrijven van doorstroming op de woningmarkt van 55-plussers. Paragraaf 2.2 geeft vervolgens een overzicht van twee belangrijke theoretische raamwerken over de relocatiebeslissing van ouderen. Op microniveau geeft paragraaf 2.3 vervolgens een overzicht van de push- en pullfactoren die van invloed zijn op de verhuiscapaciteit van 55-plussers, gevolgd door een uitwerking van factoren waarom 55-plussers niet willen verhuizen in paragraaf 2.4 (keepfactoren). Paragraaf 2.5 kijkt op macroniveau naar het verschil in verhuiscapaciteit van 55-plussers per woningmarktregio. Wanneer ouderen een verhuiscapaciteit hebben is dit binnen een bepaalde afstand. Paragraaf 2.6 geeft een overzicht van literatuur over de gewenste verhuiscapaciteit van 55-plussers en de factoren die hiervan op invloed zijn. Paragraaf 2.7 behandelt het conceptueel model, waarin de verwachte verbanden tussen de variabelen zijn uitgewerkt en hoe deze tot elkaar in relatie staan. Op basis van het conceptueel model zijn hypothesen opgesteld, die zijn uitgewerkt in paragraaf 2.8.

### 2.1 – Doorstroming op de woningmarkt van 55-plussers

Doorstroming op de woningmarkt wordt door Renes & Jókövi (2008, p. 13) gedefinieerd als: 'het verschijnsel dat huishoudens verhuizen van de ene woning naar de andere, waarmee de verlaten woning beschikbaar komt voor anderen.' Een soepele doorstroming is belangrijk om de woningmarkt goed te laten functioneren (Ministerie van VROM, 2007). Het doorstromen van huishoudens naar een andere woning biedt de kans om hun woonsituatie aan te passen aan de woonwensen (Renes & Jókövi, 2008).

Doorstroming kan op gang komen door het vrijkomen van woningen in de bestaande woningvoorraad of door nieuwbouw (Van der Rijst, 2012). Het leidt tot het ontstaan van een verhuisketen, een reeks bij aaneengeschakelde verhuizingen betrokken woningen, waarbij doorstromers woningen achterlaten die door andere woningzoekenden weer in gebruik genomen kunnen worden. Een keten eindigt wanneer een woning in gebruik wordt genomen door iemand die geen woning achterlaat, veelal een starter (Buys et al., 2014). Een voorbeeld van een verhuisketen is weergegeven in figuur 2.1.

**Figuur 2.1 – Voorbeeld van een verhuisketen**



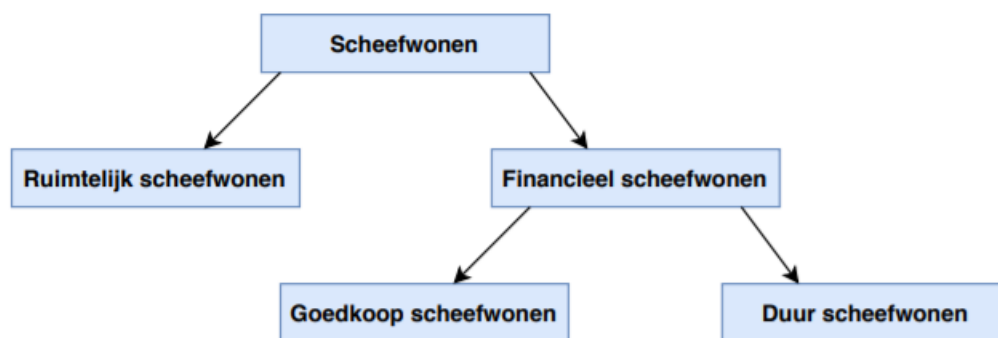
Bron: Buys et al., 2014.

Belangrijke motoren achter de dynamiek op de woningmarkt zijn demografische verandering en economische groei (Renes & Jókövi, 2008). Demografische verandering heeft te maken met verschillende levensfasen van huishoudens. Veranderingen in het huishouden, zoals trouwen, een scheiding of een geboorte kunnen leiden tot een verandering van de woonsituatie. Het leidt tot het ontstaan van een wooncarrière. Economische groei heeft te maken met de vraag naar woningen, op kwantitatief (vraag naar meer woningen) en kwalitatief (vraag naar bijvoorbeeld grotere woningen) gebied. Niet alleen vraagfactoren spelen een rol in de dynamiek op de woningmarkt, ook aanbodfactoren zoals de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen spelen een belangrijke rol (Renes & Jókövi, 2008).

De dominante voorkeur van 55-plussers, kijkend naar de dynamiek op de woningmarkt, is 'ageing in place'. Dit houdt in dat 55-plussers in hun eigen woning en buurt willen blijven wonen en niet meer willen verhuizen (Han & Kim, 2016). Wanneer er weinig wordt doorgestroomd kan dit betekenen dat er vaker sprake is van 'scheefwonen', bijvoorbeeld in de sociale huursector (Van der Rijst, 2012).

Volgens Wilkens, Zandstra & Kromhout (2010) zijn er verschillende varianten van scheefwonen (figuur 2.2). Er is sprake van scheefwonen als (Wilkens et al., 2010, p. 4): 'kenmerken van de woning niet goed passen bij kenmerken van de bewoners.' Van ruimtelijk scheefwonen is sprake wanneer de omvang van het huishouden niet aansluit bij de grootte van de woning. Financieel scheefwonen houdt in dat het inkomen van het huishouden niet goed aansluit bij de lasten van de woning. Goedkoop scheefwonen betekent dat het huishouden een (te) hoog inkomen heeft ten aanzien van de lasten van de woning. Duur scheefwonen duidt op een (te) laag inkomen ten aanzien van de lasten van de woning.

**Figuur 2.2 – Schema scheefwonen.**



Bron: Wilkens et al., 2010.

Het traditionele verlangen in het politieke landschap is dat 55-plussers, waarbij sprake is van overconsumptie van de woning, doorstromen naar een kleinere woning ('downsizing') (Atkins, 2018). *Downsizing* wordt gedefinieerd als een verhuisbeweging naar een huis met minder slaapkamers, een kleiner vloeroppervlak, of als een verhuizing naar een type huis met een hogere dichtheid (bijvoorbeeld van een vrijstaand huis naar een appartement) (Han & Kim, 2016). *Downsizing* betekent over het algemeen een reductie van persoonlijke eigendommen. Ouderen die willen 'downsizen' ondervinden restricties vanwege sociaal-economische omstandigheden, zoals de waarde van hun pensioen of ander vermogen. Daarnaast speelt de huizenmarkt (de beschikbaarheid, geschiktheid en betaalbaarheid van woningen) een rol.



## 2.2 – Theoretische raamwerken voor de relocatiebeslissing van ouderen

Aan de basis van het onderzoek naar residentiële mobiliteit ligt, tegenwoordig modern verpakt, de levenscyclusbenadering van Rossi (1955), die beschreven wordt in het boek *Why families move*. In het boek stelt Rossi (1955) dat fases in de huishoudenscyclus worden gekenmerkt door verschillende woonvoorkeuren. Een verandering in de fase kan leiden tot een discrepantie tussen de huidige en de gewenste woonsituatie, waardoor er een verhuwens kan komen.

Het push- en pullmodel en de levenslooptheorie vormen volgend op de theorie van Rossi (1955) twee belangrijke theoretische raamwerken voor de relocatiebeslissing van ouderen (Walters, 2002). De modellen kunnen inzicht bieden in de factoren die ervoor zorgen dat ouderen wel, of juist niet willen verhuizen en dus doorstromen naar een andere woning. In paragraaf 2.2.1 en paragraaf 2.2.2 worden achtereenvolgend het push-pull- en levensloopmodel besproken.

### 2.2.1 – Het push-pull model

Vanuit het perspectief van doorstroming kunnen push- en pullfactoren de doorstroming op gang brengen (figuur 2.3) (Buys et al., 2014). Een pushfactor is een factor die mensen stimuleert om hun eigen huis te willen verlaten, zoals een achteruitgang van de gezondheid. Drempels kunnen echter leiden tot problemen bij het realiseren van de verhuwens, zoals de financiële situatie. Pullfactoren zijn factoren die het aantrekkelijk maken om te verhuizen vanuit de aanbodkant, zoals de aanwezigheid van voorzieningen (Buys et al., 2014). Er zijn ook factoren die leiden tot tevredenheid met de huidige woonsituatie. Deze factoren worden keepfactoren genoemd (Voogd, 2005). Keepfactoren kunnen drempels vormen voor een mogelijke verhuisbeweging of zorgen voor het ontbreken van een verhuwens.

**Figuur 2.3 – Push- en pullsysteem relocatiebeslissingen**



Bron: Buys et al., 2014.

Boldy, Grenade, Lewin, Karol & Burton (2011) stellen dat ouderen die nu willen verhuizen vooral pullfactoren zullen benoemen, zoals de nabijheid van gezondheidsvoorzieningen. Ouderen die overwegen om in de toekomst te verhuizen zullen eerder pushfactoren aangeven (waarom ze niet op dezelfde locatie willen blijven wonen). Stimson & McCrea (2004) spreken van een symbiotische relatie als het gaat om push- en pullfactoren. Dit houdt in dat een pushfactor ook een pullfactor kan zijn. Zo kan een 'push' reden van het niet kunnen uitvoeren van huisonderhoud een 'pull' reden zijn om naar een nieuw gebouwd, kleiner huis te verhuizen.

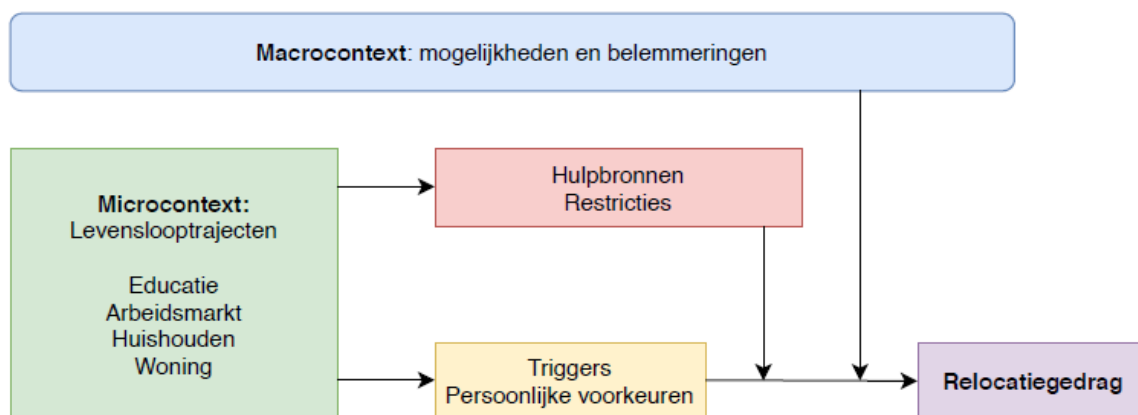
### 2.2.2 – Het levensloopmodel

Hooimeijer & Mulder (1999) stelden een theoretisch raamwerk op voor een relocatiebeslissing, weergegeven in figuur 2.4. Hierbij maken ze onderscheid tussen een aantal carrières (educatie, arbeid, huishouden en de woning) in het leven die parallel aan elkaar lopen en een verhuisbeweging kunnen stimuleren (*trigger*) of juist belemmeren (*restrictions*). Gebeurtenissen in parallelle carrières beïnvloeden elkaar in positieve of negatieve zin. Toepasbaar op de huishoudenscarrière komt vanuit de antropologie de term '*Rite de passage*', wat overgangsritueel betekent en een verandering in de sociale of seksuele status aanduidt (Van Gennep, 1909). Voorbeelden van overgangsrituelen zijn het

krijgen van een kind, trouwen en het sterven van de partner. Deze overgangsrituelen kunnen bijvoorbeeld binnen de huishoudenscarrière zorgen voor een trigger of belemmering om te verhuizen.

Een trigger alleen is echter niet voldoende voor een relocatiebeweging. Er spelen op micro- en macroniveau ook kansen en beperkingen een rol die een verhuisbeweging kunnen stimuleren of belemmeren. Op macroniveau kan gedacht worden aan de spanning op de woningmarkt, economische groei en de woonruimteverdeling. Op microniveau kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de financiële middelen, maar ook aan het gebonden zijn aan dagelijkse activiteiten zoals het werk of de school en sportclub van de kinderen.

**Figuur 2.4 – Theoretisch raamwerk voor een relocatiebeslissing (het levensloopmodel)**



Bron: Hooimeijer & Mulder, 1999 (vertaald en bewerkt door de auteur).

Voor 55-plussers vormen vooral veranderingen in het traject van het huishouden (bijvoorbeeld sterfte van de partner) of het wonen (bijvoorbeeld behoefte aan een levensloopbestendige woning) de belangrijkste trajecten waarin een verhuistrigger kan ontstaan. Hooimeijer & Mulder (1999) stellen op basis van onderzoek dat triggers door veranderingen in het huishoudens- of woontraject niet leiden tot grote veranderingen in het *daily activity system*. Veranderingen in de trajecten omtrent het huishouden en de woning leiden meestal tot een relatief kleine afstandsverhuizing binnen de *daily activity space*.

Het levensloopmodel is op een aantal punten een goede aanvulling op het push-pull model. Allereerst gaat het push-pull model over triggers, maar maakt het levensloopmodel inzichtelijk waar de trigger (de pushfactor) om te verhuizen vandaan komt. De trigger komt namelijk uit één van de carrières. Ten tweede maakt het levensloopmodel onderscheid tussen individuele drempels (restricties op microniveau) en drempels op macroniveau. De hulpbronnen en restricties komen voort uit de individuele carrières, terwijl mensen op de mogelijkheden en belemmeringen op macroniveau niet of nauwelijks invloed hebben. Bovendien is een aanname van het push-pull model dat voor de populatie, in dit geval de 55-plussers, de push- en pullfactoren hetzelfde zijn (Walters, 2002). Echter benadrukt het levensloopmodel het individuele verschil vanwege de persoonlijke hulpbronnen en voorkeuren en de verschillende fases van de carrières waarin ze zich bevinden. Tot slot geeft het levensloop model een minder reactieve kijk op het verhuisproces. Mensen reageren namelijk niet altijd direct op push- en pullfactoren. Het lange termijnperspectief is vaak bepalend. Het push-pull model geeft een statische weergave van een dynamisch proces (Bolt, 2020).

## 2.3 – Factoren die de verhuigeneidheid van 55-plussers beïnvloeden

In de literatuur wordt er omtrent residentiële mobiliteit op microniveau onderscheid gemaakt tussen de ‘*stated preference*’ en ‘*revealed preference*’ benadering (Dieleman, 2001). Bij de ‘*stated preference*’ benadering wordt de respondent gevraagd om zijn of haar voorkeuren te benoemen. Wanneer de uitkomst van residentiële keuzes worden bestudeerd is er sprake van de ‘*revealed preference*’ benadering. Dit onderzoek maakt gebruik van de ‘*stated preference*’ benadering. Mulder (1996) stelt dat voor het in kaart brengen van de ‘pure’ voorkeuren van respondenten een ‘*stated preference*’ benadering passender is, omdat bij de andere benadering feitelijk gedrag wordt bestudeerd (‘pure’ voorkeuren kunnen zijn beïnvloed en aangepast door omstandigheden).

Push-, pull-, en keepfactoren kunnen reflecterend op het levensloopmodel van Hooimeijer en Mulder (1999) een trigger of een belemmering vormen voor een relocatiebeslissing van 55-plussers. Deze paragraaf focust op factoren die kunnen leiden tot verhuigeneidheid van 55-plussers. Volgens het ministerie van BKZ (2019) is een persoon verhuigeneid als hij of zij binnen twee jaar de wens heeft om te verhuizen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen ‘harde’ verhuigeneidheid, waarbij men beslist wil verhuizen binnen twee jaar, en zachte verhuigeneidheid, waarbij men mogelijk, maar niet beslist, zou willen verhuizen binnen twee jaar.

Roy, Dube, Despres, Freitas & Legare (2018) hebben onderzoek gedaan naar de factoren die de verhuisbeslissing van ouderen beïnvloeden. Op basis van het bestuderen van 660 stukken literatuur zijn zeven dimensies met factoren opgesteld die invloed hebben op de verhuisbeslissing: de economische dimensie, de sociale dimensie, de sociaal-demografische dimensie, de gezondheidsdimensie, de psychologische dimensie, de tijd- en ruimtedimensie en de dimensie van de woning en de woonomgeving.

### 2.3.1 - De economische dimensie

Vanuit de economische dimensie worden door Roy et al. (2018) een aantal belangrijke factoren onderscheiden die invloed hebben op de verhuiswens van ouderen: het inkomen, eigendomsstatus (huur of koop), de woonlasten, de WOZ-waarde, de hoogte van de hypotheek en de spanning op de woningmarkt. Het effect van de spanning op de woningmarkt op de verhuigeneidheid van ouderen wordt beschreven in paragraaf 2.5, waarin regionale verschillen in verhuigeneidheid worden uitgewerkt.

Ouderen met een verandering van inkomen, bijvoorbeeld een toename door loonsverhoging of een afname door pensionering, hebben significant vaker een verhuiswens dan mensen met een ongewijzigd inkomen (Hansen & Gottschalk, 2006). Onderzoek van Hayward (2004) toont aan dat senioren met een lager inkomen relatief minder vaak een verhuiswens hebben dan hogere inkomens vanwege de hoge kosten van verhuizing. Ostrovsky (2004) stelt daarentegen dat senioren met een laag inkomen sneller geneigd zijn om te verhuizen vanwege problemen met het onderhoud van het bestaande huis en vanwege het verlangen om dichtbij de volwassen kinderen te blijven wonen voor mogelijke ondersteuning.

Ouderen die huren zijn vaker geneigd om te verhuizen dan ouderen die een koopwoning hebben (Weeks, Keefe & Macdonald, 2012). Ouderen met een koopwoning zijn meer gehecht aan de woning dan ouderen met een huurwoning omdat ouderen met een koopwoning de woning beter aan kunnen passen naar hun eigen voorkeuren (Angelini & Laferrere, 2012). Tevens zijn voor ouderen met een koopwoning de transactiekosten van een verhuizing relatief vaak hoger (Angelini & Laferrere, 2012). De kosten die worden gemaakt, zoals de overdrachtsbelasting, makelaarskosten en hypotheekkosten, kunnen vaak



alleen worden terugverdiend als er langere tijd niet wordt verhuisd. Tot slot is een koopwoning ook vaak van hogere kwaliteit (De Groot, Manting & Boschman, 2008).

Een hoger percentage woonlasten ten opzichte van het inkomen (pensioen) leidt tot een hogere verhuigeneigdheid bij ouderen (Angelini & Laferrere, 2012). Hogere woonlasten vormen een pushfactor voor relocatie. Wanneer een verhuisbeweging gaat leiden tot hogere woonlasten voor ouderen vormt dit echter een keepfactor (Angelini & Laferrere, 2012). Ouderen die de hypotheek hebben afbetaald zijn minder vaak geneigd om te verhuizen dan ouderen die nog een deel van de hypotheek moeten afbetalen (Weeks et al., 2012). De Groot, Mulder & Manting (2011) stellen dat een hogere WOZ-waarde leidt tot een lagere verhuigeneigdheid. Dit ligt in de verklaring dat de WOZ-waarde een indicator is voor de kwaliteit van de woning.

### **2.3.2 - De sociale dimensie**

Vanuit de sociale dimensie komen de volgende factoren naar voren die een significante invloed hebben op de verhuigswens van ouderen: de nabijheid van familie (kinderen) en vrienden, het sociale netwerk van ouderen en de relatie met de burens (Roy et al., 2018).

Het wonen in de nabijheid van vrienden en familie vormt een belangrijke reden voor ouderen om wel of niet te willen verhuizen (Mutchler & Burr, 2003). Zeker bij een toenemende vraag naar zorg kan het wonen in de nabijheid van vooral familie (de kinderen) een belangrijke wens zijn van ouderen. Ouderen die een sociaal netwerk hebben met volwassen kinderen verhuizen minder vaak naar een verzorgingstehuis dan ouderen zonder kinderen (Mutchler & Burr, 2003).

Senioren die aangeven een goede relatie te hebben met de burens overwegen minder vaak om te verhuizen dan ouderen met een oppervlakkige relatie met de burens (Hansen & Gottschalk, 2006; Crisp, Windsor, Anstey & Butterworth, 2013). Het regelmatig uitvoeren van sociale activiteiten heeft een dempend effect op de verhuigeneigdheid van ouderen. Een goede relatie met de burens en het regelmatig uitvoeren van sociale activiteiten heeft namelijk een positief effect op de binding met de buurt, en daarmee een dempend effect op de verhuigeneigdheid (Crisp et al., 2013).

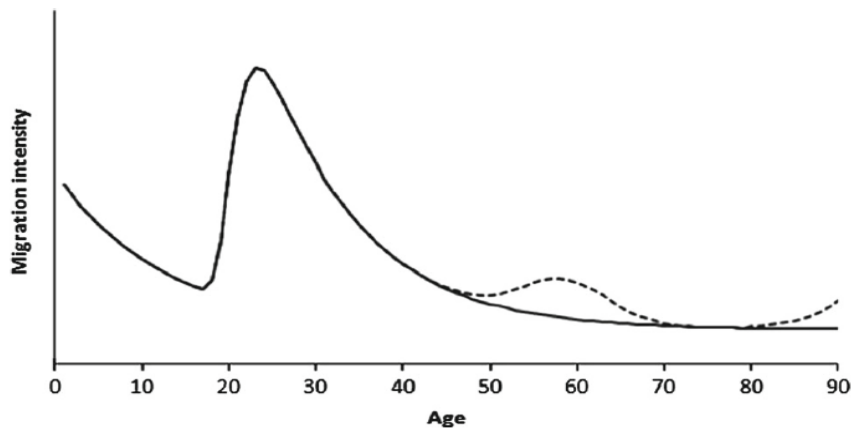
### **2.3.3 - De sociaal-demografische dimensie**

Vanuit de sociaal-demografische dimensie worden er ook factoren onderscheiden die invloed hebben op de verhuigeneigdheid van ouderen. Voorbeelden zijn de leeftijd en de huishoudensgrootte (Roy et al., 2018; Weeks et al., 2012). Uit het onderzoek van Hansen & Gottschalk (2006) blijkt er geen significante invloed te zijn van geslacht op verhuigeneigdheid.

De neiging om te verhuizen wisselt sterk gedurende de levensloop (De Jong, Brouwer & McCann, 2016). Figuur 2.5 geeft de verhuigintensiteit naar leeftijd aan. De verhuigeneigdheid piekt het sterkste op jonge leeftijd en neemt dan af tot aan het pensioen. Rond de pensioenleeftijd vindt er mogelijk weer een stijging plaats waarbij bijvoorbeeld een verhuisbeweging plaatsvindt naar levensloopbestendige woningen. Rond de leeftijd van 80 jaar is een piek in de verhuisbeweging zichtbaar richting verzorgingsvoorzieningen (De Jong et al., 2016). Hooimeijer (2007) spreekt van de derde en vierde leeftijd bij ouderen. Deze volgen op de eerste leeftijd, kind, en de tweede leeftijd, volwassen. De derde leeftijd is de periode van gepensioneerd en 'uit-de-kinderen' waarin de gezondheid vaak nog goed is. De vierde leeftijd wordt gekenmerkt door de periode waarin chronische aandoeningen cumuleren. Er zijn geen harde leeftijdsgrenzen, maar de grenzen die vaak worden

aangehouden zijn 55 tot 75 jaar voor de derde leeftijd en 75+ jaar voor de vierde leeftijd, wat iets afwijkt van de 80 jaar in het model van De Jong et al. (2016).

**Figuur 2.5 – Verhuisintensiteit naar leeftijd**



*Bron: De Jong et al., 2016.*

De Jong & Brouwer (2012) hebben onderzoek gedaan naar de relatie tussen de werkstatus van 55-plussers en de verhuiscapaciteit. Hierbij werd een onderscheid gemaakt tussen werkloos, werkend en gepensioneerd. Gepensioneerden hebben relatief vaker een verhuiscapaciteit dan werkenden en werklozen. Voor werkloze ouderen zijn de kosten van verhuizing en de nieuwe woning een blokkade en werkende ouderen willen dichtbij hun werk blijven wonen. Gepensioneerde ouderen zijn minder gebonden aan een locatie en willen bijvoorbeeld dichtbij de kinderen of voorzieningen gaan wonen.

Educatie en de verhuiscapaciteit houdt volgens Erickson, Krout, Ewen & Robison (2006) verband met het inkomen. Ook hier is een duidelijk debat zichtbaar in de literatuur. Hoogopgeleiden hebben relatief vaker een hoger inkomen, waardoor ze vaker een verhuiscapaciteit hebben omdat ze kunnen kiezen uit een groter aanbod, stellen Erickson et al. (2006). Hansen & Gotschalk (2006) vinden echter geen significant effect van educatie op de verhuiscapaciteit.

Alleenstaanden hebben niet significant vaker een verhuiscapaciteit dan samenwonenden (Hansen & Gotschalk, 2006). Veranderingen in het huishouden leiden wel significant vaker tot een verhuiscapaciteit. Het overlijden van een echtgenoot is hierbij een belangrijke factor die residentiële mobiliteit op latere leeftijd verklaart (Bloem, van Tilburg & Thomése, 2008). Tevens hebben ouderen die gescheiden zijn in de afgelopen vijf jaar vaker een verhuiscapaciteit dan ouderen die geen verandering hebben meegemaakt in de huishoudensgrootte in de afgelopen vijf jaar (Hansen & Gotschalk, 2006).

Onderzoek laat zien dat allochtonen vaker verhuiscapaciteit zijn dan autochtonen (De Groot et al., 2008). Dit wordt voornamelijk toegeschreven aan de woonsituatie. Allochtonen wonen vaker in woningen die kwalitatief slechter zijn en in buurten waarin er meer problemen voorkomen. Dit zorgt voor een toenemende ontevredenheid over de woning en de woonomgeving (De Groot et al., 2008).

### 2.3.4 - De gezondheidsdimensie

Gezondheidsgerelateerde factoren hebben een sterke invloed op het vermogen van een individu om thuis te kunnen blijven wonen wanneer ze ouder worden (Doherty & DeWeaver, 2003). Ouderen met een verslechterde gezondheid hebben vaker een verhuiscens dan ouderen met een relatief goede gezondheid. De achteruitgang van de gezondheid vormt een pushfactor. Ouderen met een achteruitgang van de gezondheid willen vaak verhuizen naar verzorgingsvoorzieningen of dichtbij de kinderen wonen voor ondersteuning (Hayward, 2004). Wanneer de kinderen verder weg wonen, vergroot het de kans dat ouderen willen verhuizen naar een verzorgingstehuis (Jorgensen, Arksey, Parsons, Senior & Thomas, 2009). Ouderen met een cognitieve of fysieke handicap hebben vaker een verhuiscens naar betaalde ondersteunende voorzieningen dan ouderen zonder een cognitieve of fysieke handicap (Weeks et al., 2012).

### 2.3.5 - De psychologische dimensie

Vanuit de psychologische dimensie stellen Roy et al. (2008) dat de tevredenheid met de buurt en omgeving, het gevoel van veiligheid, buurtstatus, de kennis van verhuismogelijkheden en comfort belangrijke aspecten zijn die de verhuiscens van ouderen kunnen verklaren. Onderzoek naar *place attachment* (verbondenheid met de plaats) stelt dat de verbondenheid toeneemt naarmate de woontijd toeneemt (Kramer & Pfaffenbach, 2016). De verhuiscens van ouderen hangt ook samen met de woontevredenheid. Wolpert (1966) introduceerde hiervoor het begrip *place utility*. De woontevredenheid van ouderen die willen verhuizen ligt gemiddeld lager dan ouderen die niet willen verhuizen (Erickson et al., 2016). Dit verband geldt ook voor de tevredenheid met de woonomgeving (Erickson et al., 2016).

De kennis van mogelijkheden speelt ook een rol bij de verhuiscens van ouderen. Ouderen met voldoende kennis van de mogelijkheden in de buurt voor het zoeken van hulp (zorg) zijn vaker geneigd om in de buurt te blijven wonen dan ouderen die beperkte kennis van mogelijkheden hebben (Jorgensen et al., 2009). Tevens blijkt dat ouderen met beperkte kennis van verhuismogelijkheden minder vaak een verhuiscens hebben dan ouderen die beter op de hoogte zijn van alle mogelijkheden om te verhuizen (Jorgensen et al., 2009).

Het wonen in een buurt met een negatieve reputatie, bijvoorbeeld vanwege armoede en misdaad, heeft een stimulerend effect op de verhuiscensgeneigdheid van ouderen (Han & Kim, 2016). Een gevoel van veiligheid (subjectieve veiligheid) vormt juist een keepfactor (Han & Kim, 2016).

Het gevoel hebben van comfortabel wonen is ook belangrijk voor ouderen. Dit houdt in dat men aangenaam woont en geen (significante) klachten heeft over het wonen (Granbom et al., 2014). Uit het onderzoek van Boldy et al. (2011) blijkt des te groter het gevoel van comfortabel wonen bij ouderen, des te lager de verhuiscensgeneigdheid.

### 2.3.6 - De tijd en ruimte dimensie

Vanuit de tijd en ruimte dimensie komen factoren als een *trigger*, de woontijd en dagelijkse routines naar voren (Roy et al., 2018). Een *trigger* kan leiden tot een verhuiscens van ouderen. Een voorbeeld is een opname in het ziekenhuis, wat kan leiden tot een besluit dat het niet verstandig is om zelfstandig te blijven wonen (Hersch, Spencer & Kapoor, 2003). Ouderen hebben vaak moeite met verhuizen uit angst om hun dagelijkse routines en gewoontes aan te moeten passen, waardoor ze geneigd zijn zo lang mogelijk op een vaste plaats te blijven wonen (Granbom et al., 2014).



Als de *place attachment* versterkt naarmate de woontijd hoger wordt, is de verwachting dat een langere woontijd leidt tot een lagere verhuiscijnsigheid. Kramer & Pfaffenbach (2016) stellen echter dat er geen lineaire relatie bestaat tussen de woontijd en de verhuiscijnsigheid. Er is sprake van een parabolische relatie, waarbij het relatief grootste deel van de personen die een verhuiscijns hebben vijf tot tien jaar in de woning wonen. Personen die langer wonen hebben een sterkere band opgebouwd met de woonplaats, wat de verhuiscijnsigheid vermindert. Personen die pas recent zijn verhuisd hebben nog geen plannen om weer te gaan verhuizen.

### **2.3.7 – Dimensie van de woning en de woonomgeving**

De laatste dimensie omslaat de dimensie van de woning en de woonomgeving. Kijkend naar de karakteristieken van de woonomgeving, speelt de nabijheid van voorzieningen (zowel voor zorg als dagelijkse voorzieningen) een significante rol in de verhuiscijnsbeslissing van ouderen (Boldy et al., 2011). Ouderen willen namelijk het liefst zo dicht mogelijk bij voorzieningen wonen. De geografische locatie heeft ook invloed op de verhuiscijns. Senioren zijn relatief vaak geneigd om in rurale gebieden te gaan wonen met weinig of geen stedelijke invloed (Turcotte & Schellenberg, 2006). Dit komt vaak voort uit het verlangen om in een rustige en groene omgeving te wonen. Tevens heeft een goede ontsluiting (bijvoorbeeld goede OV-verbindingen) een verlagend effect op de verhuiscijnsigheid (Turcotte & Schellenberg, 2006).

Een verhuiscijnsbeweging komt volgens Hillcoat-Nallétamby & Ogg (2014) eerder op gang door ontevredenheid met de huidige woning dan door ontevredenheid met de woonomgeving. Omtrent de karakteristieken van de woning speelt de grootte van het huis en de potentiële aanpasbaarheid (de levensloopbestendigheid) van het huis een belangrijke rol in de verhuiscijnsbeslissing (Roy et al., 2018).

Hoe groter het huis (hoe meer kamers), hoe lager de verhuiscijnsigheid, blijkt uit onderzoek van Hansen & Gottschalk (2006). Onderzoek van Sabia (2008) stelt echter dat een groter aantal kamers kan leiden tot een gevoel bij ouderen dat het huis te groot is, wat de verhuiscijnsigheid kan versterken. Ouderen die in een meergezinswoning wonen zijn meer verhuiscijnsig dan ouderen die in een eengezinswoning wonen. De oorzaak die hiervoor wordt gegeven is het verschil in de kwaliteit van de woning (De Groot et al., 2008). Myers, Choi & Lee (1997) stellen dat ouderen in een woning uit een recent bouwjaar minder verhuiscijnsig zijn dan ouderen in een oudere woning (bijvoorbeeld jaren '50 en '60). Ouderen die woonachtig zijn in een woning met een recent bouwjaar (begin van deze eeuw) zijn hier mogelijk recent naar toe verhuisd. Dit is bijvoorbeeld naar een levensloopbestendige seniorenwoning. De wens om te verhuizen is er dan vaak niet meer.

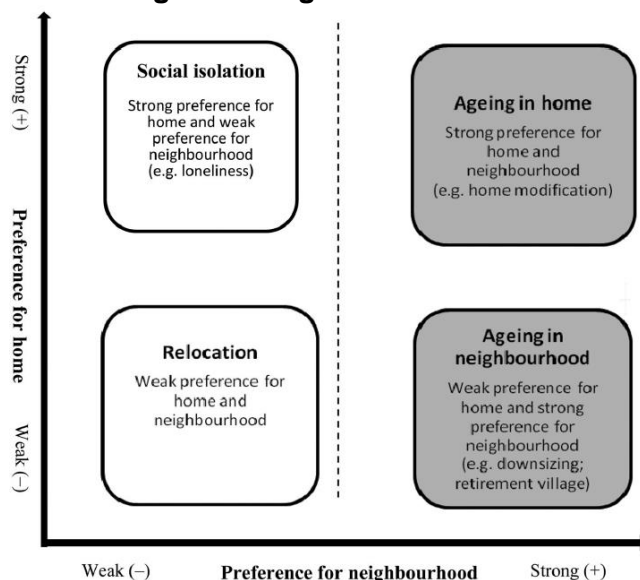
Op latere leeftijd speelt de levensloopbestendigheid van de woning een belangrijke rol (Abramsson & Andersson, 2016). Zo is het belangrijk dat de keuken, woonkamer, badkamer en slaapkamer goed bereikbaar zijn per rolstoel. Het verlangen wordt op latere leeftijd steeds groter om in een gelijkvloerse woning te gaan wonen. Tot slot blijkt dat ouderen op later leeftijd minder waarde hechten aan het hebben van een tuin, vanwege de onderhoudsverplichtingen (Abramsson & Andersson, 2016).

## 2.4 - Redenen om niet te willen verhuizen voor 55-plussers (keepfactoren)

Han & Kim (2016) hebben een conceptueel model, weergegeven in figuur 2.6, opgesteld over de mobiliteitsoverwegingen van ouderen, waarin vier mogelijkheden worden uitgewerkt. Er is gekeken naar de voorkeuren omtrent de woning en de buurt waarin de respondent leeft. Twee mogelijkheden kunnen leiden tot een relocatie. Wanneer er een zwakke voorkeur voor zowel de huidige woning als buurt is, vindt er relocatie plaats. Een sterke voorkeur voor de buurt en een zwakkere voorkeur voor de woning leidt tot 'ageing in neighbourhood', waarbij de respondent in dezelfde buurt wil blijven wonen, maar wel bereid is binnen de buurt te verhuizen naar een andere woning.

Twee mogelijkheden kunnen leiden tot 'ageing in place', waarbij de respondent niet wil verhuizen. Een sterke voorkeur voor de woning en een zwakke voorkeur voor de buurt leidt tot sociale isolatie, waarbij de respondent in de eigen woning blijft wonen, maar zich niet verbonden voelt met de buurt. Wanneer er een sterke voorkeur voor de woning en buurt is, is de uitkomst 'ageing in home'. De respondent wil oud worden in de huidige woning en mogelijk aanpassingen verrichten om de woning levensloopbestendig te maken.

**Figuur 2.6 – Mobiliteitsoverwegingen van ouderen op basis van voorkeur voor de buurt en eigen woning**



Bron: Han & Kim, 2016.

Kijkend naar onderzoek over immobiliteit van ouderen schrijven Fischer & Malmberg (2001) over *location-specific advantages*. Des te langer een persoon in een bepaald gebied woonachtig is, des te groter de accumulatie is van locatie-specifiek kapitaal en des te kleiner de kans is dat ze willen verhuizen (*ageing in home* of *ageing in neighbourhood*). Fischer & Malmberg (2001) spreken van verzonken kosten ('*sunk costs*') wanneer er een verhuisbeweging plaatsvindt omdat opgebouwd locatie-specifiek kapitaal (zoals een sociaal netwerk) verloren gaat. Immobiliteit is daarom een strategie om utiliteit te maximaliseren omdat het individuen de kans biedt om locatie-specifiek kapitaal op te bouwen, wat verloren gaat bij een verhuisbeweging. Deze theorie verklaart mogelijk waarom 55-plussers relatief minder verhuisc geneigd zijn dan jongere huishoudens, omdat ze vaak meer locatie-specifiek kapitaal hebben opgebouwd.

Coulter et al. (2016) benadrukken dat het belangrijk is om residentiële immobiliteit als een actief proces te zien, in plaats van de absentie van een beweging. Als voorbeeld wordt een onderscheid gemaakt door Cresswell (2012) tussen 'stickness', waarbij immobiliteit de keuze is (niet willen verhuizen), en 'stuckness', waarbij immobiliteit het resultaat is van beperkingen (niet kunnen verhuizen). Een voorbeeld waarbij 'stuckness' kan optreden is in een zeer gespannen huizenmarkt. Wanneer er onvoldoende passend aanbod is, kunnen bijvoorbeeld ouderen lastig verhuizen.

Het Ministerie van VROM (2010) heeft de factoren om niet te willen verhuizen onder 55-plussers (keepfactoren), wat kan leiden tot 'ageing in place', ingedeeld in vier hoofdgroepen. Deze hoofdgroepen kunnen worden gekoppeld aan de dimensies opgesteld door Roy et al. (2018) en beschreven in paragraaf 2.3. Hoofdgroep 1 is 'hechting'. Hierbij gaat het om de hechting aan de woning en de woonomgeving. Het wonen in een rustige omgeving, de nabijheid van voorzieningen, een groene omgeving en de afstand tot de binnenstad zijn veel genoemde redenen omtrent de hechting aan de woonomgeving (Kramer & Pfaffenbach, 2016). De rust in de omgeving wordt het meeste genoemd (Kramer & Pfaffenbach).

Hoofdgroep 2 is 'tevredenheid'. Hierbij gaat het om tevredenheid met de huidige woning en de woonomgeving. Deze hoofdgroep vormt de vaakst genoemde reden om niet te willen verhuizen (Kramer & Pfaffenbach, 2016). Hoofdgroep 1 en 2 vallen onder de dimensie van de woning en de natuurlijke omgeving en de psychologische dimensie (Roy et al., 2018).

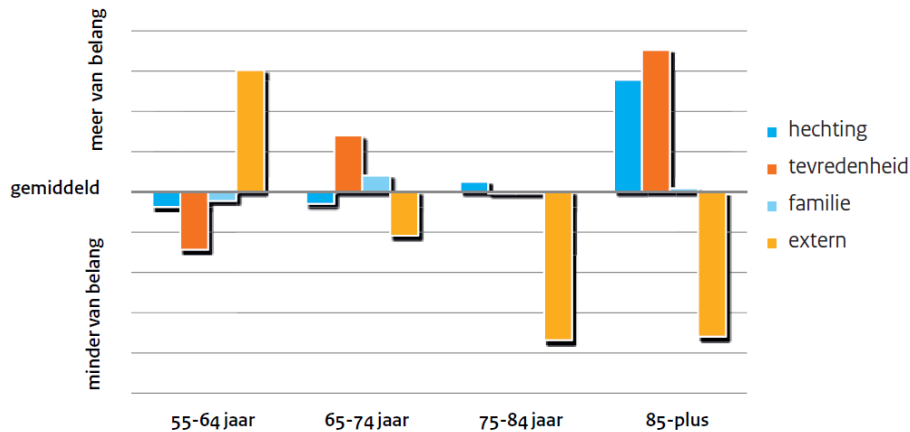
Hoofdgroep 3 is 'familie'. Deze hoofdgroep omvat de wens om bij de kinderen, kleinkinderen en familie in de buurt te wonen. Het hebben van een goede relatie met de burens wordt vaker als reden genoemd om niet te willen verhuizen dan de nabijheid van de familie (Kramer & Pfaffenbach, 2016). Onderzoek stelt ook dat de sociale motieven, zoals de nabijheid van familie en de contacten met de burens, een geringe rol spelen in de hokvastheid van senioren (Van Iersel & Leidelmeijer, 2016). Hoofdgroep 3 valt onder de sociale dimensie (Roy et al., 2018).

Tot slot omvat hoofdgroep 4 'de externe omstandigheden'. Oorzaken die hieronder vallen zijn een ongunstige woningmarkt, waarbij de respondent aangeeft geen woning te kunnen vinden, de beschikbare woningen te duur te vinden of de eigen woning niet kan verkopen. De marktomstandigheden vormen echter nauwelijks een belemmering om te willen verhuizen (Van Iersel & Leidelmeijer, 2016). Veel factoren die genoemd worden in hoofdgroep 4 vallen onder de economische dimensie in het onderzoek van Roy et al. (2018).

Figuur 2.7 toont het belang van redenen om niet te willen verhuizen naar leeftijdsgroep. Zichtbaar is dat hoofdgroep 4, de externe omstandigheden (economische dimensie), van groter belang is voor de categorie 55 tot 64 jaar, maar daarna steeds minder van belang wordt. De categorieën hechting en tevredenheid (de woning en natuurlijke omgeving dimensie) worden steeds belangrijker naarmate men ouder wordt.



**Figuur 2.7 – Belang van reden om niet te willen verhuizen naar leeftijdsgroep**



Bron: Ministerie van VROM, 2010.

Zeelenberg & Van Kessel (2014) stellen dat vooral de psychologische dimensie bij ouderen belangrijk is voor het verklaren van de geringe verhuiscgenheid. Allereerst omdat bij ouderen de 'sense of urgency' ontbreekt. Zo lang er geen directe en dwingende reden is om te verhuizen en de prijs-kwaliteit verhouding van het huis goed is zien ouderen geen reden om aan verhuizen te denken. Ten tweede zien ouderen op tegen de tijd en de moeite die het kost om te verhuizen. Als derde reden stellen Zeelenberg & Van Kessel (2014) dat ouderen door de toenemende digitalisering ook vaak niet weten hoe ze op zoek moeten naar een nieuwe woning.

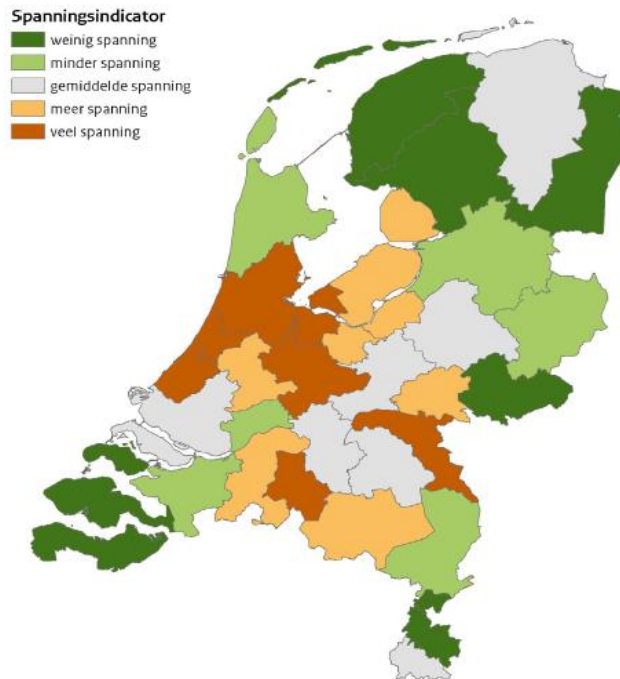
## 2.5 – Regionale verschillen in verhuiscgenheid

In hoeverre iemand in staat is om een verhuiscintentie te realiseren hangt niet alleen af van die persoons eigen middelen, maar ook van de omstandigheden op de woningmarkt, zoals de compositie van de voorraad en de prijzen van verschillende typen woningen (Clark & Huang, 2003). Hierbij zijn vooral de lokale en regionale omstandigheden belangrijk, omdat het grootste deel van de verhuiscbewegingen over een relatief kleine afstand plaatsvindt (Dieleman, 2001; Eskinasi & De Groot, 2013). In het levensloopmodel van Hooimeijer & Mulder (1999) is het onderdeel van de kansen en belemmeringen op macroniveau. Onderzoeken van Dieleman (2001) en Lu (1998) laten zien dat de kansen op de woningmarkt significant verschillen tussen regio's. Tevens is de verhuiscgenheid in regio's met een groter percentage huurwoningen groter dan in regio's met een groter percentage koopwoningen.

Onderzoek van Hooimeijer & Oskamp (1996) toont aan dat de omstandigheden op de woningmarkt niet alleen een invloed hebben op de mate waarop iemand in staat is om een verhuiscwens te realiseren, maar ook kan leiden tot een aanpassing van de aanvankelijke voorkeuren. Het gevolg kan zijn dat de verhuiscwens wordt uitgesteld, verdwijnt of een alternatief wordt gevonden die beter bij de aangepaste voorkeuren past. Een voorbeeld is dat een huiseigenaar met een oorspronkelijke verhuiscwens de keuze kan maken om de woning toch te verbouwen om bepaalde voorkeuren te realiseren (Hooimeijer & Oskamp, 1996). Dit is in contrast met het onderzoek van Van Iersel & Leidelmeijer (2016) dat stelt dat de marktomstandigheden nauwelijks een belemmering vormen om te willen verhuizen.

Figuur 2.8 toont een onderscheid in Nederland omtrent de spanning op de woningmarkt. Onderzoek van De Groot et al. (2011) laat zien dat personen met een verhuiscens deze het minst kunnen realiseren in regio's met veel spanning (krappe woningmarkt), vergeleken met regio's met een weinig spanning (ruime woningmarkt) en gemiddelde spanning (intermediaire regio's).

**Figuur 2.8 – Spanningsindicator naar woningmarktregio**



*Bron: Ministerie van BZK, 2019.*

Kijkend naar de uitstroom van senioren op de woningmarkt op regionaal niveau binnen Nederland zijn het de nu al sterk vergrijsde perifere regio's met een hoog aandeel koopwoningen en lagere koopprijzen, waar de veranderingen in de uitstroom van oudere huishoudens mogelijk tot leegstand en scherpe prijsdalingen kunnen leiden (Eskinasi & De Groot, 2013). De regio's met een krappe woningmarkt worden veelal gekenmerkt door een jongere bevolking, meer huurwoningen en hogere woningprijzen. Dit neemt echter niet weg dat het nog steeds een groot absoluut aantal oudere huishoudens bevat. De oudere huishoudens wonen relatief vaker in huurwoningen in regio's met een krappe woningmarkt (Eskinasi & De Groot, 2013).

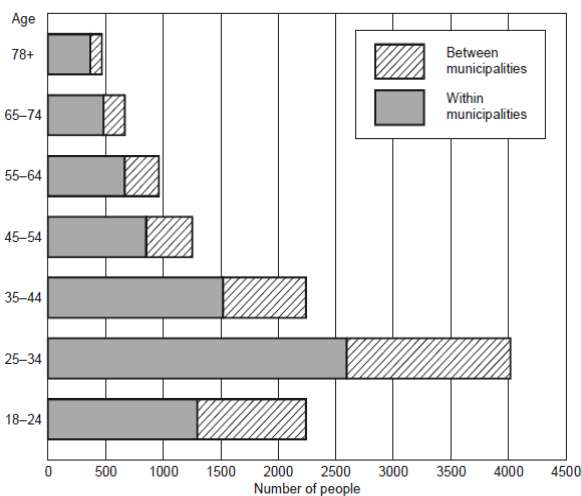
Uit onderzoek van De Jong, Van Den Broek, Declerck, Klaver & Vernooij (2008) blijkt dat er verschillen zijn in verhuismotieven tussen regio's. In de perifere regio's zijn het vooral de jongeren die vanwege werk en opleiding willen verhuizen. Perifere regio's tellen over het algemeen een relatief hoog percentage ouderen die tevreden wonen. Verhuismotieven op het gebied van de woning of de woonomgeving worden relatief minder vaak genoemd. Het gezondheidsmotief om te verhuizen wordt het meeste genoemd. In de randstad is juist de woonomgeving en de woning een dominant motief voor ouderen om te verhuizen.

## 2.6 – Verhuisbewegingen over afstand

Uiteindelijk kan een afweging van *triggers* en restricties op micro- en macroniveau leiden tot een verhuiscens in het levensloopmodel van Hooimeijer & Mulder (1999). De vraag is dan of ouderen liever binnen de huidige woonplaats willen verhuizen, of toch naar een andere woonplaats. Deze paragraaf behandelt deze vraag en kijkt ook naar de factoren die van invloed zijn op deze beslissing. Het overheidsbeleid legt hoge prioriteit op het in kaart brengen van de vergrijzing in steden en de residentiële mobiliteit van ouderen (Fincher, 2011). Uit onderzoek van Atkins (2018) blijkt dat de dominante trend bij ouderen 'ageing in place' is. Wanneer er wel een verhuiscens is of daadwerkelijk een verhuisbeweging plaatsvindt, is dit over relatief korte afstand (Niedomsyl, Ernstson & Fransson, 2017; Atkins, 2018; Badawy, Schafer & Sun, 2019).

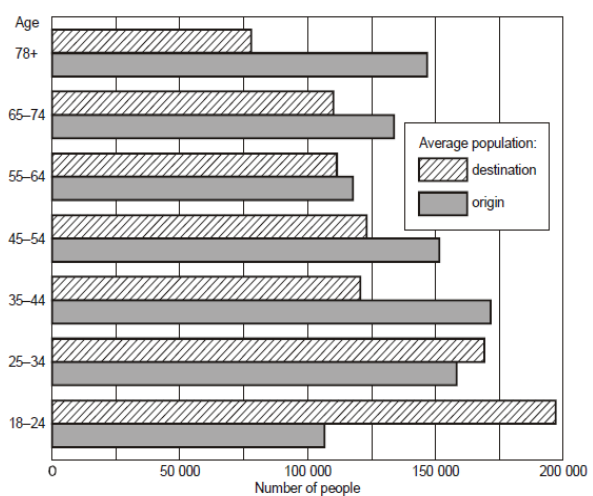
De Jong & Kramer (2012) hebben een onderzoek uitgevoerd naar verhuisbewegingen in Nederland. De resultaten, weergegeven in figuur 2.9, laten zien dat voor elke leeftijdscategorie geldt dat het grootste aandeel van de verhuisbewegingen binnen de eigen gemeente is. Kijkend naar de leeftijdsgroepen vanaf 55 jaar wordt dit patroon steeds sterker. Waar Pope & Kang (2010) stellen dat ouderen vooral migreren naar urbane gebieden om dichterbij voorzieningen en services te wonen, stellen De Jong & Kramer (2012) dat een hogere leeftijd leidt tot een groter verlangen om in een rustige omgeving te wonen. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in figuur 2.10, waarin te zien is dat vanaf de leeftijdsgroep 45-54 vooral naar een woonplaats met minder inwoners wordt verhuisd (*destination*).

**Figuur 2.9 – Verhuisbeweging over afstand per leeftijdsklasse**



Bron: De Jong & Kramer, 2012.

**Figuur 2.10 – Populatiegrootte gebied van 'origine' en 'bestemming'**

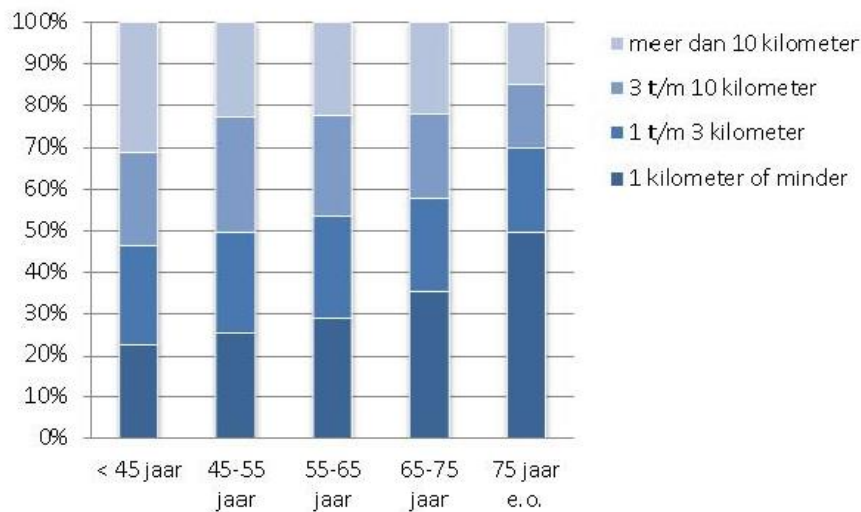


Bron: De Jong & Kramer, 2012.

Uit onderzoek van het Ministerie van VROM (2010) en Van Iersel & Leidelmeijer (2016) blijkt ook dat naarmate men ouder wordt, men minder vaak over lange afstand verhuist. Figuur 2.11 laat zien dat ongeveer vijftig procent van de 75-jarigen binnen een straal van een kilometer verhuist. De belangrijkste reden om binnen een korte afstand te verhuizen is vanwege de gezondheid of het verlangen om in dezelfde woonomgeving te wonen (Ministerie van VROM, 2010). Maar een relatief klein deel van de verhuisbewegingen vindt plaats over een afstand van meer dan tien kilometer. Wanneer over een afstand van meer dan tien kilometer verhuisd wordt, vormt het wonen in de nabijheid van familie en vrienden het belangrijkste motief (Van Iersel & Leidelmeijer, 2016).



**Figuur 2.11 – Verhuisafstand naar leeftijd**



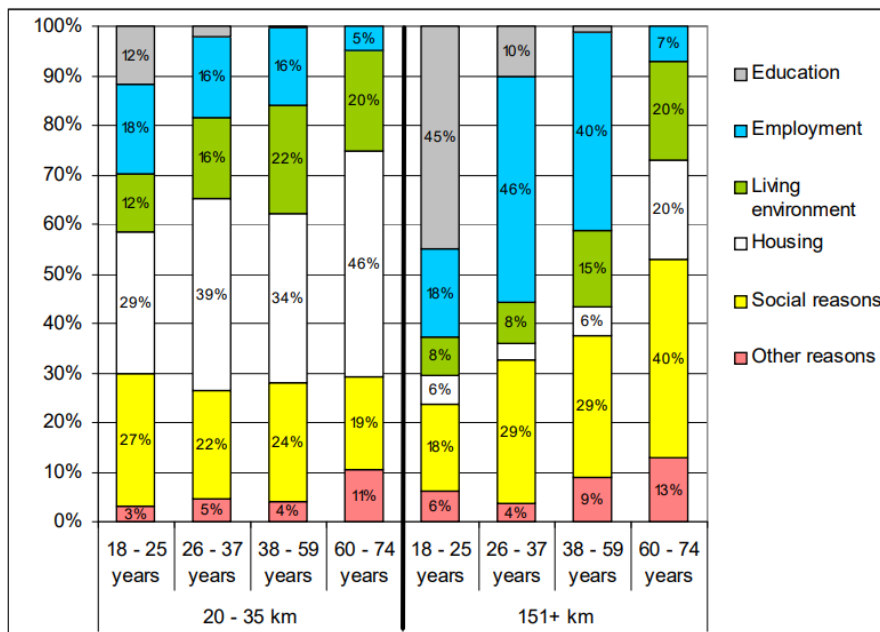
*Bron: Van Iersel & Leidelmeijer, 2016.*

Het Ministerie van VROM (2010) laat in het onderzoek ook zien dat hoogopgeleiden senioren (55-jaar of ouder) gemiddeld over een langere afstand verhuizen dan laagopgeleiden senioren. Tevens blijkt dat senioren met een koopwoning gemiddeld over een langere afstand verhuizen dan senioren met een huurwoning. Senioren zijn op korte afstand minder snel bereid om hun koopwoning op te geven vanwege de hechting aan de woning (Ministerie van VROM, 2010). Tot slot blijkt uit het onderzoek dat senioren met een hoger inkomen gemiddeld over langere afstand verhuizen dan senioren met een lager inkomen. De reden hiervoor is dat senioren met een hoger inkomen vaak kunnen kiezen uit een groter betaalbaar aanbod binnen de huidige locatie (Ministerie van VROM, 2010).

Kramer & Pfaffenbach (2016) onderzochten welke redenen eraan ten grondslag liggen waarom respondenten tussen de vijftig en zestig jaar oud (toekomstig gepensioneerd) in dezelfde locatie willen blijven wonen en dus niet over een grote afstand willen verhuizen. De redenen werden ingedeeld in drie categorieën. Categorie 1 gaat over de leefomgeving. Hierbij gaven de respondenten aan tevreden te zijn met de rust in de omgeving, alle winkelveorzieningen waren aanwezig, de omgeving was voldoende groen en een korte afstand tot de binnenstad. De rustige omgeving werd het vaakst als reden genoemd. Categorie 2 gaat over de relatie met het huis. Hierbij zijn de belangrijkste redenen de financiële redenen, het hebben van een koopwoning en het hebben van een levensloopbestendige woning (geschikt voor ouderen). Hierbij vormde het hebben van een koopwoning de vaakst genoemde reden. Categorie 1 en 2 vallen in het onderzoek in Roy et al. (2018) onder de dimensie van de woning en de natuurlijke omgeving. Redenen omtrent de financiën en het eigendomstype vallen echter onder de economische dimensie. De laatste categorie gaat over het sociale netwerk (in het onderzoek van Roy et al. (2018) de sociale dimensie). De belangrijkste redenen die genoemd werden zijn de goede relatie met de burens en de nabijheid van familie. Hierbij werd de goede relatie met de burens het vaakst genoemd.

Niedomsyl (2011) deed onderzoek naar verhuismotieven over gemiddeld langere afstand. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in figuur 2.12. Uit figuur 2.12 blijkt dat over langere afstand (151+ km) voor ouderen sociale redenen (zoals de nabijheid van familie en vrienden) belangrijker worden dan de kenmerken van de woning. Op kortere afstand (20-35 km) zijn juist de kenmerken van de woning belangrijker dan de sociale redenen. Het belang van de leefomgeving blijft op zowel korte als lange afstand ongeveer een even vaak genoemde reden.

**Figuur 2.12 – Verhuisredenen over afstand naar leeftijd**



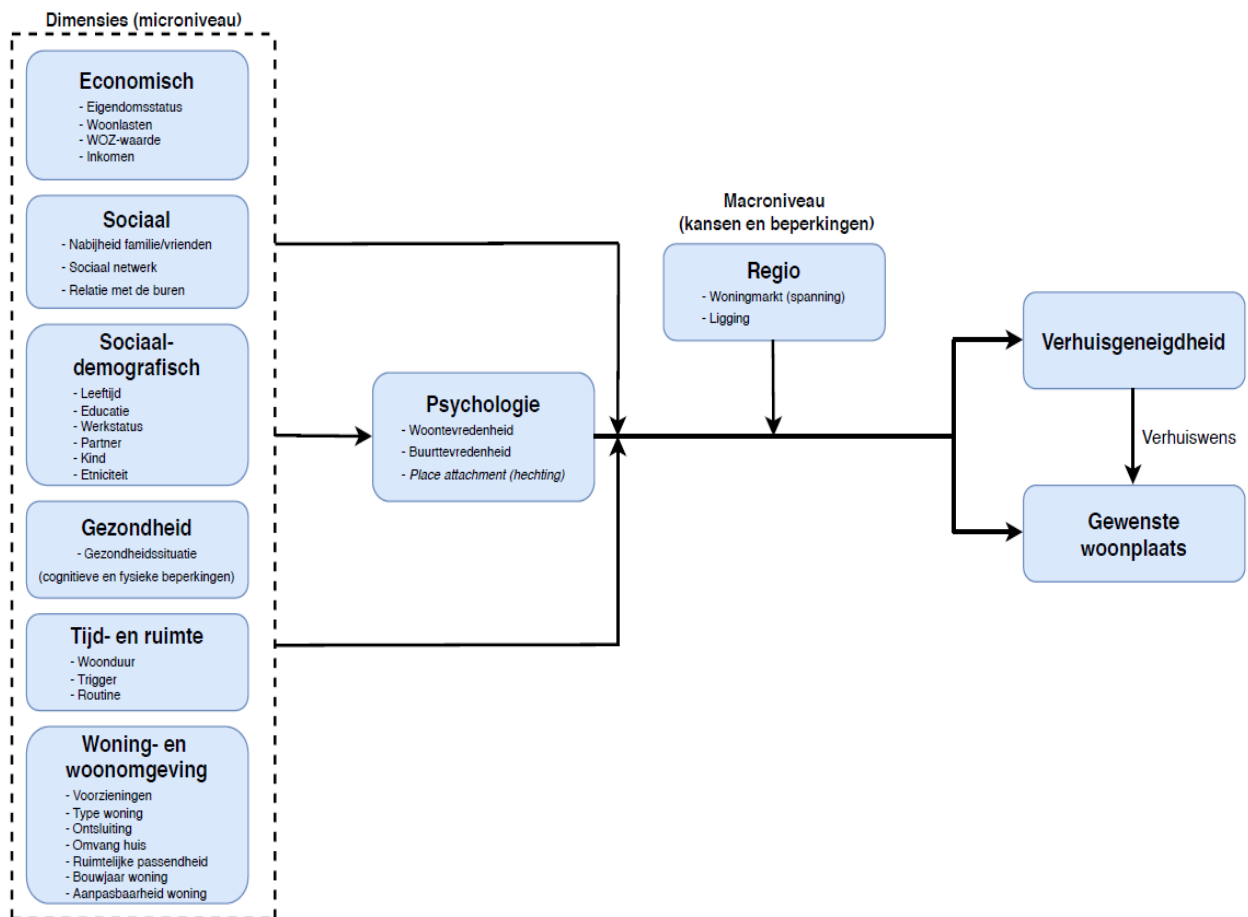
Bron: Niedomsyl, 2011.

Hooimeijer (2007) stelt dat de 'ouderen van de toekomst' mogelijk over langere afstand gaan verhuizen. Omdat de geografische afstand tot kinderen gemiddeld toeneemt en ouderen meer vakantie-ervaringen hebben in binnen- en buitenland, is er een groeiende groep ouderen die over langere afstand van de huidige woning wil verhuizen. Het toenemend welvaarts- en opleidingsniveau van ouderen kan ook leiden tot een grotere gemiddelde verhuisafstand.

## 2.7 – Conceptueel model

Op basis van de literatuurstudie is een conceptueel model opgesteld. Het conceptueel model, weergegeven in figuur 2.13, geeft een overzicht van factoren die als push-, pull- of keepfactor invloed hebben op de verhuigeneidheid en de gewenste woonplaats. Roy et al. (2018) stelden zeven dimensies van factoren op microniveau op die invloed hebben op de verhuisbeslissing. Factoren binnen deze dimensies vormen de onafhankelijke variabelen in het regressiemodel.

**Figuur 2.13 – Conceptueel model op basis van de literatuurstudie**



Het model stelt dat een combinatie van zes dimensies: economisch, sociaal, sociaal-demografisch, gezondheid, tijd- en ruimte en de woning en woonomgeving, leidt tot de psychologische dimensie. Bijvoorbeeld de woontevredenheid kan vanuit iedere dimensie worden bepaald door factoren als de aanpasbaarheid van het huis, de huishoudensgrootte, de gezondheidssituatie, de relatie met de buren en de woonlasten. De psychologische dimensie is in dit geval een *mediator*. Dit is een situatie waarin de relatie tussen een onafhankelijke variabele (bijvoorbeeld leeftijd) en afhankelijke variabele (in dit geval de verhuigeneidheid of gewenste woonplaats) wordt verklaard door een relatie met een derde variabele (in dit geval een factor uit de psychologische dimensie) (Field, 2013). Echter kunnen vanuit de zeven dimensies ook factoren op zichzelf een push-, pull of keepfactor vormen.

Het regionaal effect (macroniveau) wordt ook meegenomen in het model. Factoren die een rol spelen op regionaal effect vormen een *moderator*. Wanneer er sprake is van een gecombineerd effect van twee variabelen (bijvoorbeeld een laag inkomen en veel spanning op de woningmarkt) op een andere variabele (in dit geval de verhuigeneidheid) wordt er gesproken van *moderation* (Field, 2013).



Factoren kunnen leiden tot een versterkte neiging om te verhuizen (push- of pullfactoren), of een verminderde neiging om te verhuizen (keepfactoren). Een combinatie (afweging) van de factoren leidt uiteindelijk tot een definitieve uitkomst waarin een respondent aangeeft wel of niet een neiging te hebben om te verhuizen.

De afhankelijke variabelen in het model zijn de verhuisgeneigdheid en de gewenste woonplaats. Bij de variabele verhuisgeneigdheid kan een persoon wel of geen neiging hebben om te verhuizen. Wanneer er wel een neiging is om te verhuizen, wordt er vervolgens gekeken naar de gewenste woonplaats. De opgestelde dimensies hebben op zichzelf ook invloed op de gewenste woonplaats. Wordt er naar de gewenste woonplaats daadwerkelijk verhuisd of wordt er binnen de gewenste woonplaats niks gevonden, dan begint het proces weer opnieuw.

## 2.8 – Hypothesen

Op basis van het conceptueel model kunnen hypothesen worden opgesteld die helpen bij het beantwoorden van de deelvragen en hoofdvraag. De hypothesen zijn opgesteld op basis van de variabelen die beschikbaar zijn in het WoonOnderzoek van 2018. Een uitgebreide verantwoording van de gekozen variabelen wordt gegeven in hoofdstuk 4, de methode. Deelvraag 1 richt zich op de factoren die invloed uitoefenen op de verhuisgeneigdheid van ouderen. Een vergelijking wordt gemaakt met factoren die invloed uitoefenen op de verhuisgeneigdheid van jongere huishoudens. Op basis van de literatuur die onder andere is behandeld in paragraaf 2.3 en 2.4 zijn de volgende hypothesen opgesteld:

**Hypothese 1a:** Alleenstaand, hoogopgeleid, allochtoon of werkloos zijn heeft een positief effect op de verhuisgeneigdheid en een hogere leeftijd of het hebben van een thuiswonend kind heeft een negatief effect op de verhuisgeneigdheid van 55-plussers (sociaal-demografische dimensie).

**Hypothese 1b:** De verhuisgeneigdheid van 55-plussers wordt positief beïnvloed door het hebben van een hoog inkomen, een huurwoning en hoge woonlasten en wordt negatief beïnvloed door een hoge WOZ-waarde (economische dimensie).

**Hypothese 1c:** De verhuisgeneigdheid van 55-plussers wordt negatief beïnvloed door een sterkere sociale cohesie en regelmatig contact met de directe burens (sociale dimensie).

**Hypothese 1d:** De verhuisgeneigdheid van 55-plussers wordt negatief beïnvloed door een langere woontijd (tijd- en ruimte dimensie).

**Hypothese 1e:** De verhuisgeneigdheid van 55-plussers wordt positief beïnvloed door gezondheidsproblemen (gezondheidsdimensie).

**Hypothese 1f:** De verhuisgeneigdheid van 55-plussers wordt negatief beïnvloed door voldoende aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen, een goede ontsluiting, het wonen in een eengezinswoning, een recenter bouwjaar van de woning, ruimtelijke passendheid en het hebben van een grotere woning (dimensie van de woning en woonomgeving).

**Hypothese 1g:** De verhuisgeneigdheid van 55-plussers wordt negatief beïnvloed door een hoge woontevredenheid, hoge tevredenheid met de woonomgeving en hoge *place attachment* (psychologische dimensie).

In het conceptueel model wordt verondersteld dat de psychologische dimensie een *mediator* is in de relaties tussen onafhankelijke variabelen uit andere dimensies en de verhuiscapaciteit. Op basis hiervan is hypothese 2 opgesteld:

**Hypothese 2:** De woontevredenheid, tevredenheid met de woonomgeving en hechting aan de buurt vormen een *mediator* in een aantal relaties tussen onafhankelijke variabelen uit andere dimensies en de verhuiscapaciteit van 55-plussers.

Deelvraag 2 richt zich op het effect van de woningmarktregio. In regio's met weinig spanning op de woningmarkt hebben relatief minder ouderen een verhuiscapaciteit dan in regio's met veel spanning op de woningmarkt (De Groot et al., 2011). In regio's met weinig spanning op de woningmarkt worden verhuismotieven op het gebied van de woning of de woonomgeving relatief weinig genoemd. Het gezondheidsmotief om te verhuizen is relatief vaker van belang. In regio's met veel spanning op de woningmarkt is juist de woning en de woonomgeving een dominant motief voor ouderen om te verhuizen (De Jong et al., 2008). De hypothesen die hierbij getoetst worden zijn als volgt:

**Hypothese 3a:** In een woningmarktregio met veel spanning is de verhuiscapaciteit van 55-plussers hoger dan in een woningmarktregio met weinig spanning.

**Hypothese 3b:** In een woningmarktregio met weinig of minder spanning heeft de gezondheid een positiever effect op de verhuiscapaciteit van 55-plussers dan in een woningmarktregio met meer of veel spanning.

**Hypothese 3c:** In een woningmarktregio met meer of veel spanning heeft de dimensie van de woning en woonomgeving een positiever effect op de verhuiscapaciteit van 55-plussers dan in een woningmarktregio met weinig of minder spanning.

Tot slot gaat deelvraag 3 over de vraag in hoeverre 55-plussers met een verhuiscapaciteit binnen de huidige woonplaats willen verhuizen en welke factoren deze voorkeur beïnvloeden. Vanuit de literatuur wordt gesteld dat een van de belangrijkste redenen om binnen een korte afstand te willen verhuizen een achteruitgang van de gezondheid is (Ministerie van VROM, 2010). Wanneer over een langere afstand wordt verhuisd, is dit vooral vanwege een sociaal motief (Van Iersel & Leidelmeijer, 2016).

**Hypothese 4a:** Hoe ouder de 55-plusser wordt, hoe groter de neiging is om binnen de huidige woonplaats te verhuizen.

**Hypothese 4b:** Naarmate de sociale cohesie afneemt, neemt het verlangen om naar een andere woonplaats te verhuizen toe.

**Hypothese 4c:** Naarmate de gezondheid verslechtert, neemt het verlangen om binnen de huidige woonplaats te verhuizen toe.

Hoofdstuk 2 heeft een overzicht gegeven van de literatuur omtrent de verhuiscapaciteit van 55-plussers. Er is onder andere gekeken welke factoren ervoor zorgen dat er bij 55-plussers wel of geen verhuiscapaciteit is. Echter is het ook mogelijk om de 55-plussers te verleiden of te desnoods te dwingen om te verhuizen. Hoofdstuk 3 richt zich op de beleidscontext, waarin een overzicht wordt gegeven van trends op landelijk niveau en doorstromingsmaatregelen die woningcorporatie Portaal en andere corporaties gebruiken om doorstroming te bevorderen.



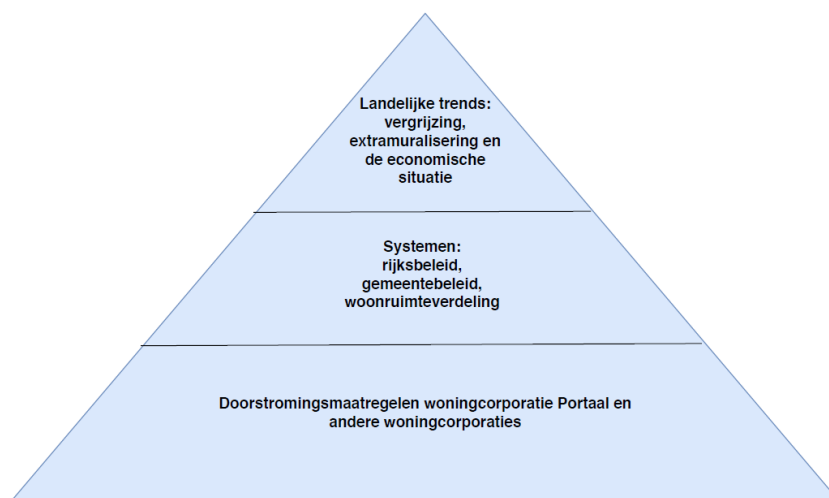


### 3. Beleidscontext

In het theoretisch kader is onder andere beschreven welke factoren van invloed zijn op de verhuiscens van ouderen op microniveau. Tevens is beschreven dat de spanning op de woningmarkt op macroniveau een effect kan hebben op de verhuiscens van ouderen. Wat nog ontbreekt, is de beleidscontext. Door middel van beleid wordt de verhuiscens van een 55-plusser en het proces van doorstroming namelijk ook beïnvloed. In figuur 3.1 is de beleidscontext van doorstroming weergegeven (Ymere, 2020a).

Allereerst zijn er een aantal landelijke trends die van invloed zijn op de doorstroming van 55-plussers. Deze trends worden besproken in paragraaf 3.1. Paragraaf 3.2 richt zich op systemen, waarmee institutionele factoren worden bedoeld, zoals het rijksbeleid en de woonruimteverdeling die invloed uitoefenen op de doorstroming. Paragraaf 3.3 geeft een overzicht van de doorstromingsmaatregelen van Portaal en andere woningcorporaties.

**Figuur 3.1 – De beleidscontext van doorstroming van 55-plussers**



Bron: Ymere, 2020a (aangepast door auteur).

#### 3.1 – Landelijk trends: vergrijzing, extramuralisering en de economische situatie

Om een goed beeld te krijgen van de woonopgave van de 55-plussers zijn twee trends belangrijk: de vergrijzing en extramuralisering (Companen, 2020). Tevens heeft de economische context invloed op de woonopgave, waarin de huidige coronacrisis ook relevant is (Ymere, 2020a).

##### *Vergrijzing*

In heel Nederland is sprake van vergrijzing. In absolute zin vooral in de steden, in relatieve zin vooral op het platteland (Van Dam et al., 2013). Het groot aantal babyboomers – mensen die in de periode 1945-1965 geboren zijn – heeft de pensioengerechtigde leeftijd bereikt of gaat de komende jaren met pensioen (De Groot et al., 2013). Door vergrijzing neemt de doorstroming af. Er zijn namelijk minder jonge mensen (die vaak verhuizen) en meer ouderen (die minder verhuizen) (Ymere, 2020a).

##### *Extramuralisering*

Ondanks de trend van vergrijzing in Nederland neemt het aantal ouderen in intramurale huisvesting (bijvoorbeeld een verzorgingshuis) af. Een belangrijke trend in Nederland op het gebied van wonen is daarom extramuralisering (Ministerie van VROM, 2010). In Nederland woont van de huidige generatie 75-plussers meer dan negentig procent zelfstandig (Rijksoverheid, 2020a). Twee derde van de 90-plussers woont nog zelfstandig (Rijksoverheid, 2020a).

Extramuralisering houdt in dat beleid erop is gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen en daarmee het aantal plaatsen in verzorgingshuizen terug te brengen (Ministerie van VROM, 2010). De overheid biedt aan ouderen die ziek zijn geworden, of een beperking hebben gekregen, de mogelijkheid om hun woning aan te laten passen via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) (Rijksoverheid, 2020b). Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het plaatsen van een traplift, het weghalen van drempels of het plaatsen van een alarmsysteem die afgaat bij een valpartij. Tevens zijn er bijvoorbeeld mobiele zorgdiensten beschikbaar voor zorg aan huis (zoals thuiszorg). Het gevolg van deze ontwikkeling is dat niet alleen gezonde ouderen, maar ook ouderen met (lichte) beperking langer zelfstandig wonen (Daalhuizen, De Groot & De Kam, 2019).

### *Economische situatie*

Tot slot is ook de economische situatie van invloed op de doorstroming (Ymere, 2020a). Tijdens een economische neergang daalt het aantal verkopen meestal snel. Dit effect is minder sterk op de huurmarkt, ook al zijn daar ook in tijden van economische crisis minder woningzoekenden actief. Daarnaast heeft de ontwikkeling van de huizenprijs een effect op onder andere de dynamiek in de huursector (Ymere, 2020a). Zo heeft het bijvoorbeeld invloed op de uitstroom van huurders naar een koopwoning.

Onderstaande afbeelding illustreert het demografisch en economisch effect op het aantal verhuizingen in Amsterdam. Zichtbaar is dat het aantal verhuisbewegingen meebeweegt met de demografische trend van vergrijzing. Het aandeel 20 tot 35-jarigen, wat wordt gepresenteerd op de rechter verticale as, is namelijk afgenomen. Tot slot zijn conjuncturele schommelingen zichtbaar. Bijvoorbeeld rondom de economische crisis in 2008. De huidige Coronacrisis kan mogelijk hetzelfde of een mogelijk sterker effect hebben als de economische crisis in 2008 op het aantal verhuisbewegingen, wat de tijd zal moeten leren.

**Figuur 3.2 – Aantal verhuisde personen (per 1000 inwoners) in de regio Amsterdam (in de koop en huursector)**



Bron: Ymere, 2020a.

### 3.2 – Overheidsbeleid: ‘Langer Thuis’ in een passende woning en woonomgeving

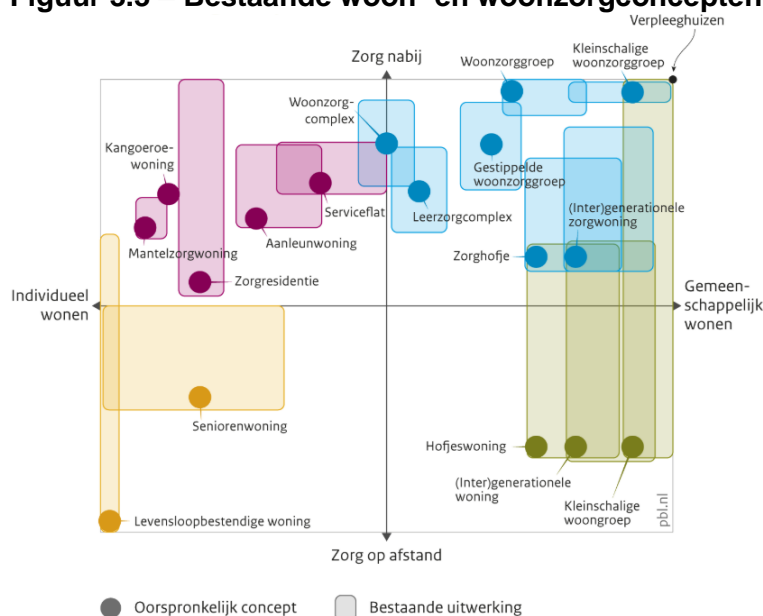
De trends van extramuralisering en vergrijzing zorgen voor een toenemende vraag naar passende huisvesting voor ouderen, zoals een nultredenwoning (Ministerie van VROM, 2010). De overheid is met verschillende actieplannen gekomen om ervoor te zorgen dat ouderen passend kunnen worden gehuisvest. Voorbeelden van actieplannen zijn ‘Investeren voor de toekomst’ in 2004 en ‘Beter (t)huis in je buurt’ in 2007 (Ministerie van VROM, 2010). In het huidige beleidsprogramma ‘Langer Thuis’ roept de overheid op aan gemeenten, marktpartijen, burgers en woningcorporaties om afspraken te maken over het realiseren van voldoende passend woningaanbod voor ouderen (Rijksoverheid, 2020a). Dit kan door middel van aanpassingen en nieuwbouw. De Commissie Bos stelde namelijk dat er te weinig huizen worden verbouwd en gebouwd die geschikt zijn voor ouderen (Rijksoverheid, 2020c).

#### Passend wonen

Volgens Stavenuiter & Van Dongen (2008, p.15): ‘Is een woning geschikt voor de oude dag als deze ook ‘in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners prettig bewoond kan worden.’ In een fysiek geschikte woning zijn de primaire ruimtes, zoals de keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer, op dezelfde woonlaag gevestigd. Dit wordt ook wel een ‘nultredenwoning’ genoemd. Onderzoek van De Groot et al. (2019) laat zien dat het merendeel van de Nederlandse ouderenhuishoudens (65+ jaar) in een woning woont die geschikt te maken is voor minder dan 10.000 euro. Veel gemeenten hanteren via de Wmo een maximale grens van 10.000 euro aan vergoedingen voor woningaanpassingen.

Figuur 3.3 laat zien dat er al een groot aantal woon- en woonzorgconcepten zijn voor ouderen (De Groot et al., 2019). Deze concepten zijn op twee assen weergegeven: de afstand tot de zorg en de mate van gemeenschappelijkheid. Relatief nieuwe woonconcepten, zoals een hofjeswoning en een kleinschalige woongroep, worden meer gekenmerkt door gemeenschappelijkheid en kleinschaligheid dan oude woonconcepten, zoals een seniorenwoning. De verwachting is dat er (latent) veel behoefte is aan nieuwe woonconcepten bij ouderen. Uit onderzoek blijkt dat veel ouderen nog onbekend zijn met relatief nieuwe woonconcepten, zoals het zorghofje. Ze zijn wel bekend met oudere woonconcepten, zoals aanleunwoningen en seniorenwoningen (De Groot et al., 2019).

**Figuur 3.3 – Bestaande woon- en woonzorgconcepten ouderen**



Bron: De Groot et al., 2019.

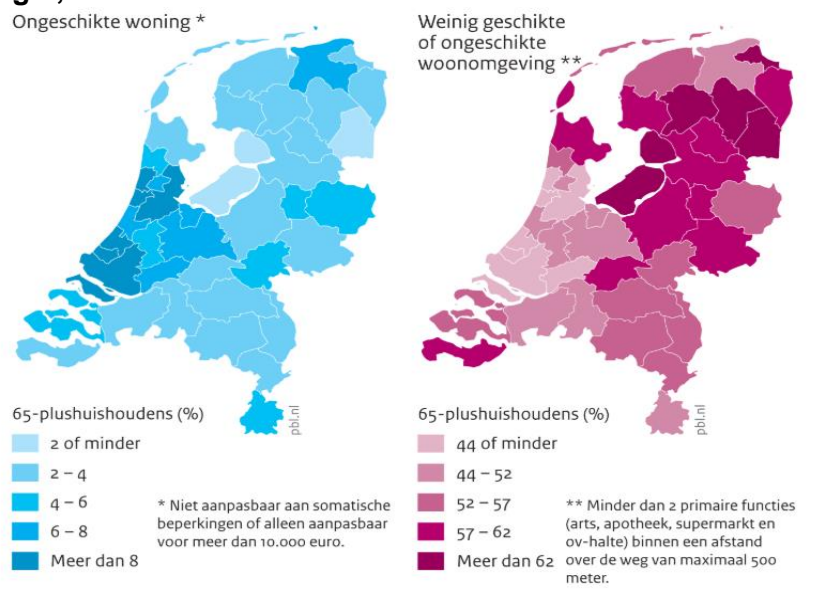
Wanneer ouderen niet passend wonen betekent het niet dat dit leidt tot een verhuisbeweging. Ouderen zijn meester in 'coping', waarbij ouderen bijvoorbeeld de bovenverdieping van hun huis niet meer gebruiken of op hun billen de trap op en af gaan. Dergelijke vormen van *coping* zijn echter niet wenselijk, omdat ze de kans op valpartijen vergroten.

### Een passende woonomgeving

Het politiek en maatschappelijk debat richt zich voornamelijk op het levensloopgeschikt maken van de woning, waarbij de aandacht voor de geschiktheid van de woonomgeving vaak minder concreet is (Daalhuizen et al., 2019). Het is lastig om in een woning zelfredzaam te zijn als de woonomgeving dat niet is. Onderzoek van Daalhuizen et al. (2019) laat zien dat de geschiktheid van de woonomgeving wordt bepaald door een drietal factoren: fysieke- (de inrichting van de gebouwde omgeving), functionele- (aanwezigheid van primaire en secundaire voorzieningen) en sociale factoren (contacten in de buurt). Onderzoek van Timmermans et al. (2016) stelt dat in een geschikte woonomgeving een arts, apotheek, supermarkt en het openbaar vervoer zich op minder dan 500 meter afstand bevindt. Dit staat gelijk aan 10 tot 20 minuten lopen voor mensen ouder dan 70 jaar zonder een beperking.

Figuur 3.4 laat zien dat gebieden waar relatief veel ouderenhuishoudens (65+ jaar) passend wonen vaak een minder functioneel geschikte woonomgeving hebben. Dit zijn over het algemeen gelijkvloerse of gelijkvloers te maken woningen in landelijke gebieden met een grotere afstand tot voorzieningen. Tegelijkertijd zijn in de gebieden waar de woonomgeving het meest geschikt is de relatief hoogste aandelen ouderenhuishoudens in een ongeschikte woning te vinden. Voorbeelden zijn portiekwoningen in grootstedelijke gebieden.

**Figuur 3.4 – Aandeel 65-plushuishoudens in ongeschikte woonsituatie per COROP-regio, 2015.**



Bron: Daalhuizen et al., 2019.

### De woonruimteverdeling

Ook de woonruimteverdeling is als institutionele factor van invloed op de doorstroming (Damen, Hoetjes & Dries, 2019). De woonruimteverdeling is opgesteld om huurwoningen te verdelen, wat nodig is in tijden waarin de vraag naar woningen hoger ligt dan het aanbod van woningen (Damen et al., 2019). De woonruimteverdeling heeft betrekking op woningen met een huur tot aan de liberalisatiegrens, de grens waarin een woning over gaat van de sociale



huur naar de particuliere huur. Woningcorporaties stellen gezamenlijk met de gemeente regels op over de wijze waarop de vrijgekomen woningen worden verdeeld, wat beperkingen kan opleggen voor het vrijkomen van bepaalde woningen voor bepaalde doelgroepen.

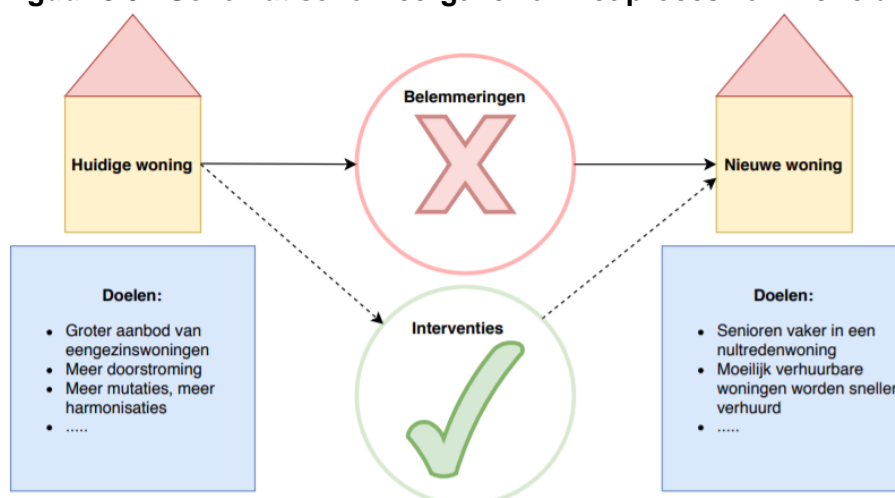
Tegenwoordig is de trend zichtbaar dat de woonruimteverdelingen steeds meer worden geregionaliseerd (Damen et al., 2019). Samenwerkende corporaties adverteren op een gezamenlijke website waarop woningzoekenden kunnen reageren in de regio. Al langere tijd speelt de vraag waarom dit systeem niet wordt uitgebreid naar een landelijk systeem, wat het aanbod voor de woningzoekenden moet verbeteren en het mogelijk maakt voor woningzoekenden om hun opgebouwde inschrijfduur ook in andere regio's in te zetten (Damen et al., 2019). Echter zijn er ook veel tegenstanders die stellen dat het ongewenst is om meer instroom te krijgen van buiten de regio in tijden van veel spanning op de woningmarkt (Damen et al., 2019).

### 3.3 – Beleid van woningcorporaties: doorstromingsmaatregelen

In 1995 zijn woningcorporaties verzelfstandigd (Van der Rijst, 2012). Echter is het speelveld van woningcorporaties fors ingeperkt sinds de nieuwe Woningwet in 2015 (Daalhuizen, Van Dam, De Groot, Schilder & Van der Staak, 2019). De corporaties opereren volgens de Woningwet als 'toegelaten instellingen', wat betekent dat zij de beschikbare middelen in het belang van de volkshuisvesting dienen aan te wenden en niet winstgericht zijn. Corporaties beperken zich vooral tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor 'maatschappelijk kwetsbaren' (Daalhuizen et al., 2019). Maatschappelijk kwetsbaren zijn bijvoorbeeld lage inkomensgroepen, ouderen, alleenstaanden, maar ook mensen met een fysieke of geestelijke handicap. Volgens van der Rijst (2012) heeft een woningcorporatie twee hoofddoelstellingen: het zorgen voor betaalbare passende huisvesting en het verbeteren van de leefbaarheid op wijk- en buurtniveau. Het huisvestingsvraagstuk van ouderen staat dus bij de corporaties hoog op de agenda.

Figuur 3.5 is een schematische weergave van het proces van 'verleiden' van 55-plussers. Het model stelt dat er belemmeringen zijn, zoals onder andere beschreven in paragraaf 2.4, die ervoor kunnen zorgen dat een 55-plusser niet wil verhuizen naar een nieuwe woning. Het verleiden is gericht op 55-plussers met een latente verhuivraag (ze willen wel, maar moeten niet) en op 55-plussers die misschien wel willen, maar niet verhuizen omdat er te veel drempels zijn (Zeelenberg & Van Kessel, 2014).

**Figuur 3.5 - Schematische weergave van het proces van 'verleiden' van 55-plussers.**



Bron: Zeelenberg & Van Kessel (2014) (Bewerkt door auteur).

Er zijn een hoop mogelijke doelen die met interventies worden nagestreefd. Enkele voorbeelden vanuit het perspectief van de woningcorporatie (Zeelenberg & Van Kessel, 2014):

- Het zorgen voor een groter aanbod van eengezinswoningen;
- Het bevorderen van doorstroming zodat meer mensen naar wens kunnen wonen;
- Meer mutaties, waarbij de huurprijs gelijk getrokken wordt met de streefhuur waardoor de nieuwe bewoner vaak een hogere huur betaalt dan de vorige bewoner (harmonisatie);
- Passende huisvesting van senioren, bijvoorbeeld in een nulredenwoning;
- Leegstand voorkomen, door moeilijk verhuurbare woningen sneller te verhuren. Corporaties ontvangen bijvoorbeeld op seniorenwoningen die worden aangeboden relatief weinig reacties.

### **3.3.1 - Doorstromingsmaatregelen van woningcorporatie Portaal**

Corporaties zijn op zoek naar passende maatregelen om doorstroming te bevorderen en daarmee de sociale huurwoning zo optimaal mogelijk in te zetten (Zeelenberg & Van Kessel, 2014; Jansen, 2017). Woningcorporatie Portaal heeft een gereedschapskist opgesteld met doorstromingsmaatregelen. Een aantal doorstromingsmaatregelen die betrekking hebben op de doorstroming van 55-plussers worden hieronder besproken (Jansen, 2017). Tevens zijn de maatregelen geëvalueerd in een rapport door Van der Doelen & Plekker (2018).

Een belangrijke maatregel is de verhuiscoach. Voor de verhuiscoach worden een verschillend aantal termen gebruikt zoals een wooncoach, verhuisadviseur of een seniorenmakelaar. Het inzetten van een verhuiscoach komt idealiter tot stand door samenwerking van de gemeente en andere woningcorporaties. De verhuiscoach is het persoonlijk gezicht van de woningcorporatie en de gemeente. De verhuiscoach is een vast contactpersoon die dicht bij de huurder staat, op de hoogte is van het woningaanbod en de regels en duidelijk vragen beantwoordt (KCWZ, 2016). Het doel is dat de verhuiscoach proactief ouderen benadert over de verhuishwensen en de mogelijkheden die er zijn om te verhuizen.

De verhuiscoach zorgt indien gewenst ook voor verhuishulp en voor voorlichting over systemen zoals WoningNet. Veel ouderen zien namelijk op tegen al het werk wat komt kijken bij het regelen van een verhuizing. Portaal biedt mogelijkheden voor ondersteuning bij de verhuizing. Dit betekent hulp van professionele verhuizers en ondersteuning bij administratief werk, zoals het doorgeven van een adreswijziging en het regelen van gas, water en elektra in de nieuwe woning. Vroeger kon je reageren op een advertentie in de krant, tegenwoordig wordt alles gedigitaliseerd. Daarom is een goede voorlichting over systemen waarmee een verhuizing geregeld wordt belangrijk voor ouderen.

De inzet van de verhuiscoach blijkt uit evaluaties zeer positief te zijn. Een verhuiscoach biedt een laagdrempelige manier voor een huurder om met de woningcorporatie in contact te komen. Het wordt al in veel regio's waar Portaal bezit heeft toegepast, zoals bijvoorbeeld Utrecht en Amersfoort. Onderzoek van RIGO in Utrecht stelt echter dat de wooncoach niet de behaalde doelen haalt (Broxterman & Wever, 2018). Gemiddeld worden er in Utrecht veertig verhuizingen per jaar gerealiseerd bij de woningcorporaties in Utrecht samen.

Naast inzet van de wooncoach zijn er nog een aantal andere maatregelen. Zo is er een inkomensafhankelijk huurbeleid. Een verhoging van het inkomen kan betekenen dat er een situatie van scheefwonen ontstaat, waarin de financiële situatie van de bewoner niet passend is bij de woning. Een inkomensafhankelijke huurverhoging is een middel die Portaal gebruikt om scheefwonen aan te pakken.

Een andere maatregel is het toepassen van huurkorting. De regeling 'Beperkte Huursprong Van Groot Naar Beter' bij Portaal betekent dat iedere huurder in de regio die een sociale huurwoning achterlaat met vier of meer kamers en verhuist naar een sociale huurwoning met maximaal drie kamers, niet meer dan vijftig euro extra aan kale huur gaat betalen (huur exclusief bijkomende woonlasten). De maatregel kan ook toegepast worden binnen een wooncomplex, waarbij iemand bijvoorbeeld van een woning op een verdieping naar de begane grond kan verhuizen. De huurkorting, die bijvoorbeeld in regio Utrecht en Nijmegen al is toegepast, blijkt uit de evaluatie als enige maatregel niet voldoende, maar kan wel een extra stimulans bieden in combinatie met andere maatregelen (Broxterman & Wever, 2018). Aansluitend op de huurkorting is de huurgewenning, waarbij ze met dezelfde huur oversteken en per jaar een kleine huurverhoging krijgen tot aan een bepaalde huur.

Bij de acceptatie van een woning blijft ook vijfenzeventig procent van de inschrijfduur van een woningzoekende in WoningNet behouden. Ouderen zien het namelijk soms als een belemmering om de opgebouwde inschrijfduur kwijt te raken door te verhuizen. Wanneer de nieuwe woning dan toch niet naar wens blijkt te zijn kan er niet gemakkelijk meer verhuisd worden.

Tevens krijgen ouderen soms voorrang binnen het woonruimteverdelingssysteem (doorstroomurgentie senioren). Oudere huurders uit een grotere woning krijgen voorrang als zij verhuizen naar een kleinere woning. Op deze manier worden huurders gestimuleerd om passender te gaan wonen. Als ouderen de stap willen maken om te verhuizen, is dit op korte termijn mogelijk. Portaal gebruikt in de regio Utrecht en Nijmegen de doorstroomurgentie al. Uit de evaluatie blijkt dat het een effectieve maatregel is wanneer regionaal duidelijk afspraken zijn gemaakt en de urgentie is opgenomen in de huisvestingsverordening. De druk op de woningmarkt en andere groepen met hoge(re) urgentie bepalen mede het succes van de maatregel. Aansluitend hierop is er ook een koopvoorrangsregeling, waarbij ouderen twee weken eerder op een koopwoning mogen reageren als ze doorstromen vanuit de huursector.

Vanzelfsprekend blijft het van belang om aantrekkelijke woningen bij te bouwen. Door kwalitatief goede woningen te bouwen die aan de eisen van senioren voldoen, kunnen senioren worden verleid om te verhuizen. In de portefeuillestrategie van Portaal is opgenomen dat de woning bij nieuwbouw standaard levensloopbestendig gemaakt moet worden, zodat deze altijd toegankelijk is voor senioren. Lastig aan deze maatregel is dat (betaalbare) bouwgrond niet altijd voor handen is en dat senioren nog steeds niet bereid kunnen zijn om te verhuizen ondanks een significante verbetering van de woning.

Een andere maatregel die is onderzocht is de verhuispremie of verhuiskostenvergoeding. Als een huishouden verhuist van een functioneel niet passende woning naar een levensloopbestendige woning wordt het huishouden een verhuispremie (of verhuiskostenvergoeding) aangeboden. Portaal heeft ervoor gekozen om deze maatregel uiteindelijk niet te gebruiken omdat de maatregel onvoldoende zal bijdragen aan het doorstromen van ouderen.

### **3.3.2 – Doorstromingsmaatregelen van andere woningcorporaties**

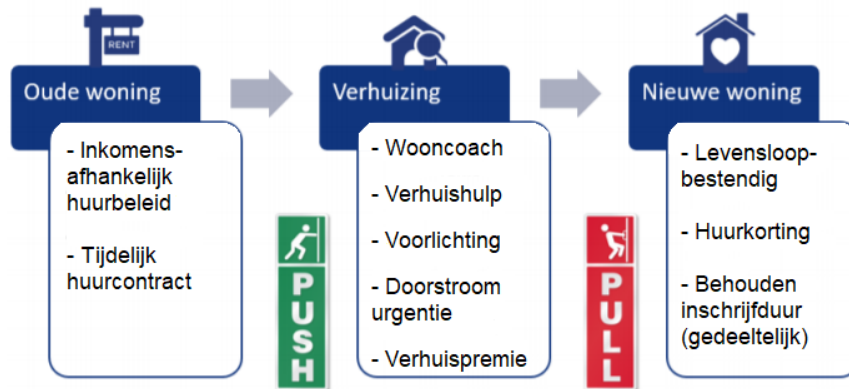
Initiatieven van andere corporaties zijn bijvoorbeeld de 'HuisjeHuisje-app' en het gebruiken van flexibele wooncontracten. Woningcorporatie Ymere, een corporatie met veel vastgoed in Amsterdam, bedacht de 'HuisjeHuisje-app' (Ymere, 2020b). Dit is een 'datingsapp' voor huurders waarmee ze van huis kunnen ruilen. Het project is echter stopgezet omdat de kosten van de app te hoog waren in verhouding met wat het opleverde (Woonbond, 2019). Woningruil is nog steeds in beeld bij de corporaties. Een nieuw initiatief is 'ruil mijn woning',

een platform dat huurders van een sociale huurwoning een alternatief wil bieden voor het vinden van een andere en beter passende huurwoning. Het voordeel is dat in één klap twee huishoudens geholpen kunnen zijn (Ruilmijnwoning, 2020).

Woningcorporatie Stadgenoot in Amsterdam wil gebruik maken van flexibele huurcontracten (Van Weezel, 2017). Wanneer het inkomen of de gezinssamenstelling wijzigt zou dat kunnen betekenen dat een huurder verplicht moet verhuizen naar een kleiner, groter, duurder of goedkoper huis. De reden voor het idee zijn de lange wachtlijsten, terwijl een woning bij Stadgenoot gemiddeld slechts één keer in de twintig jaar vrijkomt. Vanuit de wetenschap en huurderorganisaties heeft het echter tot veel kritiek geleid, omdat het leidt tot veel onzekerheid bij huurders (Van Weezel, 2017).

Figuur 3.3 geeft een overzicht van de besproken maatregelen. De maatregelen zijn ingedeeld in maatregelen die betrekking hebben op de oude woning, de verhuizing en de nieuwe woning. Maatregelen zoals een het aanbieden van een tijdelijk huurcontract kunnen als pushfactor werken. Maatregelen zoals het geven van een huurkorting kunnen als pullfactor werken.

**Figuur 3.3 – Schema besproken doorstromingsmaatregelen**



Bron: Broxterman & Wever, 2018 (bewerkt door auteur).

Tot slot zijn er in andere landen ook voorbeelden van maatregelen die genomen worden om doorstroming en passend wonen te stimuleren (Van Veldhuizen & Kolstein, 2018). In België is er om een bepaalde periode (gemiddeld 9 jaar) een check op de woningbezetting in een huurwoning. Als er wordt geconstateerd dat de huurder te ruim woont (twee of meer slaapkamers over), wordt de huurder verplicht om te verhuizen. In het Verenigd Koninkrijk betaalt een huishouden dat één of meer slaapkamers over heeft sinds 2013 een 'Bedroom Tax'. Tot slot wordt in Duitsland 'Wohngeld' betaald, wat is gedifferentieerd per regio en naar huishoudensgrootte. Een huurder die te groot woont betaalt hierdoor relatief veel (Van Veldhuizen & Kolstein, 2018).





P  
34-LD-ZD

## 4. Methode

In dit hoofdstuk wordt een verantwoording gegeven voor het uitgevoerde onderzoek. Bryman (2012) stelt dat een goed onderzoek aan drie criteria moet voldoen: betrouwbaarheid (zijn de metingen consistent?), repliceerbaarheid (kan het onderzoek opnieuw worden uitgevoerd?) en validiteit (zijn de verbanden en conclusies op een juiste manier gevonden?). Een goede uitwerking van de methoden is daarom van belang. Dit hoofdstuk begint met een korte beschrijving van de woningcorporatie waarvoor dit onderzoek is uitgevoerd. In paragraaf 2 is vervolgens de onderzoeksopzet uitgewerkt waarin een verantwoording wordt gegeven voor de onderzoekspopulatie, het onderzoeksgebied en de gebruikte methoden (zowel kwantitatief als kwalitatief). Paragraaf 3 geeft een beschrijving van het WoonOnderzoek 2018, waarvan de dataset is gebruikt in dit onderzoek. Paragraaf 4 geeft vervolgens een overzicht van de gekozen variabelen en de manier waarop de variabelen geoperationaliseerd zijn in het WoonOnderzoek. Paragraaf 5 beschrijft de uitgevoerde analyse (binomiale en multinomiale logistische regressie) en paragraaf 6 geeft een verantwoording voor de uitgevoerde interviews. Hierbij wordt een verantwoording gegeven voor de procedure en de gekozen respondenten.

### 4.1 – Woningcorporatie Portaal

Zoals gesteld is dit onderzoek mede uitgevoerd voor woningcorporatie Portaal. De woningcorporatie heeft de vraag gesteld of onderzocht kan worden hoe doorstroming binnen de huidige voorraad op een goede manier gestimuleerd kan worden. Vragen die hierbij speelden waren: welke woonconcepten zijn in trek, welke belemmeringen zijn er om te verhuizen en hoe kan de woningcorporatie deze belemmeringen mogelijk wegnemen?

Figuur 4.1 laat zien dat Portaal woningen in bezit heeft in de regio Leiden, Utrecht (gemeente Nieuwegein, Stichtse Vecht, Bunnik en Utrecht), Eemland (gemeente Amersfoort en Soest), Nijmegen (gemeente Nijmegen) en Arnhem (gemeente Rheden, Rozendaal en Arnhem). Het kernwerkgebied is de regio Utrecht. In totaal heeft de woningcorporatie ongeveer 52.000 zelfstandige woningen in bezit (Portaal, 2019).

**Figuur 4.1 – Verdelingen van het aantal woningen van woningcorporatie Portaal**



Bron: Portaal, 2020a.

## 4.2 – Onderzoeksopzet

Deze paragraaf gaat verder in op de onderzoeksopzet. Een goede verantwoording van de onderzoeksopzet is onder andere van belang voor de replicerbaarheid van het onderzoek (Bryman, 2012). Paragraaf 4.2.1 geeft een verantwoording van de gekozen onderzoekspopulatie, paragraaf 4.2.2 geeft een verantwoording van het gekozen onderzoeksgebied en paragraaf 4.2.3 geeft een verantwoording van de gekozen onderzoeksmethoden.

### 4.2.1 – Onderzoekspopulatie

De populatie die werd onderzocht in dit onderzoek zijn de 55-plussers. Zoals gesteld is iemand in het kader van de vergrijzing volgens de statistieken 'grijs' vanaf 55 jaar. Andere literatuur geeft aan dat vanaf 55 jaar de 'empty-nest' fase begint, waarin de kinderen uit huis zijn en ouderen opnieuw naar de passendheid van hun woning gaan kijken. Tevens bood het gebruiken van deze leeftijdsgrens de kans om in kaart te brengen welke factoren belangrijk zijn voor de toekomstige pensioengeneratie, naast de factoren die van belang zijn voor de huidige ouderenuitvoering (65 jaar of ouder). Een andere reden voor de gekozen leeftijd van 55 jaar of ouder was het hanteren van het 55-plus label door de woningcorporaties. De doorstromingsmaatregelen die zijn opgesteld kunnen worden toegepast voor 55-plussers en complexen die gebouwd worden door de woningcorporaties krijgen soms een '55-plus label', waarbij alleen instroom van mensen met een leeftijd van 55 jaar of ouder is toegestaan.

Binnen de groep 55-plussers werd in het onderzoek ook met regelmaat onderscheid gemaakt in verschillende leeftijdscategorieën. De gehanteerde categorieën waren 55-64 jaar, 65-74 jaar en 75 jaar of ouder. De redenen voor het gebruik van deze categorieën zijn de vanuit de literatuur terugkomende verschillen. Hooimeijer (2007) spreekt over de 'derde' en 'vierde' leeftijd. De 'derde' leeftijd is de 'empty-nest' fase waarin de gezondheid vaak nog goed is. De leeftijdsgrens die hier gehanteerd wordt is 55 tot 74 jaar. De 'vierde' leeftijd is de leeftijd waarin de gezondheid verslechtert en zorg noodzakelijker wordt. De leeftijd die hier gebruikt wordt is vaak 75 jaar of ouder. De 'derde' leeftijd werd in dit onderzoek nog opgedeeld in twee categorieën, om onderzoek te kunnen doen naar de verschillen tussen de huidige en toekomstige pensioengeneratie.

Tevens was het vanwege het gebruik van het WoonOnderzoek 2018 noodzakelijk om de genoemde leeftijdscategorieën te gebruiken omdat in het databestand alleen een categorische variabele van de leeftijd is opgenomen en geen ratiovariabele. Voor deelvraag 1 werd ook nog een vergelijking gemaakt tussen de groep 55-plussers en jongere huishoudens. De leeftijd voor de jongere huishoudens ligt tussen de 17 en 54 jaar, omdat dit de gehanteerde leeftijdscategorieën zijn in het WoonOnderzoek 2018.

### 4.2.2 – Onderzoeksgebied

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van een landelijk databestand, namelijk het WoonOnderzoek 2018. Deelvraag 1 tot 3 focusten op factoren die de verhuisgeneigdheid beïnvloeden op landelijk niveau. Alle respondenten uit het woononderzoek van 55 jaar of ouder waren meegenomen in de analyse om een representatief beeld te krijgen van de factoren die landelijk spelen.

Tot slot richtte de laatste deelvraag zich op individueel niveau, waarbij interviews zijn afgenomen met 55-plussers om ook op individueel niveau in kaart te brengen wanneer een verhuiscasus van de 55-plussers wel en niet tot stand kwam en hoe de woningcorporatie deze verhuiscasus kon faciliteren.

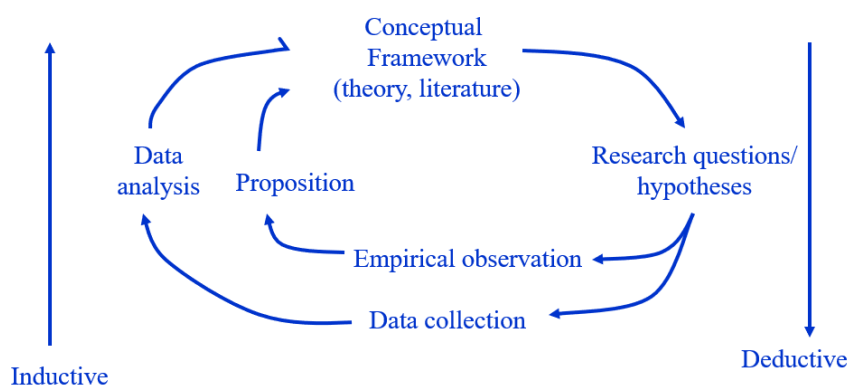


Voor deelvraag 4 zijn 55-plussers geselecteerd uit het verzorgingsgebied van de woningcorporatie. Het onderzoek is namelijk mede uitgevoerd in dienst van woningcorporatie Portaal, waardoor het relevant was om te kijken hoe een verhuiscens tot stand kwam bij de bewoners en welke doorstromingsmaatregelen konden helpen om doorstroming te stimuleren.

#### 4.2.3 – Mixed methods

In dit onderzoek is zowel kwantitatief als kwalitatief onderzoek uitgevoerd (*mixed methods*). De eerste drie deelvragen zijn uitgevoerd met kwantitatief onderzoek en de vierde deelvraag met kwalitatief onderzoek. Het uitvoeren van kwantitatief onderzoek bood de mogelijkheid om in korte tijd een grote dataset te kunnen analyseren. Het was hierdoor mogelijk om theorieën te toetsen aan de empirie (een deductieve benadering). Op basis van de literatuur is een conceptueel model opgesteld met hypothesen, die getoetst konden worden met behulp van het databestand (het WoonOnderzoek 2018, verder uitgelegd in paragraaf 4.3). Kwantitatief onderzoek met een grote steekproef maakt het mogelijk, wanneer de representativiteit goed is, om uitspraken te doen over de gehele populatie. Rudestam & Newton (1992) stelden een ‘*research wheel*’ op, waarin het onderzoeksproces is uitgewerkt (figuur 4.2). Voor kwantitatief onderzoek wordt gebruik gemaakt van het ‘grote wiel’ (buitenste wiel). Er werden op basis van de literatuur hypothesen opgesteld. Vervolgens is er data verzameld en geanalyseerd, wat leidde tot het opstellen, aanpassen of bevestigen van een theorie. Op basis van de literatuur (hoofdstuk 2) zijn hypothesen opgesteld (paragraaf 2.8), die getoetst zijn op juistheid door middel van het WoonOnderzoek 2018 (paragraaf 4.3).

**Figuur 4.2 – Het onderzoeksproces (‘*research wheel*’)**



Bron: Rudestam & Newton, 1992.

Zoals gesteld is eerst kwantitatief onderzoek uitgevoerd en vervolgens kwalitatief onderzoek. Het proces van het krijgen van een verhuiscens is geen eenvoudig proces wat alleen met statistische data is te analyseren. Het is vaak een afweging van een hoop voor- en nadelen van verhuizen. Het afnemen van interviews maakt het mogelijk om deze afweging goed in kaart te brengen en om bijvoorbeeld in kaart te brengen waarom een 55-plusser met misschien antwoord op de vraag of hij of zij binnen twee jaar wil verhuizen en niet met beslist wel of beslist niet. Tevens bieden interviews de kans om verder de diepte in te gaan met het onderzoek (Van Liempt, 2019). Het biedt de mogelijkheid om zelf vragen te kunnen stellen aan respondenten en niet afhankelijk te zijn van de data en vraagstelling van het WoonOnderzoek. Interviews maken het ook mogelijk om theorieën te falsificeren, wanneer casussen naar voren komen waarin de theorieën niet blijken te kloppen. Het afnemen van interviews bood tot slot ook de kans om de vraagstelling aan te scherpen, wanneer duidelijk wordt dat respondenten bepaalde vragen niet goed begrijpen. Dit zorgt ervoor dat het



onderzoek goed toepasbaar is op het dagelijks leven, wat de ecologische validiteit versterkt (Bryman, 2012).

In het 'research wheel' van Rudestam & Newton (1992) vormt het kwalitatief onderzoek het 'kleine wiel' (figuur 4.2). Er is een onderzoeksvraag opgesteld die empirisch werd geobserveerd. Dit leidde mogelijk tot de bevestiging of aanpassing van een theorie. Dit wordt ook wel een inductieve methode genoemd (Bryman, 2012).

#### **4.3 – Het WoonOnderzoek (WoOn) 2018**

Het WoonOnderzoek Nederland (WoOn) is een grootschalig woningmarktonderzoek dat om de drie jaar wordt uitgevoerd in Nederland (Janssen-Jansen, 2019). Het onderzoek is uitgevoerd door samenwerking van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BKZ) en het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het databestand bestaat uit 67.523 respondenten en bevat 978 variabelen. Het WoON 2018 geeft onder andere informatie over huishoudenssituatie, de huidige en gewenste woonsituatie, woonlasten en de inkomenssituatie (Janssen-Jansen, 2019). De variabelen zijn getoetst door middel van een enquête, of door het verkrijgen van data van externe partijen. De steekproef in het WoonOnderzoek is representatief op landelijk, provinciaal en COROP-niveau (Janssen-Jansen, 2019). Dit maakt het mogelijk om uitspraken te doen over de steekproef die representatief zijn voor de gehele populatie.

Het WoonOnderzoek 2018 is aangevraagd bij het *Data Archiving and Networked Services* (DANS). Dit is een Nederlands instituut die deze data op aanvraag beschikbaar stelt voor onderzoek. Er is een verzoek met motivatie ingedeeld bij het DANS, die de aanvraag vervolgens hebben goedgekeurd.

Er is gekozen voor het WoOn 2018 vanwege meerdere redenen. Ten eerste is het een zeer groot databestand, waardoor een representatieve analyse mogelijk was. Dit zorgt voor een goede externe validiteit (mate van generaliseerbaarheid) van het onderzoek (Bryman, 2012). Het opstellen van een eigen enquête had nooit dezelfde hoeveelheid respons en variabelen opgeleverd. Het gebruiken van het databestand heeft daarom ook meer tijd opgeleverd om uitgebreide analyses te kunnen uitvoeren en aanvullend interviews te kunnen afnemen. Het databestand maakte het ook mogelijk om regionale vergelijkingen te maken, wat met het afnemen van een eigen enquête een stuk lastiger was geworden.

Veel onderzoeken zijn uitgevoerd met de variabelen uit het WoonOnderzoek. Dit verbetert de onderlinge samenhang tussen waarnemers (*inter-observer consistency*) (Bryman, 2012). Er wordt namelijk gebruik gemaakt van dezelfde variabelen met dezelfde bijbehorende vraagstelling.

Een nadeel van het gebruik van het WoonOnderzoek is dat het een dataset is van 2018. In 2021 verschijnt een nieuwe dataset. Hierdoor is het onderzoek minder recent. Echter vanwege de tijdsperiode waarin dit onderzoek wordt uitgevoerd was dit niet haalbaar. 2018 blijft echter redelijk recent. Daarnaast is het nadeel dat er zelf geen invulling gegeven kon worden aan de variabelen die werden getoetst in het onderzoek, waardoor bepaalde variabelen die in de literatuur naar voren kwamen achterwegen gelaten zijn gedurende het onderzoek omdat het databestand dit niet bevatte (bijvoorbeeld de variabele geslacht). Een verdere verantwoording hiervoor wordt gegeven in paragraaf 4.4. Het databestand bevat echter dusdanig veel variabelen en respondenten, waardoor het als meest geschikte bestand werd gezien voor dit onderzoek.

#### 4.4 – Operationalisatie en verantwoording gekozen variabelen

Het WoonOnderzoek bevat een groot aantal constructen die door middel van een enquête zijn geoperationaliseerd. Een construct wordt gedefinieerd als een abstract wetenschappelijk kernbegrip, wat in de vraagstelling en hypothesen gebruikt wordt. De variabele wordt meetbaar gemaakt in de vorm van een vraag, stelling of een aantal stellingen (items) (Scheepers, Tobi & Boeije, 2016, p. 123).

In de analyse zijn variabelen meegenomen die vanuit de literatuur naar voren kwamen. De keuze voor de variabelen hing ook af van de routing van de enquête. Om te voorkomen dat relatief veel respondenten buiten de analyse vielen is daarom steeds gecontroleerd of de hoeveelheid respons voldoende was.

##### *Afhankelijke variabele verhuisceneidheid*

Dit onderzoek kende twee afhankelijke variabelen. Voor het beantwoorden van deelvraag 1 en 2 was de afhankelijke variabele de verhuisceneidheid. Deelvraag 1 is beantwoord door het uitvoeren van een binomiale en multinomiale logistische regressie. De afhankelijke variabele verhuisceneidheid in de binomiale logistische regressie is een dichotome variabele. Het geeft de kans aan of de respondent wel of niet verhuisceneid is. De variabele is opgesteld op basis van de variabele 'verhwens' in het WoOn. Deze variabele geeft informatie over de vraag of respondenten binnen twee jaar willen verhuizen. De antwoorden 'beslist wel', 'eventueel wel, misschien' en 'zou wel willen, kan niets vinden' zijn samengevoegd onder 'verhuisceneid'. Het antwoord 'beslist niet' vormt de categorie 'niet verhuisceneid'. De harde en zachte verhuisceneidheid zijn dus samengevoegd in één categorie. De beschrijvende statistiek is weergegeven in tabel 4.1. Zichtbaar is dat drie kwart van de respondenten niet verhuisceneid is (75,4 procent), tegenover een kwart van de respondenten die wel verhuisceneid is (24,6 procent).

**Tabel 4.1 – Afhankelijke variabele verhuisceneidheid binomiale logistische regressie**

Variabele	Categorie	N	%
Verhuisceneidheid (binomiaal)	Niet verhuisceneid	22.024	75,4
	Wel verhuisceneid	7.187	24,6
	Totaal	29.211	100,0

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

Met een multinomiale logistische regressie wordt in kaart gebracht of er verschillen bestaan in het effect van de onafhankelijke variabele op de vier afzonderlijke categorieën. Dit biedt de kans om het effect van factoren op de mate van verhuisceneidheid te meten, wat niet mogelijk was met een binomiale logistische regressie. Zichtbaar is dat het grootste deel van de 24,6 procent die verhuisceneid is onder de categorie 'eventueel wel, misschien' valt (19,1 procent). Slecht een klein deel wil beslist wel verhuizen (2,9 procent). Ook een relatief klein deel geeft aan wel te willen, maar niets te kunnen vinden (2,6%).

**Tabel 4.2 – Afhankelijke variabele verhuisceneidheid multinomiale logistische regressie**

Variabele	Categorie	N	%
Verhuisceneidheid (multinomiaal)	Beslist niet	22.024	75,4
	Eventueel wel, misschien	5.590	19,1
	Zou wel willen, kan niets vinden	759	2,6
	Beslist wel	838	2,9
	Totaal	29.211	100,0

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

In dit onderzoek wordt de verhuiscapaciteit op korte termijn (2 jaar) gemeten. Dit is een tijdsperiode waarin de mensen een duidelijke keuze kunnen maken om te verhuizen of niet. In het WoonOnderzoek is geen vraag opgenomen over de verhuiscapaciteit op de langere termijn, waardoor dit niet gemeten kon worden.

#### *Variabelen sociaal-demografische dimensie*

Vervolgens zijn per dimensie, op basis van Roy et al. (2018), een aantal onafhankelijke variabelen meegenomen in het logistisch regressiemodel. Tabel 4.3 geeft een overzicht van de onafhankelijke variabelen uit de sociaal-demografische dimensie. In het WoOn 2018 is de variabele geslacht niet opgenomen, waardoor deze variabele niet meegenomen is in de analyse. Er is ook geen variabele die direct vroeg naar de werksituatie. Deze is opgesteld door te kijken naar de bron van het inkomen. Wanneer de respondent 'loon' aangaf is dit bestempeld als werkend en wanneer de respondent 'geen inkomsten' of 'AOW- of andere uitkering' aangaf, is dit bestempeld als niet-werkend.

De beschrijvende statistiek in tabel 4.3 laat zien dat 39,5 procent van de respondenten een leeftijd heeft van 55-64 jaar, gevolgd door 35,5 procent met een leeftijd van 65-74 jaar en 25 procent een leeftijd van 75 jaar of ouder. Bijna de helft van de steekproef is laagopgeleid (48,8 procent). Het grootste deel van de 55-plussers in de steekproef werkt niet meer (69,1 procent). Het grootste deel van de 55-plussers heeft ook geen thuiswonende kinderen meer (88,6 procent). 57,1 procent van de respondenten heeft een partner, tegenover 42,9 procent zonder partner. Daarnaast is de ruime meerderheid in de steekproef van autochtone afkomst (87,6).

**Tabel 4.3 – Onafhankelijke variabelen sociaal-demografische dimensie**

<b>Variabele</b>	<b>Categorie</b>	<b>N</b>	<b>%</b>
<b>Leeftijdscategorie</b> (variabele WoOn: leeftijd)	55-64 jaar	11.534	39,5
	65-74 jaar	10.360	35,5
	75+ jaar	7.317	25,0
	Totaal	29.211	100,0
<b>Opleiding</b> (variabele WoOn: vltoplop3)	Laagopgeleid	13.642	48,8
	Midden opgeleid	6.961	24,9
	Hoogopgeleid	7.353	26,3
	Totaal	27.956	100,0
<b>Werksituatie</b> (variabele WoOn: nronhkw_r)	Werkend	9.025	30,9
	Niet werkend	20.186	69,1
	Totaal	29.211	100,0
<b>Partner</b> (variabele WoOn: partner)	Partner	16.693	57,1
	Geen partner	12.518	42,9
	Totaal	29.211	100
<b>Thuiswonend kind</b> (variabele WoOn: kind)	Thuiswonend(e) kind(eren)	3.319	11,4
	Geen thuiswonend(e) kind(eren)	25.892	88,6
	Totaal	29.211	100,0
<b>Etniciteit</b> (variabele WoOn: etniop)	Autochtoon	25.595	87,6
	Allochtoon	3.616	12,4
	Totaal	29.211	100,0

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

### Variabelen economische dimensie

In tabel 4.4 en tabel 4.5 zijn de onafhankelijke variabelen weergegeven van de economische dimensie, die gebruikt zijn in de logistische regressie modellen. Op eigendomstype na is de data verkregen van externe partijen. De variabele WOZ-waarde is uiteindelijk aangepast en door 1000 gedeeld, omdat er anders een beta-coëfficiënt en standaardfout van 0,000 werd verkregen.

Zichtbaar is in tabel 4.4 dat het grootste deel van de steekproef een inkomen heeft van beneden modaal (40,8 procent). Dit wordt verklaard door het teruglopen van het inkomen na het bereiken van de pensioenleeftijd. Daarnaast woont de meerderheid van de respondenten in een koopwoning (64,7 procent), gevolgd door de sociale huur (28,7 procent) en particuliere huur (6,6 procent).

**Tabel 4.4 – Beschrijvende statistiek categorische variabele economische dimensie**

Variabele	Categorie	N	Aandeel in (%)
<b>Inkomensklasse</b> (variabele WoOn: <i>inkmod5_r</i> )	Beneden modaal	11.927	40,8
	Tot 1.5 keer modaal	6.867	23,5
	Tot 2 keer modaal	4.209	14,4
	Tot 3 keer modaal	3.953	13,5
	>3 keer modaal	2.225	7,7
	Totaal	29.211	100,0
<b>Eigendomstype</b> (variabele WoOn: <i>bhvorm</i> )	Koopwoning	18.275	64,7
	Particuliere huur	1.883	6,6
	Sociale huur	8.109	28,7
	Totaal	28.267	100,0

Bron: Woononderzoek, 2018.

Uit tabel 4.5 blijkt dat de gemiddelde WOZ-waarde op 229.900 ligt. De maximale WOZ-waarde is 4.163.000 euro. De gemiddelde woonquote (percentage van het inkomen dat wordt besteed aan woonlasten) ligt op 30,74 procent. De variabele woonquote geeft een indicatie van de financiële passendheid van de woning.

**Tabel 4.5 – Beschrijvende statistiek ratio variabelen economische dimensie**

Variabele	N	Gemiddelde	Standaard deviatie	Minimum	Maximum
<b>WOZ-waarde (€) (x. 1.000)</b> (variabele WoOn: <i>wozwaarde</i> )	29.211	229.90	137.430	10	4.163
<b>Woonquote (%)</b> (variabele WoOn: <i>nkqw997_r</i> )	28.267	30,74	15,87	0	99,7

Bron: Woononderzoek, 2018.

### Variabelen sociale dimensie

De onafhankelijke variabele voor de sociale dimensie vormde onder andere de sociale cohesie (tabel 4.6). Deze is gevormd door het maken van een Likertscore op basis van de scores op verschillende stellingen. Respondenten konden op de stelling antwoorden met helemaal oneens (-2), oneens (-1), niet oneens/niet eens (0), eens (1) en helemaal eens (2). Op basis van de gemiddelde scores is een gestandaardiseerde likertscore opgesteld van -1 tot 1. Een score van 1 duidt op een zeer sterke sociale cohesie en een score van -1 op een zeer zwakke sociale cohesie.



De stellingen die zijn gebruikt voor het meten van de sociale cohesie zijn opgesteld op basis van de kernpublicatie van het WoonOnderzoek uitgebracht door het ministerie van BKZ (2019, p. 115). In de publicatie wordt gesteld dat het construct sociale cohesie wordt gemeten op basis van de stellingen: mensen kennen elkaar nauwelijks (*mensken*), in deze buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om (*brtpret*), ik woon in een gezellige buurt waar mensen elkaar helpen en dingen samen doen (*gezelbuurt*) en ik voel mij thuis in deze buurt (*brthuis*). De beschrijvende statistiek per stelling (items) en van de variabele sociale cohesie (Likertscore) is weergegeven in tabel 4.6.

Uit de beschrijvende statistiek in tabel 4.6 blijkt dat 55-plussers gemiddeld het meest positief reageren op de stelling 'ik voel mij thuis in deze buurt' (gemiddelde is 1,04). Het minst positief wordt gereageerd op de stelling 'ik woon in een gezellige buurt waar mensen elkaar helpen en samen dingen doen' (gemiddelde is 0,37). Het gemiddelde van de sociale cohesie (gestandaardiseerd) ligt op 0,35, wat duidt op gematigd positief.

**Tabel 4.6 – Beschrijvende statistiek items sociale cohesie en construct sociale cohesie**

Item	N	Gemiddelde	Standaard deviatie	Minimum	Maximum
<b>1. Mensen kennen elkaar nauwelijks</b>	29.211	0,56	0,99	-2	2
<b>2. In deze buurt gaat men op een prettige manier met elkaar om</b>	29.211	0,83	0,74	-2	2
<b>3. Ik woon in een gezellige buurt waar mensen elkaar helpen en dingen samen doen</b>	29.211	0,37	0,95	-2	2
<b>4. Ik voel mij thuis in deze buurt</b>	29.211	1,04	0,78	-2	2
<b>Construct sociale cohesie (gestandaardiseerde Likertscore)</b>	29.211	0,35	0,38	-1	1

Bron: Woononderzoek, 2018.

De stelling zijn gemeten op een Likertschaal, een schaalmethode om abstracte, moeilijk operationaliseerbare constructen (begrippen) te meten (De Vocht, 2017). Vervolgens is een Likertscore berekend op basis van de stellingen. Dit is een totaalscore van een respondent op alle stellingen (De Vocht, 2017). Om te toetsen of de items onderling voldoende samenhangen is een *reliability analysis* uitgevoerd. De output van de analyse is weergegeven in tabel 1 en 2 in bijlage 4. Uit de analyse blijkt dat er sprake is van voldoende interne consistentie van de items (De Vocht, 2017). De *Cronbach's Alpha* is namelijk 0,769 (tabel 1 in bijlage 4). Uit tabel 2 in bijlage 4 blijkt dat het verwijderen van een van de stellingen geen hogere *Cronbach's Alpha* oplevert. Het construct sociale cohesie is daarom opgesteld op basis van de vier stellingen.

Als categorische variabele is in de sociale dimensie het contact met de burens meegenomen. De respondent kon op de stelling: 'Ik heb veel contact met mijn directe burens' reageren met helemaal oneens, oneens, niet oneens/niet eens, eens en helemaal eens. De categorieën helemaal oneens en oneens zijn samengevoegd onder 'oneens'. De categorieën eens en helemaal eens zijn samengevoegd onder 'eens'. De categorie niet oneens/niet eens is als categorie 'neutraal' gebruikt in de analyse. De beschrijvende statistiek is weergegeven in

tabel 4.7. Zichtbaar is dat meer dan de helft van de respondenten aangeeft regelmatig contact te hebben met de directe burens (57,6 procent).

**Tabel 4.7 – Beschrijvende statistiek contact met directe burens (sociale dimensie)**

Variabele	Categorie		Aandeel (in %)
<b>Contact met directe burens</b> (variabele WoOn: conbuur1)	Eens	16.835	57,6
	Neutraal	7.296	25,0
	Oneens	5.080	17,4

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

#### *Variabelen tijd- en ruimtedimensie*

De woonduur van de respondent is de onafhankelijke variabele die is opgenomen vanuit de tijd- en ruimtedimensie (tabel 4.8). De woonduur is berekend op basis van de vraag sinds welk jaar de 55-plusser woonachtig is op het adres. Uit de beschrijvende statistiek blijkt dat de gemiddelde woonduur 26 jaar is. Eén respondent woont al 92 jaar op hetzelfde adres. Deze respondent is vermoedelijk in het huis van de ouders blijven wonen.

**Tabel 4.8 – Beschrijvende statistiek variabele woonduur (tijd- en ruimte dimensie).**

Variabele	N	Gemiddelde	Standaard deviatie	Minimum	Maximum
<b>Woonduur (in jaren)</b> (variabele WoOn: jrkomwon)	29.211	26	15	2	92

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

Vanuit de literatuur kwam ook naar voren dat er sprake kan zijn van een parabolisch verband (Kramer & Pfaffenbach, 2016). De verhuiscapaciteit wordt eerst hoger naarmate de woonduur hoger wordt, maar neemt na een bepaald punt af. Om te onderzoeken of er een parabolisch verband is wordt daarom ook de variabele woonduur<sup>2</sup> meegenomen. Wanneer een significante negatieve b wordt gevonden van de variabele woonduur<sup>2</sup>, is er sprake van een bergparabool en wordt het omhoogpunt berekend door de waarde van de variabele woonduur te delen door -2 keer de waarde van de variabele woonduur<sup>2</sup> (Sydsaeter & Hammond, 2008). Wanneer een positieve significante waarde wordt gevonden van de variabele woonduur<sup>2</sup>, wordt het omhoogpunt op dezelfde manier berekend, maar is er sprake van een dalparabool (Sydsaeter & Hammond, 2008).

#### *Variabele gezondheidsdimensie*

Vanuit de gezondheidsdimensie is de variabele gezondheid meegenomen (tabel 4.9). De antwoordopties 'zeer goed' en 'goed' zijn samengevoegd onder een goede gezondheid. De antwoordoptie 'gaat wel' en 'soms goed en soms slecht' zijn onder redelijke gezondheid samengevoegd. De antwoordoptie 'slecht' valt onder slechte gezondheid. Uit de beschrijvende statistiek in tabel 4.9 blijkt dat 4,8 procent van de respondenten aangeeft een slechte gezondheid te hebben. 30,2 procent geeft aan een redelijke gezondheid te hebben en 65 procent een goede gezondheid.

**Tabel 4.9 – Beschrijvende statistiek variabele gezondheid**

Variabele	Categorie	N	Aandeel in (%)
<b>Gezondheidssituatie</b> (variabele WoOn: gezond)	Goede gezondheid	18.982	65,0
	Redelijke gezondheid	8.817	30,2
	Slechte gezondheid	1.412	4,8
	Totaal	29.211	100,0

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

#### Variabelen dimensie woning en woonomgeving

De zesde dimensie onderscheiden door Roy et al. (2018) is de dimensie van de woning en de woonomgeving. Ook hier zijn de variabelen meegenomen die gemeten zijn in het WoonOnderzoek 2018 (tabel 4.10 en 4.11). De hoeveelheid groen in de omgeving, die in de literatuur als belangrijk werd bestempeld, is niet opgenomen in het WoonOnderzoek 2018. Voor de variabele nabijheid OV zijn de categorieën 'heel erg belangrijk' en 'belangrijk' samengevoegd onder 'belangrijk'. De categorieën 'niet zo belangrijk' en 'onbelangrijk' zijn samengevoegd onder 'onbelangrijk'. Voor de variabele 'dagelijkse voorzieningen' zijn de categorieën 'heel tevreden' en 'tevreden' samengevoegd onder tevreden, niet ontevreden/niet tevreden is als 'neutraal' opgenomen en 'heel ontevreden' en 'ontevreden' zijn als 'ontevreden' samengevoegd.

Uit de beschrijvende statistiek blijkt dat een kleine meerderheid van de 55-plussers het belangrijk vindt dat er openbaar vervoer in de nabijheid is (58,1 procent). Het grootste deel van de 55-plussers is tevreden met het aantal dagelijkse voorzieningen die aanwezig zijn in de omgeving (83,7 procent). 35 procent van de 55-plussers woont in een woning die gebouwd is in het jaar 1960 tot 1979 (grootste categorie). Daarnaast woont het grootste deel van de respondenten in een meergezinswoning (70,8 procent).

**Tabel 4.10 – Beschrijvende statistiek categorische variabelen dimensie woning en woonomgeving**

Variabele	Categorie	N	Aandeel in (%)
<b>Nabijheid OV</b> (variabele WoOn: bov)	Belangrijk	16.980	58,1
	Onbelangrijk	12.231	41,9
	Totaal	29.211	100,0
<b>Dagelijkse voorzieningen</b> (variabele WoOn: tevrwink)	Tevreden	24.455	83,7
	Neutraal	2.922	10,0
	Ontevreden	1.834	6,3
	Totaal	29.211	100,0
<b>Bouwjaar woning</b> (variabele WoOn: bjaark8)	1959 en eerder	6.737	23,1
	1960-1979	10.228	35,0
	1980-1999	8.683	29,7
	2000 en later	3.563	12,2
	Totaal	29.211	100,0
<b>Eengezinswoning</b> (variabele WoOn: vorm)	Eengezinswoning	7.598	26,0
	Meergezinswoning	20.669	70,8
	Totaal	28.267	100,0

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

Tabel 4.11 toont de beschrijvende statistiek van de ratio variabelen 'kamers' en 'ruimtelijke passendheid'. Het gemiddeld aantal kamers ligt op 4,37. Om te onderzoeken of ook hier een parabolisch verband aanwezig is tussen het aantal kamers en de verhuiscapaciteit is ook in de analyse de variabele kamers<sup>2</sup> opgenomen. De variabele 'ruimtelijke passendheid' is berekend door het aantal kamers (variabele 'kamers' in het WoOn) te delen door het aantal personen (variabele 'aantalpp5' in het WoOn). Dit bood de mogelijkheid om te onderzoeken of ruimtelijk scheefwonen leidt tot een hogere verhuiscapaciteit.

**Tabel 4.11 – Beschrijvende statistiek variabele ratio variabelen dimensie woning en woonomgeving**

Variabele	N	Gemiddelde	Standaard deviatie	Minimum	Maximum
<b>Kamers</b> (variabele WoOn: kamers)	29.211	4,37	1,52	1	60
<b>Ruimtelijke passendheid</b>	29.072	2,81	1,25	0,40	30

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

#### *Variabelen psychologische dimensie*

De zevende dimensie onderscheiden door Roy et al. (2018) is de psychologische dimensie. Deze dimensie is als laatste in de logistische regressie toegevoegd (model 3 in tabel 5.1) om te kijken of er een mediërend effect is. Tevens werden de variabele één voor één toegevoegd (tabel 1, bijlage 1) om te kijken welke van de drie variabelen, beschreven in tabel 4.12, het sterkste mediëert. Er is gekozen om de variabelen ook hier aan te passen. De antwoordopties 'zeer tevreden' en 'tevreden' zijn samengevoegd tot 'tevreden', de optie 'niet tevreden/niet ontevreden' is opgenomen als neutraal en de opties 'ontevreden' en 'zeer ontevreden' zijn samengevoegd als 'ontevreden'. Dit is gedaan om het aantal dummy's beperkter te houden, omdat er al veel variabelen waren opgenomen in het model.

Uit de beschrijvende statistiek in tabel 4.12 blijkt dat 55-plussers over het algemeen tevreden wonen (89,9 procent is tevreden) en tevreden zijn over woonomgeving (86,4 procent is tevreden). Dit percentage ligt lager wanneer het gaat over de hechting aan de buurt. Echter geeft de meerderheid van de 55-plussers wel gehecht te zijn aan de buurt (66,2 procent).

**Tabel 4.12 – Beschrijvende statistiek psychologische dimensie (N = 22.862)**

Variabele	Categorie	N	%
<b>Woontevredenheid</b> (variabele WoOn: twoning)	Tevreden	26.132	89,9
	Neutraal	2.287	7,9
	Ontevreden	653	2,2
	Totaal	29.072	100,0
<b>Tevredenheid woonomgeving</b> (variabele WoOn: twoonomg)	Tevreden	25.241	86,4
	Neutraal	2.795	9,6
	Ontevreden	1.175	4,0
	Totaal	29.211	100,0
<b>Hechting aan de buurt</b> (variabele WoOn: tgehecht)	Gehecht	19.342	66,2
	Neutraal	6.293	21,5
	Niet gehecht	3.576	12,3
	Totaal	29.211	100,0

Bron: WoonOnderzoek, 2018.



### *Regionaal effect (spanning op de woningmarkt)*

Om deelvraag 2 te kunnen beantwoorden is een onderscheid gemaakt tussen woningmarktregio's op basis van spanning. De variabele spanning op de woningmarkt is toegevoegd in model 2 in de logistische regressie om te kijken of de spanning een significant effect heeft op de verhuiscategorie van de 55-plussers (tabel 5.1). Tabel 4.13 geeft een overzicht van de verdeling van de respondenten per spanningscategorie. De verdeling is redelijk evenwichtig, met de meeste respondenten woonachtig in een woningmarktregio met veel spanning (28,1 procent).

**Tabel 4.13 – Beschrijvende statistiek variabele spanning op de woningmarkt**

Variabele	Categorie	N	%
<b>Spanning</b> (variabele WoOn: spanning31)	Weinig spanning	4.501	15,4
	Minder spanning	5.903	20,2
	Gemiddelde spanning	5.140	17,6
	Meer spanning	5.463	18,7
	Veel spanning	8.204	28,1
	Totaal	29.211	100,0

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

Er is tevens een logistisch regressie uitgevoerd met verschillende modellen, onderscheiden op verschillende typen spanning. Model 1 beschrijft de factoren voor 55-plussers woonachtig in een woningmarktregio met weinig/minder spanning. Model 2 beschrijft de factoren voor de 55-plussers woonachtig in een woningmarktregio met gemiddelde spanning en model 3 beschrijft de factoren voor de 55-plussers woonachtig in een woningmarktregio met meer/veel spanning (tabel 5.10). Dit maakte het mogelijk om in kaart te brengen of de factoren die de verhuiscategorie beïnvloeden verschillen per woningmarktregio. Dit zou duiden op een modererend effect van de spanning op de woningmarkt in de relatie tussen onafhankelijke variabelen en de afhankelijke variabelen verhuiscategorie.

### *Afhankelijke variabele gewenste woonplaats*

Voor het beantwoorden van deelvraag 3 is een andere afhankelijke variabele gebruikt. Dit is de variabele gewenste woonplaats. De variabele bestaat uit zes categorieën, waarvan de categorie weet ik nog niet buiten de analyse is gelaten. De categorieën 'zeker in dezelfde woonplaats als nu' en 'bij voorkeur in dezelfde woonplaats als nu' zijn samengevoegd onder 'voorkeur voor dezelfde woonplaats'. De categorieën 'bij voorkeur naar een andere woonplaats' en 'beslist naar een andere woonplaats in Nederland' zijn samengevoegd onder 'voorkeur voor andere woonplaats.' De categorie buitenland had onder voorkeur voor een andere woonplaats kunnen vallen, maar geen enkele respondent heeft aangegeven dit te willen.

De beschrijvende statistiek van de variabele gewenste woonplaats is weergegeven in tabel 4.14. De totale frequentie ligt een stuk lager vanwege de route van de enquête. Alleen respondenten die beslist wel of misschien willen verhuizen hebben hier antwoord op gegeven. De groep beslist niet is dus weggevalen. Uit de beschrijvende statistiek blijkt duidelijk de voorkeur van 55-plussers om binnen dezelfde woonplaats te verhuizen.

**Tabel 4.14 – Beschrijvende statistiek afhankelijke variabele ‘gewenste woonplaats’**

Variabele	Categorie	N	%
Gewenste woonplaats	Voorkeur voor dezelfde woonplaats	4.507	77,7
	Voorkeur voor andere woonplaats	1.292	22,3
	Totaal	5.799	100,0

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

#### 4.5 – Analyse

Zoals gesteld zijn in dit onderzoek binomiale en multinomiale logistische regressies uitgevoerd. Een binomiale logistische regressie wordt uitgevoerd wanneer de afhankelijke variabele een dichotome variabele is (De Vocht, 2017). Een dichotome variabele heeft slechts twee categorieën: 1 = verhuisgeneigd, 0 = niet verhuisgeneigd (of 1 = voorkeur voor dezelfde woonplaats, 0 = voorkeur voor andere woonplaats in geval van deelvraag 3). In het model wordt een voorspelling gedaan door middel van de kans (P) op de uitkomst van categorie 1 (De Vocht, 2017). Voor de multinomiale logistische regressie is een categorische variabele gebruikt als afhankelijke variabele met vier categorieën. De onafhankelijke variabelen in de logistische regressies hebben een interval- of ratioschaal, of zijn categorische variabelen in de vorm van dummy's (De Vocht, 2017).

Aan een binomiale en multinomiale logistische regressie zijn enkele voorwaarden verbonden (De Vocht, 2017, p. 181):

- Onafhankelijke waarnemingen
- De afhankelijke variabele is dichotoom (of in het geval van een multinomiale logistische regressie categorisch), de onafhankelijke of voorspellende variabelen hebben een interval/ratioschaal of zijn dichotoom.
- Geen multicollineariteit. De numerieke onafhankelijke variabelen mogen niet te sterk correleren (vuistregel is niet hoger dan |0.8|). SPSS maakte het helaas niet mogelijk om dit bij de logistische regressie automatisch te berekenen (met tolerance en VIF zoals bij een lineaire regressie). Daarom zijn met behulp van SPSS de bivariate correlaties uitgerekend.

De voorwaarden zijn gecheckt en vervolgens is een logistische regressie uitgevoerd.

Op basis van het model kan een logistische regressievergelijking worden opgesteld (De Vocht, 2017, p. 183):  $\ln\left(\frac{P}{1-P}\right) = b_0 + b_1x_1 + b_2x_2 + b_3x_3 + \dots + b_kx_k$

Hier is  $b_0$  de constante en is  $b_i$  de regressiecoëfficiënt. Die geeft de hoeveelheid verandering in de logit (logaritme van de kansverhouding) weer als  $x$  met één eenheid toeneemt.

#### 4.6 – Interviews

Aanvullend op het kwantitatieve onderzoek zijn interviews afgenomen. Een verantwoording hiervoor is beschreven in paragraaf 4.3.2. In deze paragraaf wordt de procedure beschreven voor het afnemen van de interviews (4.6.1) en een verantwoording gegeven voor de geïnterviewde personen gedurende het onderzoek (4.6.2).

##### 4.6.1 – Procedure

Gestart is met het afnemen van interviews met experts. Dit bedroegen interviews met een hoogleraar, onderzoekers, medewerker van andere corporaties en medewerkers van Portaal. De personen zijn bereikt via het netwerk van woningcorporatie Portaal, onder andere via de stagebegeleider. De afgenomen interviews met de experts duurde 30 tot 60 minuten. Voorafgaand is gevraagd of het interview mocht worden opgenomen. Na afloop is gevraagd of de naam gebruikt mocht worden in het onderzoek. Iedereen heeft goedkeuring

gegeven voor het gebruiken van de naam. Een aantal wilden het onderzoek inlezen voordat er goedkeuring gegeven werd.

Voor het bereiken van 55-plussers is het PortaalPanel ingezet. Dit is een panel waarin bewoners van Portaal zitten die bereid zijn om mee te denken en hun mening te geven over uiteenlopende onderwerpen (Portaal, 2020b). Via de beheerder van het panel, Maurice Caniels, is een selectie gemaakt van de beschikbare 55-plussers in het panel. Het actueel aantal panelleden stond op 69. Van 363 mensen in het panel was bekend dat zij een leeftijd hadden van 55 jaar of ouder. Gekozen is om een selectie te maken van drie groepen: 55-64 jaar, 65-74 jaar en 75+ jaar. Binnen elke groep zijn 25 mensen benaderd. In totaal zijn met het panel 21 mensen gevonden na de eerste keer benadering. Na het afnemen van de interviews is besloten dat dit voldoende was vanwege de theoretische verzadiging. Er werd niet verwacht nog nieuwe belangrijke informatie te verkrijgen met extra interviews.

Vanwege het coronavirus zijn de interviews met experts digitaal afgenomen via Microsoft Teams en Skype. De interviews met 55-plussers zijn telefonisch afgenomen. De 55-plussers konden zelf aangeven rond welk tijdstip ze gebeld wilden worden.

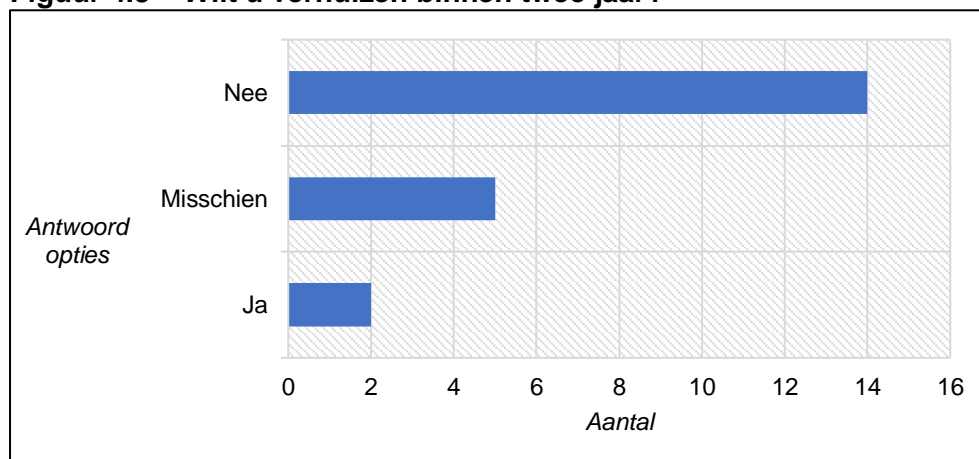
#### 4.6.2 – Verantwoording respondenten

Paragraaf 4.6.2 geeft een overzicht van de geïnterviewde personen in dit onderzoek. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen expertinterviews en de interviews met 55-plussers. Paragraaf 4.6.2.1 geeft een overzicht van de afgenomen interviews met 55-plussers en Paragraaf 4.6.2.2 geeft een overzicht van de afgenomen interviews met experts. In totaal zijn er 33 interviews afgenomen.

##### 4.6.2.1 – Interviews met 55-plussers

Om een goed beeld te krijgen van de woonwensen en de verhuishwens van 55-plussers zijn interviews afgenomen met 55-plussers woonachtig in een woning van woningcorporatie Portaal. De verdeling van de interviews was: zes personen van 55-64 jaar oud, zeven personen van 65-74 jaar oud en acht personen van 75 jaar en ouder. De jongste respondent die deelnam was 55 jaar en de oudste respondent 87 jaar. Voorafgaand aan de interviews is gevraagd aan de respondenten of ze binnen twee jaar willen verhuizen. Twee personen antwoordden hierop met 'ja', vijf met 'misschien' en veertien met 'nee' (weergegeven in figuur 4.3). Een respondent gaf aan alleen per email vragen te willen beantwoorden. Met deze respondenten is dus per email het interview afgenomen.

**Figuur 4.3 – Wilt u verhuizen binnen twee jaar?**



Bron: Eigen onderzoek, 2020.

Elf van de geïnterviewden waren man, tien vrouw. Daarnaast woonden er negen in een eengezinswoning en twaalf in een meergezinswoning. Tien waren alleenstaand en elf samenwonend. Een evenwichtige verdeling. Voorafgaand aan de interviews is aan de respondenten uitgelegd dat het interview wordt opgenomen, maar vertrouwelijk en anoniem wordt behandeld. Daarnaast is aangegeven dat de respondenten ten alle tijden het recht hadden om een vraag niet te beantwoorden wanneer ze dit niet wilden. Dit is echter niet voorgekomen gedurende het onderzoek.

Het interview duurde tussen de tien en vijftien minuten. Dit is vooraf gecommuniceerd via het PortaalPanel. De vragen richtten zich op achtergrondkenmerken, vragen over de woning en de woonomgeving en de verhuishwens. De topiclist is bijgevoegd in bijlage 2. De transcripten van de interviews zijn uitgewerkt in bijlage 5, transcript 1 tot 21 (bijlage 4, 5 en 6 zijn vanwege de grootte opgenomen in een apart boekje, dat in overleg alleen opvraagbaar is vanwege de privacy).

#### 4.6.2.1 – Expertinterviews

Gedurende het onderzoek zijn met een divers aantal mensen gesprekken gevoerd over de ideeën die ze hebben over doorstroming op de woningmarkt. De respondenten zijn gekozen op basis van literatuuronderzoek (een aantal namen kwamen terug in relevante artikelen), het netwerk van de woningcorporatie (via collega's zijn experts benaderd) en op aanraden van bepaalde experts (in interviews werden tips gegeven voor interviews met andere experts). De respondenten worden hieronder beschreven. De interviews met de experts zijn uitgewerkt in de transcripten (1 tot 12) die zijn bijgevoegd in bijlage 6 (bijlage 4, 5 en 6 zijn vanwege de grootte opgenomen in een apart boekje, die in overleg alleen opvraagbaar is vanwege de privacy). De topiclist die gehanteerd is voor het afnemen van de interviews met experts is bijgevoegd in bijlage 3. De topiclisten die gebruikt zijn bij Peter Boelhouwer en Maarten Vos zijn hierin weergegeven als voorbeeld. Deze topiclisten omvatten veel van de vragen die ook aan andere experts zijn gesteld. Per expertinterviews zijn ook vragen gesteld die over persoonlijke onderzoeken of dergelijke gingen. Deze zijn niet opgenomen in de topiclisten van Peter Boelhouwer en Maarten Vos.

##### *Hoogleraar en onderzoekers*

- **Peter Boelhouwer (bijlage 6, transcript 1)**, hoogleraar woningmarkt (*housing systems*) aan de TU Delft.
- **Carola de Groot (bijlage 6, transcript 2)**, werkzaam als onderzoekster bij RaboResearch. Lang werkzaam geweest als onderzoekster bij PBL en gepromoveerd op het onderzoek: *intentions to move, residential preferences and mobility behaviour: a longitudinal perspective*. Verschillende onderzoeken van Carola de Groot zijn vermeld in dit onderzoek.
- **Roosje van Leer (bijlage 6, transcript 3)**, werkzaam als onderzoekster voor het onderzoeksbureau Companen.
- **Yvonne Witter (bijlage 6, transcript 4)**, werkzaam geweest voor Aedes (vereniging van woningcorporaties) en tegenwoordig werkzaam voor ZorgSaamWonen.

Met hoogleraar Boelhouwer en onderzoekers/experts De Groot, Van Leer en Witter is gesproken over de onderzoeken die lopen naar doorstroming en de mogelijkheden die er zijn om doorstroming te stimuleren. Tevens is er gesproken over woonconcepten die in trek zijn en is naar de mening gevraagd in bepaalde discussies (bijvoorbeeld: hoever moet je gaan om doorstroming te stimuleren?).



*Medewerkers van andere corporaties*

- **Paul Tuijp (bijlage 6, transcript 5)**, Adviseur Strategie, Beleid en Innovatie bij woningcorporatie Ymere.
- **Erik Smit (bijlage 6, transcript 6)**, Specialist Match & Markt bij woningcorporatie Ymere.
- **Maarten Vos (bijlage 6, transcript 7)**, Manager Strategie en Innovatie bij woningcorporatie Vidomes.

Met de medewerkers van andere corporaties zijn interviews afgenomen om te onderzoeken wat de visie is van de andere corporaties op het gebied van doorstroming en het huisvestingsbeleid van ouderen. Dit kon worden vergeleken met de visie die Portaal heeft op het gebied van doorstroming en huisvesting. Ook bood dit mogelijk nieuwe inzichten voor het doorstromings- en huisvestingsbeleid.

*Medewerkers woningcorporatie Portaal*

- **Ben Schouten (bijlage 6, transcript 8)**, Adviseur Volkshuisvesting regio Utrecht.
- **Carolien Philips (bijlage 6, transcript 9)**, Adviseur Volkshuisvesting regio Arnhem.
- **Jilko de Kleine (bijlage 6, transcript 10)**, Sociaal projectleider.
- **Anja Weygertze (bijlage 6, transcript 11)**, Wooncoach in Soest/Soesterberg.

Met de medewerkers van Portaal zijn gesprekken afgenomen om te onderzoeken wat Portaal inzet om doorstroming te bevorderen in steden als Utrecht en Arnhem. Gesproken is over bepaalde projecten, zoals Hoog Soestdijk in Soest en G8 in Leidsche Rijn. Jilko de Kleine kon als sociaal projectleider veel vertellen over de opzet van Hoog Soestdijk, Ben Schouten heeft verteld over het project G8 in Leidsche Rijn. Een verdere uitwerking van het project Hoog Soestdijk volgt in hoofdstuk 7, waarin de interviews zijn uitgewerkt. Anja Weygertze is als wooncoach iemand die veel kon vertellen over de werkzaamheden van een wooncoach en de manier waarop een wooncoach kan bijdragen aan het bevorderen van doorstroming.

*Medewerkster de Knarrenhof*

- **Esther van Zuijlen (bijlage 6, transcript 12)**, procesregelaar de Knarrenhof.

Tot slot is ook een interview afgenomen met Esther van Zuijlen, procesregelaar bij de Knarrenhof. Dit interview is echter op verzoek afgenomen via de mail. De Knarrenhof is een uniek en populair woonconcept voor ouderen. Esther van Zuijlen heeft uitleg gegeven over de manier waarop de Knarrenhof vorm heeft gekregen.

Na de interviews is het hoofdstuk (7) met citaten voorgelegd aan alle experts ter controle. Op basis hiervan zijn nog enkele aanpassingen aan quotes gedaan of stukken tekst uitgebreid om voor meer duidelijkheid te zorgen. Alle gewenste aanpassingen van de experts zijn overgenomen zodat er tevredenheid is over de manier waarop ze geciteerd worden in het hoofdstuk.





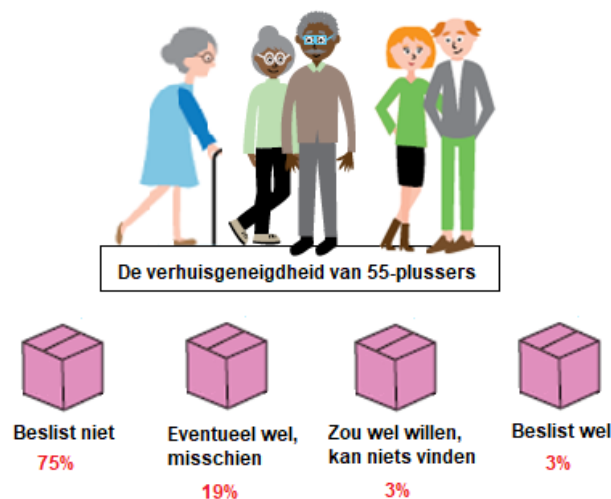
## 5. Resultaten kwantitatief onderzoek

Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de resultaten van het uitgevoerde kwantitatieve onderzoek. De paragrafen zijn gestructureerd op basis van de deelvragen. Paragraaf 5.1 behandelt deelvraag 1 en richt zich op de factoren die de verhuiscgenigheid van 55-plussers wel én niet verklaren. Tevens wordt een vergelijking gemaakt met de bepalende factoren bij jongere huishoudens (17-54 jaar in het WoonOnderzoek 2018). Paragraaf 5.2 behandelt deelvraag 2 en richt zich op regionale verschillen in verhuiscgenigheid, waarin de spanning op de woningmarkt wordt meegenomen en wordt uitgewerkt in verschillende modellen. Tot slot behandelt paragraaf 5.3 deelvraag 3, waarin de vraag wordt onderzocht of de 55-plusser significant de wens heeft om binnen of buiten de huidige woonplaats te verhuizen en welke factoren dit beïnvloeden.

### 5.1 – De verhuiscgenigheid van 55-plussers

Deze paragraaf behandelt de deelvraag: welke factoren zijn van invloed op de verhuiscgenigheid van 55-plussers en in hoeverre is er een verschil met de bepalende factoren bij jongere huishoudens? De verhuiscgenigheid wordt gemeten in het WoonOnderzoek 2018 met de vraag of de respondent binnen twee jaar wil verhuizen. Vier antwoordopties waren mogelijk: 'beslist niet', 'eventueel wel, misschien', 'zou wel willen, kan niets vinden' en 'beslist wel'. Uit figuur 5.1 blijkt dat drie kwart van de 55-plussers beslist niet wil verhuizen. Slechts een klein deel, drie procent, wil beslist verhuizen binnen twee jaar. Nog eens drie procent van de respondenten geeft aan wel te willen, maar niets te kunnen vinden. Negentien procent van de 55-plussers geeft aan een verhuiscgenigheid te overwegen. De cijfers duiden op een grote honkvastheid van de 55-plussers.

**Figuur 5.1 – De verhuiscgenigheid van 55-plussers (n = 29.211)**

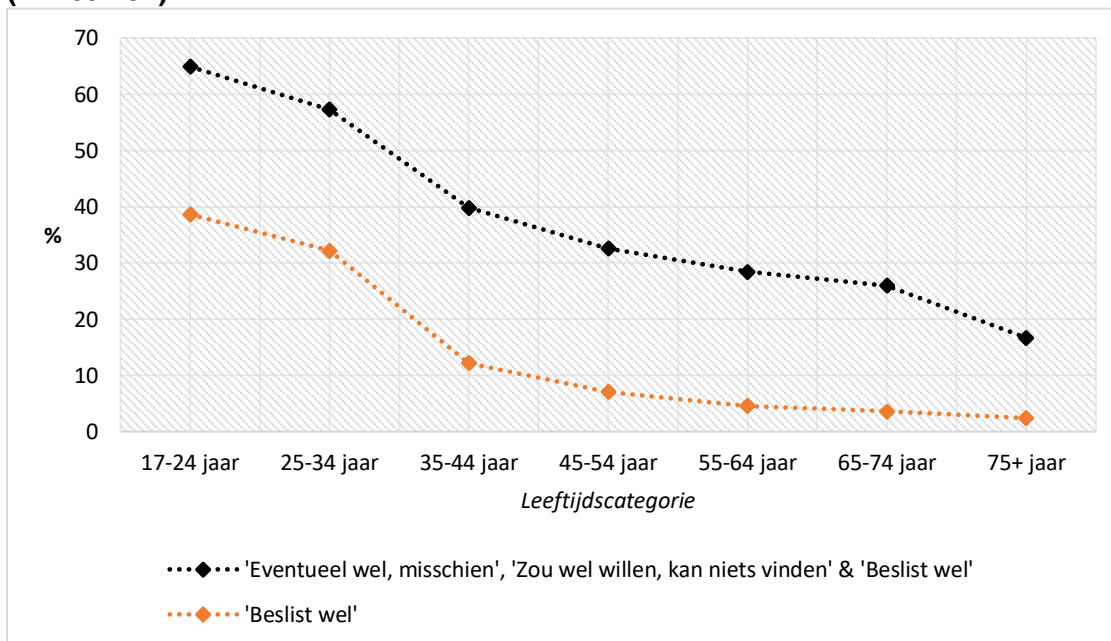


*Bron: WoonOnderzoek, 2018 (Bewerkt door de auteur).*

Figuur 5.2 toont per leeftijdscategorie het verschil tussen het relatief aandeel van de respondenten dat aangeeft beslist te willen verhuizen (de harde verhuiscgenigheid, aangegeven met de oranje lijn) en het relatief aandeel respondenten dat aangeeft beslist wel of misschien te willen verhuizen (de harde en zachte verhuiscgenigheid samen, aangegeven met de zwarte lijn). Het verschil tussen de oranje en de zwarte lijn geeft de zachte verhuiscgenigheid aan, het aandeel respondenten dat misschien wil verhuizen of wel zou willen, maar niets kan vinden (Ministerie van VROM, 2012).

Zichtbaar in figuur 5.2 is dat de harde verhuigeneid afneemt naarmate de respondent ouder wordt. Waar in de leeftijdscategorie 17 tot 24 jaar 38,6 procent aangeeft beslist wel te willen verhuizen binnen twee jaar, is dit aandeel in de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder 2,4 procent. Zichtbaar is echter dat er een relatief aanzienlijke groep is die overweegt om te verhuizen, of wel zou willen maar niets kan vinden. Voor de leeftijdscategorie 55-64 jaar is de zachte verhuigeneid 23,8 procent. Voor de leeftijdscategorie 65-74 jaar is dit 22,4 procent en voor de leeftijdscategorie 75 jaar of ouder is dit 14,3 procent. De zachte verhuigeneid neemt dus ook af naarmate de respondent ouder wordt. Voor de groep met een zachte verhuigeneid kunnen doorstromingsmaatregelen, besproken in paragraaf 3.3, een effectief middel zijn om de twijfel weg te nemen en een verhuizing te realiseren. Bijvoorbeeld de wooncoach zou ingezet kunnen worden om te kijken waar de belemmeringen liggen om te verhuizen en hoe de woningcorporatie deze belemmeringen weg kan nemen.

**Figuur 5.2 - Relatief aandeel respondenten met een verhuigeneid per leeftijdscategorie (n = 65.704)**



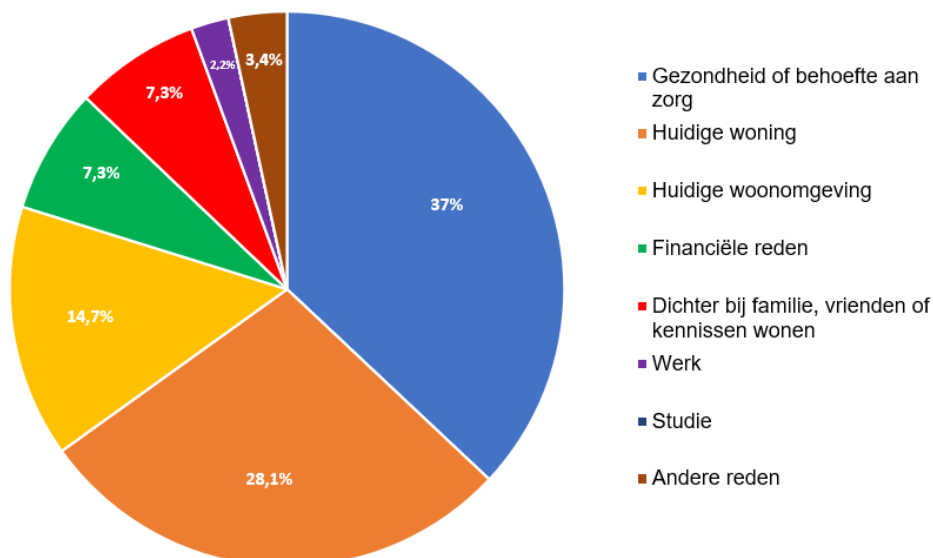
Bron: Woononderzoek, 2018.

### *Verhuisredenen 55-plussers*

Aan de respondenten die geantwoord hebben met 'beslist wel', 'zou wel willen, kan niets vinden' of 'eventueel wel, misschien' is gevraagd wat de belangrijkste reden is om te willen verhuizen. Figuur 5.3 geeft een overzicht van de belangrijkste redenen voor de leeftijdsgroep 55 jaar of ouder. Zichtbaar is dat de gezondheid de belangrijkste reden vormt om te verhuizen (37 procent), gevolgd door redenen gericht op de huidige woning (28,1 procent) en redenen gericht op de huidige woonomgeving (14,7 procent).



**Figuur 5.3 – Belangrijkste verhuiscens huishouden (55+ jaar) (n = 6.807)**



Bron: WoonOnderzoek, 2018.

Aan de respondenten (55-plussers) die aangegeven hebben dat de huidige woning de belangrijkste reden is voor de verhuiscens is gevraagd waarom de woning de reden is. Tweeënveertig procent van de respondenten gaf aan dat de woning te groot is, terwijl zes procent van de respondenten aangaf dat de woning te klein is. Dit patroon verandert sterk wanneer gekeken wordt naar verschillende leeftijdscategorieën. 29,4 procent in de leeftijdscategorie 55-64 jaar gaf aan dat de woning te groot is, tegenover 55,8 en 60,5 procent in de leeftijdscategorieën 65-74 jaar en 75 jaar of ouder. Bij de leeftijdscategorie 55-64 gaf 19,3 procent aan te verhuizen omdat de woning te klein is, tegenover 3,5 en 0 procent in de leeftijdscategorieën 65-74 jaar en 75 jaar of ouder. 24,6 procent gaf aan een andere type woning te willen. 3,7 procent van de respondenten gaf aan een tuin te willen, terwijl 5,3 procent aangaf juist geen tuin meer te willen, vanwege de moeite met het onderhoud.

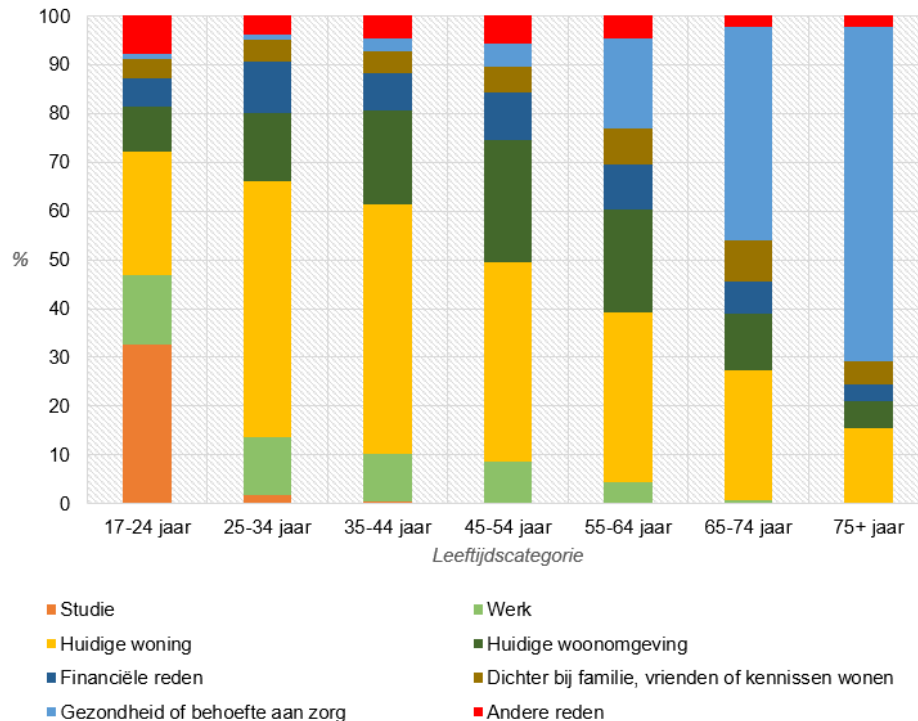
Ook is gevraagd aan de respondenten die de huidige woonomgeving als belangrijkste reden noemden naar de reden waarom ze de woonomgeving genoemd hebben. De belangrijkste redenen vormden hier de buurtsamenstelling (22 procent), overlast door rommel, vernieling, stank of lawaai (21 procent) en overlast van bewoners (20 procent). Opvallend is dat redenen omtrent de bereikbaarheid van voorzieningen nauwelijks genoemd werden.

7,3 procent van de respondenten in figuur 5.3 gaf aan te willen verhuizen vanwege financiële redenen. Aan de respondenten is gevraagd of dit vanwege de te hoge woonlasten kwam. In de leeftijdscategorie 55-64 jaar antwoordde drieënzestig procent met ja, in de leeftijdscategorie 65-74 jaar zeventig procent met ja en in de leeftijdscategorie 75 jaar of ouder zevenentwintig procent. Een mogelijke verklaring is het bereiken van de pensioenleeftijd in de leeftijdscategorie 65 tot 74 jaar, waardoor de relatieve woonlasten toe kunnen nemen omdat het inkomen afneemt. In de leeftijdscategorie 75 jaar of ouder is de respondent mogelijk al verhuisd om de situatie aan te passen.

Figuur 5.4 geeft een overzicht van de belangrijkste verhuiscens per leeftijdscategorie. Zichtbaar is dat de gezondheid of behoefte aan zorg als verhuiscensredenen belangrijker wordt naarmate een hogere leeftijdscategorie wordt bereikt waarbinnen de respondenten vallen. De huidige woning en huidige woonomgeving, die ook voor de groep 55-plussers een belangrijke reden vormen om te willen verhuizen, neemt echter in relatief belang af naarmate

een hogere leeftijdscategorie wordt bereikt waarbinnen de respondenten vallen. Vanzelfsprekend is dat de studie als verhuisreden enkel in de jongere leeftijdscategorieën voorkomt.

**Figuur 5.4 – Belangrijkste verhuiswens per leeftijdscategorie (n = 17.694)**

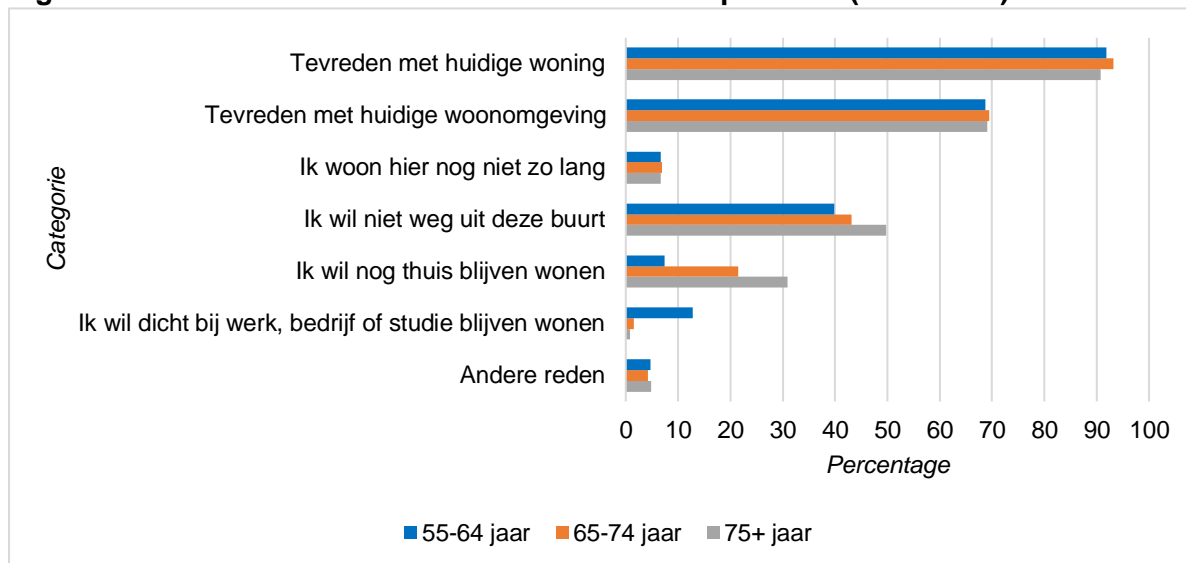


Bron: WoonOnderzoek, 2018.

#### *Redenen om niet te verhuizen voor 55-plussers*

Aan de 55-plussers die hebben aangegeven beslist niet te willen verhuizen is gevraagd welke redenen eraan ten grondslag liggen dat er geen verhuiswens is. Figuur 5.5 laat zien dat voor elke leeftijdscategorie verreweg het grootste deel van de respondenten (9 op de 10) aangaf onder andere niet te willen verhuizen vanwege tevredenheid met de huidige woning. Als tweede reden werd de tevredenheid met de huidige woonomgeving het vaakste genoemd. Zichtbaar is ook dat de redenen 'ik wil niet weg uit deze buurt' en 'ik wil nog thuis blijven wonen' vaker worden aangegeven naarmate een oudere leeftijd wordt bereikt. De psychologische dimensie, waaronder de tevredenheid met de woning, woonomgeving en hechting aan de buurt valt, vormt dus de belangrijkste dimensie waaruit redenen voorkomen om niet te willen verhuizen. Ouderen zien het mogelijk als confronterend om de huidige woning en mogelijk ook buurt te verlaten omdat het definitief een afsluiting kan zijn van een hoofdstuk en er mogelijk een lange woonduur is opgebouwd, wat de hechting aan de woning en buurt versterkt.

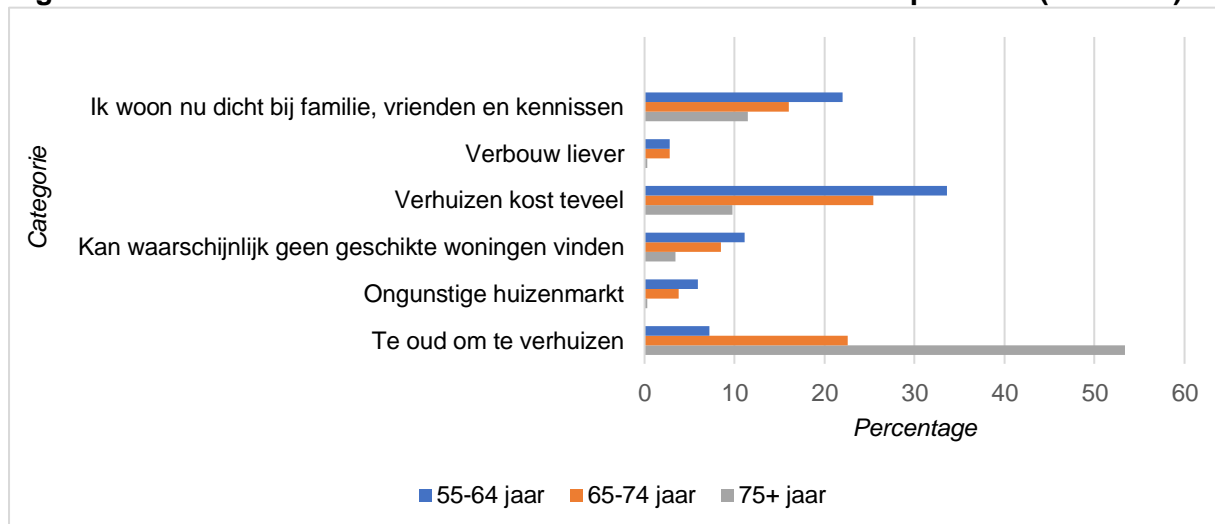
**Figuur 5.5 – Redenen om niet te verhuizen voor 55-plussers (n = 22.024)**



Bron: WoonOnderzoek, 2018.

Aan de respondenten die aangegeven hebben een andere reden te hebben om niet te willen verhuizen is gevraagd om welke reden dit gaat. De resultaten zijn weergegeven in figuur 5.6. Opvallend is dat de categorie 55-64 jaar vaker aangeeft dat verhuizen te veel kost in vergelijking met de oudere leeftijdscategorieën. Daarnaast geeft meer dan de helft van de 75-plussers die een andere reden hadden om te verhuizen aan dat ze zichzelf te oud vonden om nog te verhuizen. Dit percentage ligt een stuk lager voor de jongere leeftijdscategorieën.

**Figuur 5.6 – Andere redenen om niet te willen verhuizen voor 55-plussers (n = 1.062)**



Bron: WoonOnderzoek, 2018.

### 5.1.1 – Binomiale logistische regressie: de verhuiscgenigheid van 55-plussers

Tabel 5.1 geeft een overzicht van de uitkomsten van de binomiale logistische regressie, opgebouwd uit drie stappen met variabelen die een mogelijke invloed uitoefenen op de verhuiscgenigheid van 55-plussers. Een logistische regressie gaat om de berekening van de kansen op een gebeurtenis, in dit geval de verhuiscgenigheid (De Vocht, 2016). Een verantwoording voor de gekozen variabelen en gekozen stappen in het model is uitgewerkt in hoofdstuk 4, de methode. Tevens is in hoofdstuk 4, paragraaf 4.4, een uitgebreid overzicht te vinden van de beschrijvende statistiek van de variabelen die zijn gebruikt in de analyses.

In model 1 zijn de variabelen toegevoegd vanuit zes dimensies beschreven in paragraaf 2.3 (Roy et al., 2018): de sociaal-demografische dimensie, de economische dimensie, de sociale dimensie, de tijd- en ruimte dimensie, de gezondheidsdimensie en de dimensie van de woning en de woonomgeving. De variabelen in deze dimensies behoren tot het microniveau in het levensloopmodel van Hooimeijer & Mulder (1999). In model 2 is vervolgens de regionale spanning op de woningmarkt toegevoegd, behorend tot het macroniveau in het model van Hooimeijer & Mulder (1999). Tot slot is in model 3 de zevende dimensie beschreven in paragraaf 2.3 toegevoegd (Roy et al., 2018): de psychologische dimensie. Dit maakt het mogelijk om te kijken naar het mediërende effect van de variabelen in de psychologische dimensie.

De SPSS-output van de binomiale logistische regressie is opgenomen in bijlage 4, tabel 3. De Nagelkerke R Square is een maat voor de kwaliteit van het model (De Vocht, 2018). Zichtbaar is dat de Nagelkerke R Square is toegenomen van 0,123 in model 1 naar 0,209 in model 3 (onderaan in tabel 5.1). Dit duidt op een verbetering van de kwaliteit van het model door het toevoegen van de variabele spanning op de woningmarkt en de variabelen uit de psychologische dimensie. Vooral het toevoegen van de variabelen uit de psychologische dimensie heeft een impuls opgeleverd voor de kwaliteit van het model (0,125 in model 2 naar 0,209 in model 3). De *Wald-coëfficiënt* (niet in de tabel opgenomen, terug te vinden in tabel 3 in bijlage 4) laat zien dat de woontevredenheid de belangrijkste verklarende variabele is, gevolgd door de hechting aan de buurt (niet gehecht). De sociale cohesie is de derde belangrijkste verklarende variabele, gevolgd door tevredenheid met de woonomgeving en de woonduur.



**Tabel 5.1 – Logistische regressie verhuisgeneigdheid 55-plussers**

Variabele	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.
<b>Sociaal-demografische dimensie</b>						
Leeftijd (ref: 55-64 jaar)						
65-74 jaar	-0,075	0,042*	-0,074	0,042*	-0,010	0,044
75+ jaar	-0,561	0,053***	-0,554	0,053***	-0,378	0,055***
Opleiding (ref: laagopgeleid)						
Midden	0,099	0,038***	0,096	0,038**	0,079	0,039**
Hoog	0,256	0,040***	0,249	0,040***	0,217	0,041***
Werkend (ref: niet werkend)	-0,061	0,044	-0,066	0,044	-0,071	0,046
Partner (ref: geen partner)	-0,052	0,078	-0,050	0,078	-0,057	0,082
Thuiswonend kind (ref: geen thuiswonend kind)	-0,151	0,071**	-0,164	0,071**	-0,210	0,072***
Autochtoon (ref: allochtoon)	-0,039	0,046	-0,037	0,046	-0,004	0,049
<b>Economische dimensie</b>						
Inkomensklassen (ref: beneden modaal)						
Tot 1,5 keer modaal	0,241	0,047***	0,232	0,047***	0,257	0,049***
Tot 2 keer modaal	0,210	0,060***	0,200	0,061***	0,229	0,063***
Tot 3 keer modaal	0,145	0,069**	0,131	0,069*	0,175	0,072**
> 3 keer modaal	0,084	0,088	0,070	0,088	0,124	0,091
Eigendom (ref: koopwoning)						
Particuliere huur	0,549	0,062***	0,534	0,062***	0,303	0,067***
Sociale huur	0,083	0,044*	0,059	0,044	-0,184	0,047***
WOZ-waarde (x 1.000)	-0,205	0,137	-0,364	0,143**	-0,055	0,144
Woonlasten (woonquote)	0,005	0,001***	0,005	0,001***	0,006	0,001***
<b>Sociale dimensie</b>						
Sociale cohesie	-2,238	0,077***	-2,237	0,078***	-0,903	0,088***
Contact met de directe buren						
Neutraal	0,228	0,035***	0,225	0,035***	0,115	0,037***
Slecht	0,318	0,041***	0,317	0,041***	0,113	0,044**
<b>Tijd- en ruimte dimensie</b>						
Woonduur	0,028	0,004***	0,026	0,004***	0,037	0,004***
Woonduur <sup>2</sup>	-0,001	0,000***	-0,001	0,000***	-0,001	0,000***
<b>Gezondheidsdimensie</b>						
Gezondheid (ref: goede gezondheid)						
Redelijk	0,210	0,034***	0,212	0,034***	0,140	0,036***
Slecht	0,367	0,070***	0,373	0,070***	0,269	0,075***
<b>Dimensie woning en woonomgeving</b>						
Belang nabijheid OV (ref: onbelangrijk)	0,228	0,031***	0,206	0,031***	0,213	0,033***
Dagelijkse voorzieningen (ref: tevreden)						
Neutraal	0,291	0,046***	0,297	0,046***	0,168	0,049***
Ontevreden	0,272	0,059***	0,281	0,059***	0,139	0,063**
Kamers	0,181	0,052***	0,192	0,051***	0,203	0,054***
Kamers <sup>2</sup>	-0,008	0,003**	-0,008	0,003**	-0,008	0,004**
Ruimtelijke passendheid	0,012	0,035	0,010	0,035	0,012	0,037
Bouwjaar woning (ref: 1959 en eerder)						
1960-1979	0,145	0,040***	0,141	0,040***	0,133	0,042***
1980-1999	0,131	0,042***	0,121	0,043***	0,149	0,045***
2000 en later	-0,181	0,063***	-0,182	0,063***	-0,115	0,066*
Eengezinswoning (ref: meergezinswoning)	0,096	0,045***	0,129	0,046***	0,184	0,049***

### Regionaal effect

Spanning woningmarkt (ref: weinig spanning)

Minder spanning	0,156	0,052***	0,136	0,054**
Gemiddelde spanning	0,239	0,054***	0,199	0,056***
Meer spanning	0,283	0,053***	0,253	0,055***
Veel spanning	0,291	0,051***	0,250	0,053***

### Psychologische dimensie

Woontevredenheid (ref: tevreden)

Neutraal			1,295	0,055***
Ontevreden			1,401	0,101***

Tevredenheid woonomgeving (ref: tevreden)

Neutraal			0,434	0,050***
Ontevreden			0,523	0,078***

Hechting aan de buurt (ref: gehecht)

Neutraal			0,750	0,039***
Niet gehecht			1,053	0,050***

Constante	-2,460	0,147***	-2,638	0,151***	-3,721	0,167***
-----------	--------	----------	--------	----------	--------	----------

-2 Log likelihood	27935,594	27894,356	26171,963
Chi-kwadraat	2339,016***	2380,254***	4102,647***
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0,123	0,125	0,209
N	27.084	27.084	27.084

\* Significantieniveau < 0,1 (geel); \*\* significantieniveau < 0,05 (oranje); \*\*\* significantieniveau < 0,01 (groen).

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

### De sociaal-demografische dimensie

Uit tabel 5.1 blijkt dat er een significant verschil is in de verhuigeneidheid tussen de leeftijdscategorieën 55-64 jaar en 65-74 jaar ( $p < 0.1$  in model 2). De leeftijdscategorie 65-74 jaar is minder verhuigeneid dan de leeftijdscategorie 55-64 jaar. Het significante verschil verdwijnt echter wanneer wordt gecontroleerd voor de psychologische dimensie. Dit komt omdat de leeftijdscategorie 65 tot 74 jaar iets hoger scoort op woontevredenheid (tabel 5.2). Dit is zichtbaar in tabel 1 in bijlage 1. De verandering is het grootste wanneer alleen woontevredenheid wordt toegevoegd (meer uitleg over tabel 1 in bijlage 1 volgt op de volgende pagina).

Er is ook een significant verschil in verhuigeneidheid tussen de leeftijdscategorieën 55-64 jaar en 75 jaar en ouder ( $p < 0.01$  in model 2). De leeftijdscategorie 75 jaar en ouder is minder verhuigeneid. De significantie van het effect en de hoogte van de beta-coëfficiënt neemt wel af naarmate gecontroleerd wordt voor de psychologische dimensie in model 3. Dit geeft de indicatie dat het verschil in verhuigeneidheid tussen de leeftijdsgroepen 55-64 jaar en 75 jaar en ouder gedeeltelijk wordt gemedieerd door de variabelen uit de psychologische dimensie.

Tabel 5.2 geeft een overzicht van de scores van de verschillende leeftijdscategorieën op de variabelen in de psychologische dimensie. De scores zijn Likertscores. De respondenten konden antwoorden met zeer oneens (-2), oneens (-1), niet eens/niet oneens (0), eens (1) en zeer eens (2). Hier zijn de gemiddelde scores van berekend. Zichtbaar is dat de tevredenheid van de woning niet sterk verschilt, wat ook geldt voor de tevredenheid met de woonomgeving. De tevredenheid met de woning en woonomgeving neemt iets toe naarmate de leeftijd toeneemt. De hechting van de buurt verschilt wel sterk. De leeftijdscategorie 75+ jaar is het sterkst gehecht aan de buurt. De leeftijdscategorie 55-64 jaar het minst sterk.

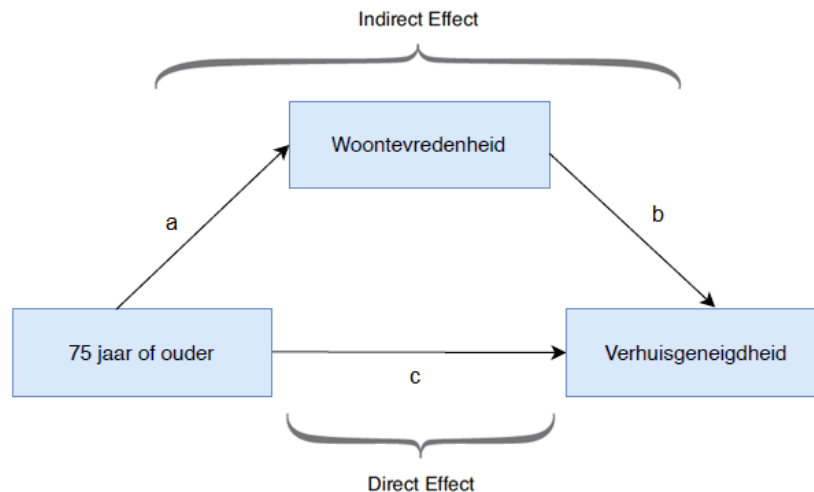
**Tabel 5.2 – Scores leeftijdscategorieën op variabelen psychologische dimensie**

	55-64 jaar	65-74 jaar	75+ jaar
<b>Tevreden met woning</b> ( <i>n</i> = 29.211)	1,29	1,34	1,39
<b>Tevreden met woonomgeving</b> ( <i>n</i> = 29.072)	1,13	1,19	1,22
<b>Gehecht aan de buurt</b> ( <i>n</i> = 29.211)	0,59	0,75	0,85

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

In tabel 1 in bijlage 1 zijn de drie variabelen van de psychologische dimensie apart van elkaar toegevoegd. In model 1 is de variabele woontevredenheid toegevoegd, in model 2 de variabele tevredenheid met de woonomgeving en in model 3 de hechting aan de buurt. De SPSS-output van de mediator analyse is terug te vinden in tabel 4 tot en met 6 in bijlage 4. De modellen kunnen worden vergeleken met tabel 5.1 (model 2) om inzichtelijk te maken welke van de drie variabelen de sterkste *mediator* is. Zichtbaar in tabel 1 in bijlage 1 is dat de tevredenheid met de woning de belangrijkste mediërende variabele is. De beta-coëfficiënt is ten opzichte van model 2 in tabel 5.1 het sterkste afgenomen. De relaties tussen de variabelen zijn weergegeven in figuur 5.7. 75-plussers hebben een hoge mate van tevredenheid met de woning (relatie a in figuur 5.7), wat voor een deel de beperkt voorkomende verhuiscens verklaart. Een hogere woontevredenheid leidt namelijk tot een lagere verhuiscensgeneigdheid blijkt uit tabel 5.1 (relatie b in figuur 5.7). Er blijft echter nog steeds een direct effect van leeftijd op de verhuiscensgeneigdheid na het controleren voor woontevredenheid (relatie c in figuur 5.7). 75-plussers zijn significant minder verhuiscensgeneigd. Ook de tevredenheid met de woonomgeving en de hechting met de buurt mediëren in de relatie tussen de leeftijdscategorie 75 jaar of ouder en verhuiscensgeneigdheid, maar dit effect is minder sterk.

**Figuur 5.7 – Mediërend effect woontevredenheid**



Bron: Field, 2013 (Eigen ontwerp).

Hoogopgeleiden zijn meer verhuiscensgeneigd dan laagopgeleide 55-plussers ( $p < 0.01$  in model 2). Dit komt overeen met het onderzoek van Erickson et al. (2006), dat stelt dat hoogopgeleiden vaker een verhuiscens hebben omdat ze de keuze hebben uit een groter aanbod van woningen (vanwege een vaak hoger inkomen). Ook 55-plussers in de categorie 'midden opgeleid' zijn meer verhuiscensgeneigd dan 55-plussers die laagopgeleid zijn ( $p < 0.05$  in model 2).

55-plussers met een thuiswonend kind of thuiswonende kinderen zijn minder verhuiscgeneigd dan 55-plussers zonder een thuiswonend kind ( $p < 0.05$  in model 2). Een mogelijke verklaring is dat 55-plussers met een thuiswonend kind te maken hebben met vaste routines van het kind in de buurt, zoals het naar school gaan, de sportclub en vrienden. Dit zorgt er mogelijk voor dat een verhuiscwens minder snel wordt overwogen. 55-plussers zonder een thuiswonend kind hebben mogelijk wel een uitwonend kind of uitwonende kinderen. De wens kan dan zijn om dichterbij de kinderen te gaan wonen. Bijvoorbeeld wanneer de ouders op het platteland wonen en het uitwonend kind studeert in een grote stad en daar blijft wonen vanwege betere baankansen. Het effect wordt significanter wanneer wordt gecontroleerd voor de psychologische dimensie in model 3 ( $p < 0.01$ ). 55-plussers met een thuiswonend kind zijn gemiddeld minder tevreden met de woning (gemiddelde score van 1,26) dan 55-plussers zonder een thuiswonend kind (gemiddelde score van 1,34). Dit wordt mogelijk verklaard omdat de inrichting van de woning een compromis is van meerdere personen. Wanneer hier rekening mee wordt gehouden wordt het verschil in verhuiscgeneigdheid nog groter (model 1 in tabel 1, bijlage 1).

Hypothese 1a: *alleenstaand, hoogopgeleid, allochtoon of werkloos zijn heeft een positief effect op de verhuiscgeneigdheid en een hogere leeftijd of het hebben van een thuiswonend kind heeft een negatief effect op de verhuiscgeneigdheid van 55-plussers*, kan gedeeltelijk worden aangenomen. Er is geen significant effect gevonden van het hebben van een partner, etniciteit en werkstatus op de verhuiscgeneigdheid. De hypothese kan voor de variabelen opleiding, leeftijd en thuiswonend kind worden aangenomen.

#### *De economische dimensie*

In tabel 5.1, model 2, is zichtbaar dat 55-plussers met een inkomen in de inkomensklasse tot 1,5 keer modaal, tot 2 keer modaal en tot 3 keer modaal meer verhuiscgeneigd zijn dan 55-plussers met een inkomen beneden modaal ( $p < 0.01$  voor tot 1,5 keer modaal en tot 2 keer modaal en  $p < 0.1$  voor tot 3 keer modaal). Dit sluit aan bij het onderzoek van Hayward (2004) dat stelt dat ouderen met een lager inkomen minder vaak een verhuiscwens hebben vanwege de kosten van verhuizing. Er wordt echt geen significant verschil gevonden tussen de inkomensgroepen >3 keer modaal en beneden modaal in model 2. Dit wordt mogelijk verklaard door het patroon in tabel 5.3. In de inkomensklasse beneden modaal woont meer dan de helft in de sociale huur. Vanwege het relatief lage inkomen en de beperkte mogelijkheden is de verhuiscgeneigdheid mogelijk laag. In de inkomensklassen >3 keer modaal woont 95,5 procent van de 55-plussers in een koopwoning. Door de hoge woontevredenheid ligt de verhuiscgeneigdheid hier mogelijk ook laag.

**Tabel 5.3 – Aandeel sociale huur, particuliere huur en eigenaar-bewoner per inkomenscategorie (n = 28.267).**

Inkomenscategorie	Sociale huur	Particuliere huur	Eigenaar-bewoner
Beneden modaal	55,3	9,5	35,2
Tot 1,5 keer modaal	18,4	6,6	75,1
Tot 2 keer modaal	8,6	4,7	86,7
Tot 3 keer modaal	5,5	3,0	91,4
>3 keer modaal	1,8	2,7	95,5
Totaal	28,7	6,7	64,7

Bron: WoonOnderzoek, 2018.



Uit model 2 in tabel 5.1 blijkt dat particuliere huurders significant meer verhuiscapabel zijn dan eigenaar-bewoners (kopers) ( $p < 0.01$  in model 2). Dit komt overeen met de literatuur dat stelt dat 55-plussers met een koopwoning deze beter kunnen aanpassen aan hun eigen voorkeuren, vaak een kwalitatief betere woning hebben en vanwege de hoge transactiekosten ook minder snel besluiten om te verhuizen (De Groot et al., 2008; Angelini & Laferrere, 2012). Er wordt in model 2 daarentegen geen significant verschil gevonden in verhuiscapabelheid tussen 55-plussers in de sociale huursector en 55-plussers met een koopwoning. Dit staat haaks op wat hierboven vanuit de literatuur is beschreven.

Tabel 5.4 laat de verschillen zien in de verhuiscapabelheid tussen de koopsector, particuliere huursector en sociale huursector. Zichtbaar is dat het aandeel 55-plussers die beslist niet wil verhuizen binnen twee jaar in de koopsector en sociale huursector ongeveer even groot is. In de particuliere huursector ligt dit lager. Zichtbaar is dat de harde en zachte verhuiscapabelheid het hoogste is in de particuliere huursector. De harde verhuiscapabelheid (beslist wel) ligt in de sociale huursector iets hoger dan in de koopsector (3,7 procent tegenover 2,2 procent). Het aandeel dat aan geeft wel te zou willen verhuizen maar niets kan vinden ligt in de sociale huursector ook iets hoger dan in de koopsector (3,6 procent tegenover 1,9 procent).

**Tabel 5.4 – Verhuiscapabelheid per eigendomstype (n = 28.267)**

Wilt u binnen twee jaar verhuizen?	Beslist niet	Eventueel wel, misschien	Zou wel willen, kan niets vinden	Beslist wel
<b>Eigenaar-bewoners</b>	75,6	20,3	1,9	2,2
<b>Particuliere huurders</b>	68,8	22,1	4,4	4,8
<b>Sociale huurders</b>	75,9	16,8	3,6	3,7
<b>Totaal</b>	75,2	19,4	2,6	2,8

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

In model 3 wordt gecontroleerd voor de psychologische dimensie en valt het op dat het directe effect van particuliere huur op de verhuiscapabelheid is verminderd. Daarnaast is het zichtbaar dat sociale huurders significant minder verhuiscapabel zijn dan eigenaar-bewoners. Tabel 5.5 geeft een overzicht van de scores op de variabelen behorende bij de psychologische dimensie. Zichtbaar is dat eigenaar-bewoners op alle drie onderdelen het hoogste scores. Sociale huurders scoren op alle onderdelen het laagst. Wanneer dus wordt gecontroleerd voor de lagere woontevredenheid in de sociale huursector blijkt de kans op een verhuiscapabel iets kleiner in de sociale huursector dan in de koopsector. Dit wordt mogelijk verklaard door de beperkte mogelijkheden die 55-plussers in de sociale huursector hebben om te verhuizen. De woontevredenheid is ook de belangrijkste mediërende factor die de verhuiscapabelheid van particuliere huurders verklaart, maar er blijft een direct effect van particuliere huur op verhuiscapabelheid aanwezig.

**Tabel 5.5 - Scores variabelen psychologische dimensie per beheervorm (n = 28.267)**

	Eigenaar-bewoners	Particuliere huurders	Sociale huurders
<b>Tevreden met woning</b>	1,59	1,19	1,13
<b>Tevreden met woonomgeving</b>	1,36	1,25	1,02
<b>Gehecht aan de buurt</b>	0,89	0,76	0,69

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

Uit tabel 5.1 blijkt dat hogere woonlasten leiden tot een verhoogde verhuiscapaciteit van 55-plussers ( $p < 0.01$  in model 2). Dit komt overeen met de bevindingen van Angelini & Laferrere (2012). Een verklaring ligt in de financiële passendheid van de woning. Een hogere woonquote betekent dat er minder geld over wordt gehouden. Zeker bij de overstap naar een AOW-uitkering en mogelijk een aanvullend pensioen kan een hogere woonquote leiden tot financiële scheefheid.

Daarnaast blijkt uit tabel 5.1 dat een hogere WOZ-waarde leidt tot een lagere verhuiscapaciteit van 55-plussers ( $p < 0.05$  in model 2). Wanneer wordt gecontroleerd voor de psychologische dimensie verdwijnt dit significante effect echter. Uit tabel 1 in bijlage 1 blijkt dat de hechting aan de buurt de belangrijkste mediërende variabele is. 55-plussers in een woning met een hoge WOZ-waarde zijn meer gehecht aan de buurt, wat de lagere verhuiscapaciteit verklaart.

Hypothese 1b, *de verhuiscapaciteit van 55-plussers wordt positief beïnvloed door het hebben van een hoog inkomen, een huurwoning en hoge woonlasten en negatief beïnvloed door een hoge WOZ-waarde*, kan gedeeltelijk worden aangenomen. Er is geen significant verschil gevonden in de verhuiscapaciteit tussen de inkomensklassen tot 3 keer modaal, > 3 keer modaal en beneden modaal. Daarnaast is er ook geen significant verschil gevonden in de verhuiscapaciteit tussen 55-plussers in de sociale huursector en koopsector. Wanneer wordt gecontroleerd voor de lagere woontevredenheid in de sociale huursector zijn sociale huurders zelfs minder verhuiscapaciteit. De overige verbanden in de hypothesen zijn bevestigd.

#### *Sociale dimensie*

Een sterkere sociale cohesie zorgt voor een lagere verhuiscapaciteit van 55-plussers, blijkt uit tabel 5.1. 55-plussers willen minder snel verhuizen wanneer ze zich thuis voelen in de buurt, waar het gezellig is en bewoners voor elkaar klaar staan. Dit effect blijkt kijkend naar tabel 1 in bijlage 1 voor een deel te worden verklaard door de hechting aan de buurt. Gesteld kan worden dat het construct sociale cohesie bestaat uit stellingen die verband houden met de hechting aan de buurt. Wanneer de respondent zich thuis voelt in de buurt, het gezellig is, bewoners voor elkaar klaar staan en de bewoners elkaar goed kennen is de hechting aan de buurt ook sterker.

Uit tabel 5.1 blijkt dat 55-plussers die neutraal of slecht contact hebben met de directe burens meer verhuiscapaciteit zijn dan 55-plussers die goed contact hebben met de directe burens ( $p < 0.01$  in model 2 voor beide). Dit komt overeen met de bevindingen van Hansen & Gottschalk (2006) en Crisp et al. (2013). Uit model 3 blijkt dat de sterkte van het effect afneemt wanneer wordt gecontroleerd voor de psychologische dimensie. De belangrijkste mediërende variabele is de hechting aan de buurt (tabel 1 in bijlage 1). 55-plussers met neutraal of slecht contact met de directe burens zijn minder gehecht aan de buurt, wat een deel van het verschil in verhuiscapaciteit verklaart.

Hypothese 1c, *de verhuiscapaciteit van 55-plussers wordt negatief beïnvloed door een sterkere sociale cohesie en regelmatige contact met de directe burens*, kan worden aangenomen met 99 procent betrouwbaarheid op basis van model 2.

### *Tijd- en ruimte dimensie*

Een langere woontduur verhoogt de kans op verhuiscapaciteit van de 55-plussers ( $p < 0.01$  in model 2, tabel 5.1). Dit effect wordt ook gevonden wanneer wordt gecontroleerd voor de psychologische dimensie in model 3. Uit de variabele woontduur<sup>2</sup> blijkt echter dat er sprake is van een parabolisch verband. Een negatieve b-coëfficiënt duidt op de vorm van een bergparabool. De kans op een verhuiscapaciteit neemt eerst toe met de woontduur, maar op een gegeven moment wordt het omhoogpunt bereikt en neemt de verhuiscapaciteit af. Dit omhoogpunt ligt op 26 jaar. Wanneer wordt gecontroleerd voor de psychologische dimensie ligt het omhoogpunt een stuk hoger: 36 jaar.

Kramer & Pfaffenbach (2016) stelden ook dat er sprake is van een parabolisch verband. Hypothese 1d, *de verhuiscapaciteit van 55-plussers wordt negatief beïnvloed door een langere woontduur*, kan niet worden aangenomen. Er geldt een parabolisch verband in plaats van een lineair verband, waarin de verhuiscapaciteit in de eerste 26 jaar hoger wordt naarmate de woontduur toeneemt. Na het bereiken van het omhoogpunt (26 jaar in model 2) neemt de verhuiscapaciteit af naarmate de woontduur toeneemt. De woontduur is dan dusdanig lang dat de wens er niet meer is om nog te verhuizen.

### *De gezondheidsdimensie*

55-plussers met een redelijke of slechte gezondheid hebben een hogere verhuiscapaciteit dan 55-plussers met een goede gezondheid, wat overeenkomt met het onderzoek van Hayward (2004). Wanneer wordt gecontroleerd voor de psychologische dimensie blijkt dat de woontevredenheid de belangrijkste variabele is die medieert in de relatie tussen de gezondheid en de verhuiscapaciteit, gevolgd door de tevredenheid met de woonomgeving. De hogere verhuiscapaciteit van 55-plussers met een redelijke of slechte gezondheid kan dus voor een deel worden verklaard door de lagere woontevredenheid en lagere tevredenheid met de woonomgeving. Door gezondheidsbeperkingen is de woning en woonomgeving vaak niet meer geschikt. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer iemand met gezondheidsproblemen steeds de trap op moet of steeds een grote afstand moet afleggen tot voorzieningen.

De hechting aan de buurt heeft nauwelijks een mediërend effect. 55-plussers hebben ondanks de gezondheidsproblemen vaak nog wel goede contacten met bijvoorbeeld de buren en blijven zich thuis voelen. Ook kunnen ze mogelijk voor bepaalde taken terugvallen op de buren. Zichtbaar is in tabel 5.6 dat de score op hechting het minst verschilt tussen 55-plussers met een goede gezondheid en slechte gezondheid. Het verschil in woontevredenheid is groter. Echter scoren respondenten met een slechte gezondheid op alle drie aspecten van de psychologische dimensie wel het laagste, wat naar verwachting is.

**Tabel 5.6 – Scores variabelen psychologische dimensie per gezondheidssituatie**

	<b>Goede gezondheid</b>	<b>Redelijke gezondheid</b>	<b>Slechte gezondheid</b>
<b>Tevreden met woning</b> ( $n = 29.211$ )	1,52	1,31	1,10
<b>Tevreden met woonomgeving</b> ( $n = 29.072$ )	1,33	1,15	1,06
<b>Gehecht aan de buurt</b> ( $n = 29.211$ )	0,85	0,76	0,72

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

Hypothese 1e, *de verhuiscapaciteit van 55-plussers wordt positief beïnvloed door gezondheidsproblemen (gezondheidsdimensie)*, kan met 99 procent betrouwbaarheid worden aangenomen.

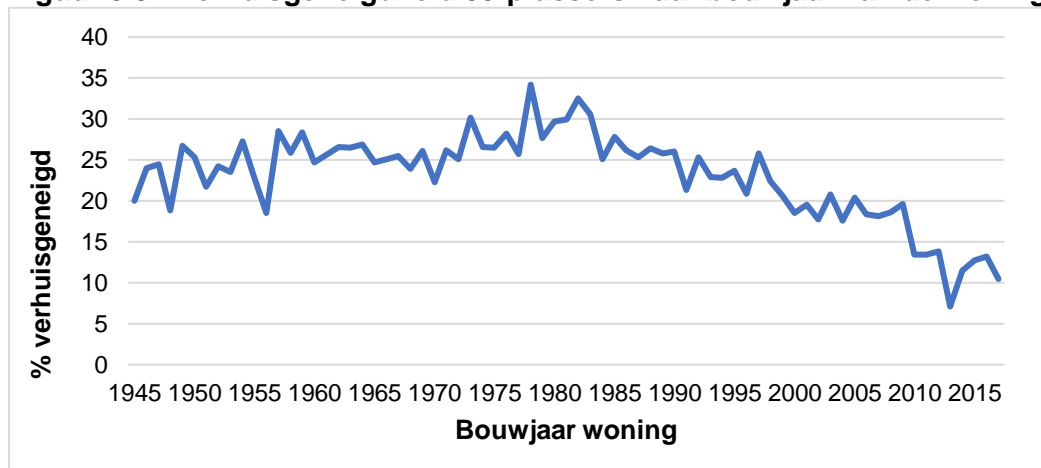
### *Dimensie van de woning en woonomgeving*

55-plussers die het belangrijk vinden dat er een goede openbaar vervoer ontsluiting is, zijn significant meer verhuiscgeneigd dan 55-plussers die het onbelangrijk vinden, blijkt uit tabel 5.1 ( $p < 0.01$  in model 2). Dit komt overeen met het onderzoek van Turcotte & Schellenberg (2006). Wanneer gekeken wordt naar de tevredenheid over de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen, blijkt het dat 55-plussers meer verhuiscgeneigd zijn wanneer er ontevredenheid is over de hoeveelheid aanwezige dagelijkse voorzieningen ( $p < 0.01$  in model 2), overeenkomstig met het onderzoek van Boldy et al. (2011).

Een hoger aantal kamers in de woning leidt tot een hogere verhuiscgeneigdheid van 55-plussers ( $p < 0.01$  in model 2, tabel 5.8). Dit komt overeen met het onderzoek van Sabia (2008) en is in strijd met het onderzoek van Hansen & Gottschalk (2006). Een verklaring ligt in het feit dat de woning bij een toename van het aantal kamers niet meer passend is en te groot wordt bevonden. Bijvoorbeeld het onderhouden van de woning is een grote klus en een grotere woning kost (in de meeste gevallen) financieel ook meer. Uit de variabele kamers<sup>2</sup> blijkt echter dat er sprake is van een parabolisch verband. De verhuiscgeneigdheid is hoger naarmate het aantal kamers hoger is, maar neemt na het buigpunt af. Het buigpunt ligt op 12,3 kamers en vlagt daarna af omdat steeds minder respondenten een hoger aantal kamers hebben. 55-plussers die ruim wonen, zijn hier mogelijk aan gewend en hebben de wens niet meer om kleiner te gaan wonen. Een deel van de kamers wordt mogelijk zelfs niet gebruikt. Af en toe bijvoorbeeld voor het logeren van de kleinkinderen. De variabele ruimtelijke passendheid heeft geen significant effect op de verhuiscgeneigdheid. Waar financiële passendheid (de woonquote) wel significant van belang is voor de verhuiscgeneigdheid, is ruimtelijke passendheid (verhouding tussen het aantal personen en kamers) dat niet.

In figuur 5.8 is per bouwjaar het percentage van de 55-plussers met een verhuiscwens weergegeven (categorieën: 'beslist wel', 'eventueel wel, misschien' en 'zou wel willen, kan niets vinden'). Zichtbaar is een parabolisch patroon waarin de verhuiscgeneigdheid toeneemt vanaf de jaren '45 tot aan de jaren '80 en daarna afneemt. Uit de logistische regressie blijkt dat 55-plussers met een woning uit de jaren '60 tot '79 een significant hogere verhuiscgeneigdheid hebben dan 55-plussers met een woning uit de jaren '59 of eerder ( $p < 0.01$  in model 2). Hetzelfde patroon geldt voor 55-plussers met een woning uit de jaren '80 tot '99 ( $p < 0.01$  in model 2). 55-plussers met een woning uit de jaren '00 en later zijn significant minder verhuiscgeneigd dan 55-plussers met een woning uit de jaren '59 of eerder ( $p < 0.01$  in model 2).

**Figuur 5.8 - Verhuiscgeneigdheid 55-plussers naar bouwjaar van de woning (n = 24.927)**



Bron: WoonOnderzoek, 2018 (Eigen ontwerp auteur).



Een mogelijke verklaring voor het patroon ligt in het feit dat de meeste renovaties nu gedaan worden bij woningen uit de jaren '50. Dit geldt bijvoorbeeld voor woningcorporaties. Na de renovatie wonen de 55-plussers mogelijk weer meer tevreden. Woningen uit de jaren daarna worden minder gerenoveerd. Mogelijk leidt dit tot een hogere verhuiscapaciteit. Naarmate een later jaartal wordt bereikt neemt de verhuiscapaciteit af, wat overeen komt met de bevindingen van Myers et al. (1997). Dit komt omdat de woningen moderner zijn en dus meer aan de eisen voldoen.

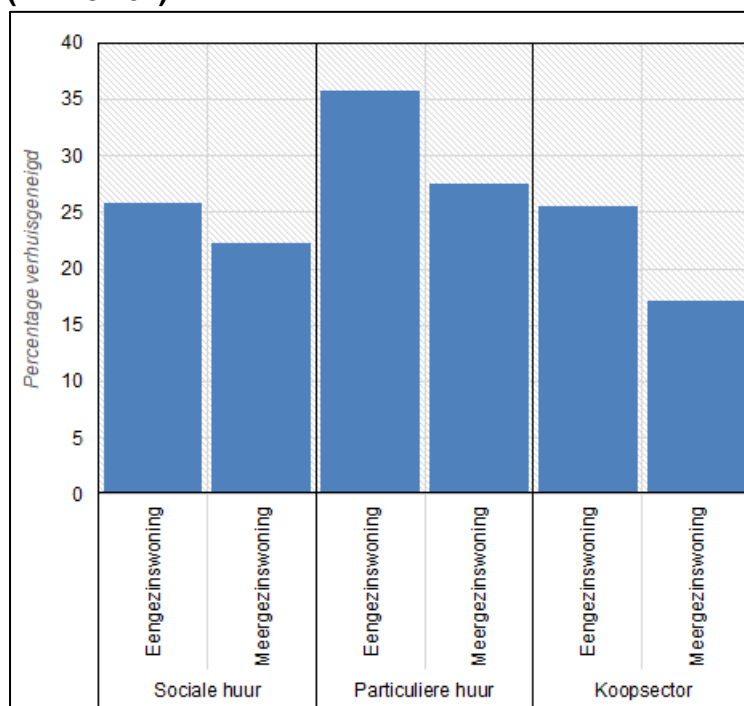
Wanneer wordt gecontroleerd voor de psychologische dimensie neemt het verschil in verhuiscapaciteit tussen de 55-plussers met een woning uit de jaren '00 en later en 55-plussers met een woning uit de jaren '59 en eerder iets af ( $p < 0.1$  in model 3). Uit tabel 1 in bijlage 1 blijkt dat de belangrijkste mediërende factor de woontevredenheid is. De lagere verhuiscapaciteit van 55-plussers met een woning uit de jaren '00 en later wordt grotendeels verklaard door de hogere woontevredenheid. Daarnaast blijkt dat de hechting aan de buurt de belangrijkste mediërende factor is in het verschil in verhuiscapaciteit tussen 55-plussers met een woning uit de jaren '60 tot '79 en 55-plussers met een woning uit de jaren '59 en eerder. Hetzelfde patroon is zichtbaar voor 55-plussers met een woning uit de jaren '80 tot '99. De lagere hechting aan de buurt verklaart gedeeltelijk de hogere verhuiscapaciteit van 55-plussers met een woning uit de jaren '60 tot '79 en '80 tot '99.

55-plussers woonachtig in een eengezinswoning zijn significant meer verhuiscapaciteit dan een 55-plusser woonachtig in een meergezinswoning ( $p < 0.01$  in model 2). Dit komt niet overeen met de bevindingen van de Groot et al. (2008). Het gevonden verband wordt mogelijk verklaard omdat een eengezinswoning onvoldoende aansluit bij de levensfase waarin de 55-plusser zich bevindt. Bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van een trap kan de 55-plusser de wens hebben om gelijkvloers te gaan wonen.

Uit figuur 5.9 blijkt dat 55-plussers woonachtig in een eengezinswoning in alle drie de sectoren het meest verhuiscapaciteit zijn. Het percentage verhuiscapaciteit ligt in de sociale huursector en de koopsector ongeveer gelijk (rond de 25 procent). In de particuliere huur ligt dit percentage een stuk hoger (35,8 procent). Wanneer vervolgens in tabel 5.7 ook een onderscheid wordt gemaakt op leeftijd blijkt voor de leeftijdscategorie 55-64 jaar dat de verhuiscapaciteit in de sociale huursector hoger ligt bij mensen woonachtig in een meergezinswoning (37,4 procent) in vergelijking met mensen woonachtig in een eengezinswoning (29,4 procent). Dit patroon verandert naarmate een oudere leeftijdscategorie wordt bereikt.

In de particuliere huursector liggen de percentages voor alle leeftijdscategorieën en beide woningtypen het hoogst. Dit percentage is aanzienlijk hoog in de leeftijdscategorie 55-64 jaar (45,8 procent is verhuiscapaciteit in een eengezinswoning en 44,7 procent is verhuiscapaciteit in een meergezinswoning) en neemt af naarmate een oudere leeftijdscategorie wordt bereikt. Mogelijk vanwege het (bijna) bereiken van de pensioenleeftijd willen respondenten in de leeftijd 55-64 jaar verhuizen naar een financieel passende woning wanneer het inkomen terugloopt. Voor de leeftijdscategorie 75+ jaar is duidelijk zichtbaar dat de verhuiscapaciteit van respondenten in een eengezinswoning in alle drie de sectoren hoger ligt dan de verhuiscapaciteit van respondenten in een meergezinswoning.

**Figuur 5.9 – Percentage verhuiscapaciteit 55-plussers per woningtype en beheervorm (n = 28.267).**



Bron: WoonOnderzoek, 2018 (Eigen ontwerp auteur).

**Tabel 5.7 – Percentage verhuiscapaciteit 55-plussers per leeftijd, type woning en beheervorm (n = 28.267).**

% verhuiscapaciteit	55-64 jaar		65-74 jaar		75+ jaar	
	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Eengezinswoning	Meergezinswoning	Eengezinswoning	Meergezinswoning
<b>Soc. Huur</b>	29,4	37,4	26,2	23,7	20,6	11,2
<b>Part. Huur</b>	45,8	44,7	38,4	30,9	21,4	13,6
<b>Koop</b>	25,5	24,5	27,3	17,7	21,9	8,6

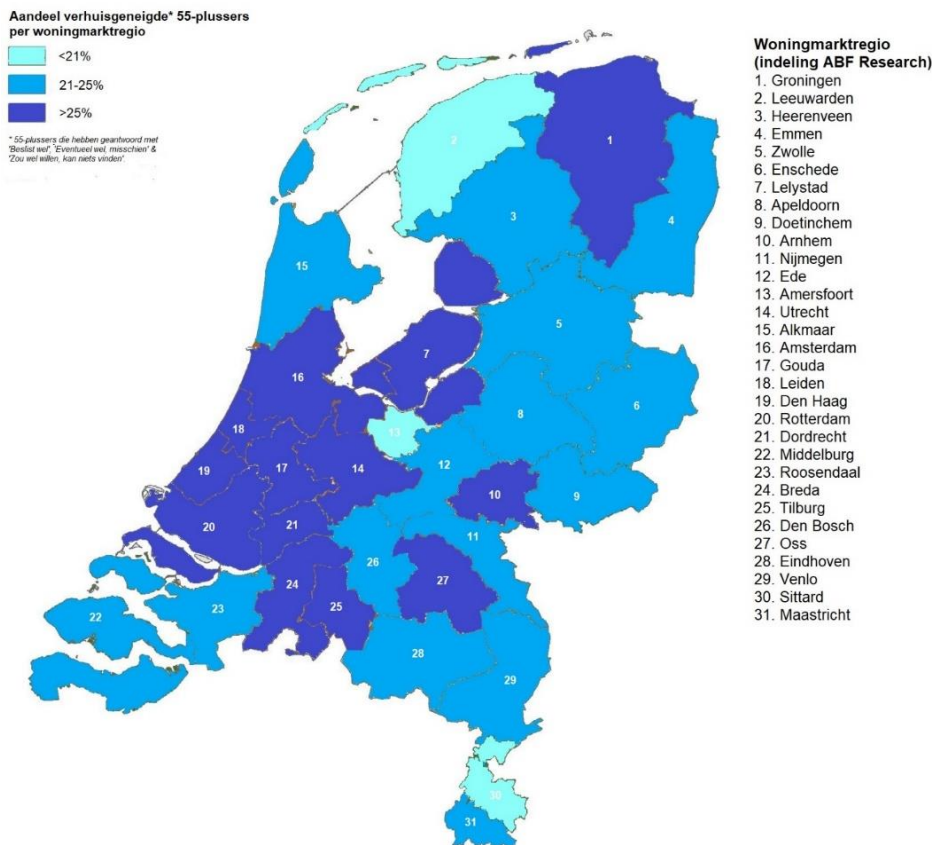
Bron: WoonOnderzoek, 2018.

Hypothese 1f, de verhuiscapaciteit van 55-plussers wordt negatief beïnvloed door voldoende aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen, een goede ontsluiting, het wonen in een eengezinswoning, een recenter bouwjaar van de woning, ruimtelijke passendheid en het hebben van een grotere woning (dimensie van de woning en woonomgeving), kan niet worden aangenomen. Het hebben van een grotere woning en het wonen in een eengezinswoning leidt juist tot een verhoging van de verhuiscapaciteit van de 55-plusser. Al blijkt er bij het aantal kamers sprake van een parabolisch verband. Ruimtelijke passendheid heeft geen significant effect op de verhuiscapaciteit.

#### *Regionaal effect: spanning op de woningmarkt*

In figuur 5.10 is een analyse gemaakt van het aantal respondenten per woningmarktregio die hebben geantwoord met 'beslist wel', 'zou wel willen, kan niets vinden' en 'eventueel wel, misschien'. Zichtbaar is dat er een patroon overeenkomstig is met figuur 2.8 in paragraaf 2.5. In gebieden waar sprake is van meer of veel spanning, ligt de verhuiscapaciteit vaak ook hoger.

**Figuur 5.10 – Aandeel 55-plussers met een verhuiscwens per woningmarktregio (zachte en harde verhuiscwens samen) (n = 29.211)**



Bron: WoonOnderzoek, 2018; Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2019 (Eigen ontwerp auteur).

Het gevonden verband in figuur 5.10 wordt statistisch bevestigd in tabel 5.1. In model 2 is de variabele spanning op de woningmarkt toegevoegd. 55-plussers woonachtig in een regio met minder, gemiddeld, meer of veel spanning zijn significant meer verhuiscwens dan respondenten woonachtig in een regio met weinig spanning ( $p < 0.01$  in model 2).

Hypothese 3a, in een woningmarktregio met veel spanning is de verhuiscwens van 55-plussers hoger dan in een woningmarktregio met weinig spanning, kan dus worden aangenomen met 99 procent betrouwbaarheid. Dit effect wordt mogelijk verklaard doordat 55-plussers woonachtig in een regio met weinig spanning beter een woning kunnen vinden die voldoet aan die wensen, waardoor ze daadwerkelijk gaan verhuizen. In een woningmarktregio waar de spanning hoger is, is het moeilijker om een woning te vinden die past bij de wens. Daarom besluit de 55-plusser mogelijk om toch niet te verhuizen, terwijl de verhuiscwens wel blijft.

#### *De psychologische dimensie*

De laatste dimensie van Roy et al. (2018), de psychologische dimensie, is toegevoegd in model 3 om te kijken of er een mediërend effect optreedt. Op basis van de beschreven resultaten kan gesteld worden dat de hypothese, *de woontevredenheid, tevredenheid met de woonomgeving en hechting aan de buurt vormen een mediator in een aantal relaties tussen de onafhankelijke variabelen uit andere dimensies en de verhuiscwens van 55-plussers*, kan worden aangenomen. Enkele voorbeelden waarin een sterk mediërend effect naar voren kwam is de relatie tussen verhuiscwens en leeftijd (75+ jaar), eigendomstype, gezondheid en het bouwjaar.

Een analyse van de drie variabelen in model 3 (tabel 5.1) laat zien dat alle drie de variabelen in de psychologische dimensie een significant effect hebben op de verhuisceneidheid. Een lagere woontevredenheid, lagere tevredenheid met de woonomgeving en mindere hechting met de buurt leidt tot een hogere verhuisceneidheid van de 55-plussers. Wanneer de 55-plusser ontevreden is met de woning, is de kans dat hij of zij wil verhuizen 4 keer zo groot in vergelijking met een 55-plusser die tevreden is met de woning (tabel 3 in bijlage 4). Dit betekent dat hypothese 1g, *de verhuisceneidheid van 55-plussers wordt negatief beïnvloed door een hoge woontevredenheid, hoge tevredenheid met de woonomgeving en hoge place attachment (psychologische dimensie)*, kan worden aangenomen met 99 procent betrouwbaarheid.

### **5.1.2 – Binomiale logistische regressie: bepalende factoren bij jongere huishoudens (17-54 jaar) vergeleken met bepalende factoren bij 55-plussers**

In tabel 5.8 (volgende pagina) wordt een vergelijking gemaakt tussen de factoren die de verhuisceneidheid bepalen van jongere huishoudens (17-54 jaar) en de factoren die de verhuisceneidheid bepalen van 55-plussers. De SPSS-output van de binomiale logistische regressie is terug te vinden in tabel 7 in bijlage 4. De Nagelkerke R Square van model 1 in tabel 5.8 op de volgende pagina is 0,335, wat duidt op een goede kwaliteit van het model. In deze paragraaf worden de belangrijkste verschillen besproken.

Vanuit de sociaal-demografische dimensie in tabel 5.8 komen een aantal verschillen naar voren. Allereerst blijkt uit het model van de jongere huishoudens dat werkenden meer verhuisceneid zijn dan niet-werkenden ( $p < 0.05$  in model 1). Daarnaast blijkt dat respondenten met een partner minder verhuisceneid zijn dan respondenten zonder en partner ( $p < 0.01$  in model 1). Ook zijn jongere huishoudens van autochtone afkomst meer verhuisceneid dan jongere huishoudens van allochtone afkomst ( $p < 0.01$  in model 1). Deze effecten zijn in het model van 55-plussers niet gevonden. In het model van 55-plusser heeft het hebben van een thuiswonend kind een negatief effect op de verhuisceneidheid ( $p < 0.01$  in model 2). Dit effect is niet gevonden in het model van de jongere huishoudens.

Vanuit de economische dimensie komt in model 1 bij de variabele inkomen duidelijk het patroon naar voren dat een hoger inkomen leidt tot een hogere verhuisceneidheid. Dit patroon wordt echter gedeeltelijk gevonden in model 2 voor 55-plussers (niet voor de hoogste inkomensklasse). Voor jongere huishoudens geldt dat zowel particuliere huurders als sociale huurders significant meer verhuisceneid zijn dan eigenaar-bewoners ( $p < 0.01$  in model 1). In het model van 55-plussers (model 2) kwam naar voren dat 55-plussers in de sociale huursector significant minder verhuisceneid zijn dan 55-plussers met een koopwoning wanneer wordt gecontroleerd voor de psychologische dimensie. Dit wordt mogelijk verklaard door de beperkte opties voor 55-plussers in de sociale huursector en de beperkte financiële mogelijkheden.

In het model van de jongere huishoudens (model 1) wordt ook een significant effect gevonden van de WOZ-waarde op de verhuisceneidheid, waarbij een toename van de WOZ-waarde leidt tot een afname van de verhuisceneidheid ( $p < 0.01$  in model 1). De WOZ-waarde is een graadmeter voor de kwaliteit van de woning. Een hogere WOZ-waarde betekent relatief vaak ook een kwalitatief betere woning, waardoor de respondent ook vaak meer tevreden woont. De WOZ-waarde speelt echter voor 55-plussers geen significante rol in het verklaren van de verhuisceneidheid wanneer de psychologische dimensie is toegevoegd.



**Tabel 5.8 – Logistische regressie verhuigeneigheid jongere huishoudens (model 1) vergeleken met 55-plussers (model 2)**

Variabele	Model 1		Model 2	
	B	S.E.	B	S.E.
<b>Sociaal-demografische dimensie</b>				
Leeftijd (ref: 17-24 jaar)				
25-34 jaar	-0,066	0,077		
35-44 jaar	-0,507	0,080***		
45-54 jaar	-0,839	0,082***		
Leeftijd (ref: 55-64 jaar)				
65-74 jaar			-0,010	0,044
75+ jaar			-0,378	0,055***
Opleiding (ref: laagopgeleid)				
Midden	0,279	0,044***	0,079	0,039**
Hoog	0,607	0,046***	0,217	0,041***
Werkend (ref: niet werkend)	0,115	0,053**	-0,071	0,046
Partner (ref: geen partner)	-0,299	0,051***	-0,057	0,082
Thuiswonend kind (ref: geen thuiswonend kind)	-0,037	0,051	-0,210	0,072***
Autochtoon (ref: allochtoon)	0,204	0,040***	-0,004	0,049
<b>Economische dimensie</b>				
Inkomensklassen (ref: beneden modaal)				
Tot 1,5 keer modaal	0,221	0,053***	0,257	0,049***
Tot 2 keer modaal	0,300	0,062***	0,229	0,063***
Tot 3 keer modaal	0,319	0,069***	0,175	0,072**
> 3 keer modaal	0,565	0,083***	0,124	0,091
Eigendom (ref: koopwoning)				
Particuliere huur	1,219	0,055***	0,303	0,067***
Sociale huur	0,358	0,049***	-0,184	0,047***
WOZ-waarde (x 1.000)	-1,379	0,174***	-0,055	0,144
Woonlasten (woonquote)	0,000	0,001	0,006	0,001***
<b>Sociale dimensie</b>				
Sociale cohesie	-0,714	0,086***	-0,903	0,088***
Contact met de directe buren				
Neutraal	0,179	0,035***	0,115	0,037***
Slecht	0,236	0,038***	0,113	0,044**
<b>Tijd- en ruimte dimensie</b>				
Woonduur	0,123	0,007***	0,037	0,004***
Woonduur <sup>2</sup>	-0,003	0,000***	-0,001	0,000***
<b>Gezondheidsdimensie</b>				
Gezondheid (ref: goede gezondheid)				
Redelijk	-0,188	0,046***	0,140	0,036***
Slecht	-0,494	0,111***	0,269	0,075***
<b>Dimensie woning en woonomgeving</b>				
Belang nabijheid OV (ref: onbelangrijk)	-0,004	0,031	0,213	0,033***
Dagelijkse voorzieningen (ref: tevreden)				
Neutraal	0,087	0,049*	0,168	0,049***
Ontevreden	0,015	0,063	0,139	0,063**
Kamers	-0,030	0,024	0,203	0,054***
Kamers <sup>2</sup>	0,001	0,001	-0,008	0,004**
Ruimtelijke passendheid	0,000	0,024	0,012	0,037
Bouwjaar woning (ref: 1959 en eerder)				
1960-1979	-0,084	0,040**	0,133	0,042***
1980-1999	0,037	0,040	0,149	0,045***
2000 en later	0,098	0,045**	-0,115	0,066*

Eengezinswoning (ref: meergezinswoning)	-0,620	0,045***	0,184	0,049***
<b>Regionaal effect</b>				
Spanning woningmarkt (ref: weinig spanning)				
Minder spanning	0,215	0,053***	0,136	0,054**
Gemiddelde spanning	0,217	0,055***	0,199	0,056***
Meer spanning	0,285	0,054***	0,253	0,055***
Veel spanning	0,210	0,052***	0,250	0,053***
<b>Psychologische dimensie</b>				
Woontevredenheid (ref: tevreden)				
Neutraal	1,068	0,050***	1,295	0,055***
Ontevreden	1,609	0,091***	1,401	0,101***
Tevredenheid woonomgeving (ref: tevreden)				
Neutraal	0,436	0,048***	0,434	0,050***
Ontevreden	0,925	0,082***	0,523	0,078***
Hechting aan de buurt (ref: gehecht)				
Neutraal	0,568	0,036***	0,750	0,039***
Niet gehecht	1,019	0,041***	1,053	0,050***
Constante	-1,632	0,151***	-3,721	0,167***
-2 Log likelihood	28587,077		26171,963	
Chi-kwadraat	7650,939***		4102,647***	
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0,335		0,209	
N	26.773		27.084	

\* Significantieniveau < 0,1 (geel); \*\* significantieniveau < 0,05 (oranje); \*\*\* significantieniveau < 0,01 (groen).

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

De woonlasten hebben voor jongere huishoudens geen significant effect op de verhuiscapaciteit, terwijl dat voor 55-plussers wel geldt ( $p < 0.01$  in model 2). Dit wordt mogelijk verklaard doordat jongere huishoudens vaker beschikken over een hoger inkomen, waardoor de woonlasten beter betaalbaar zijn. Op latere leeftijd, wanneer de pensioenleeftijd wordt bereikt en een AOW-uitkering en mogelijk pensioen wordt ontvangen, kunnen de woonlasten een groter obstakel worden.

Waar een redelijke of slechte gezondheid een positief effect heeft op de verhuiscapaciteit van 55-plussers ( $p < 0.01$  in model 2), heeft het een significant negatief effect op de verhuiscapaciteit van jongere huishoudens ( $p < 0.01$  in model 1). Een mogelijke verklaring is dat jongere huishoudens met een redelijke of slechte gezondheid er veel vaker voor kiezen om de zorg thuis op te vangen en het huis aan te passen. Jongere huishoudens hebben vaak ook nog thuiswonende kinderen, waarvoor een groter huis noodzakelijk is. Tevens kunnen de kinderen helpen bij het uitvoeren van huishoudelijke taken en zorgtaken.

55-plussers die belang hechten aan de nabijheid van openbaar vervoer zijn meer verhuiscapaciteit dan 55-plussers die hier geen belang aan hechten ( $p < 0.01$  in model 2). Hetzelfde geldt voor 55-plussers die ontevreden zijn met het aantal dagelijkse voorzieningen en daardoor meer verhuiscapaciteit zijn ( $p < 0.05$  in model 2). Er wordt geen significant effect gevonden bij jongere huishoudens (model 1). Jongere huishoudens zijn nog bereid om een grotere afstand af te leggen tot voorzieningen en het openbaar vervoer. Op latere leeftijd is het vanwege het teruglopen van de conditie van ouderen van belang dat de dagelijkse voorzieningen en het openbaar vervoer binnen korte afstand te bereiken is.

Waar een hoger aantal kamers de verhuiscapaciteit van 55-plussers verhoogt, heeft het geen significant effect op de verhuiscapaciteit van jongere huishoudens. Voor 55-plussers kan een hoger aantal kamers leiden tot een te grote woning, wat bijvoorbeeld problemen met het onderhoud oplevert. Voor jongere huishoudens is een grotere woning vaak nog wenselijk, waardoor ze juist meer tevreden wonen.

Uit tabel 5.1 bleek al dat 55-plussers met een woning uit het bouwjaar '60 tot '79 significant meer verhuiscapaciteit zijn dan 55-plussers met een woning uit het bouwjaar '59 of eerder ( $p < 0.01$  in model 2). Dit geldt voor jongere huishoudens andersom. Jongere huishoudens met een woning uit het bouwjaar '60 tot '79 zijn juist minder verhuiscapaciteit ( $p < 0.05$  in model 1). Dit komt mogelijk omdat de woning nog moderner is dan een woning uit de jaren daarvoor en dus meer naar wens. 55-plussers met een woning uit het bouwjaar '00 en later zijn minder verhuiscapaciteit dan 55-plussers met een woning uit de jaren '59 of eerder ( $p < 0.01$  in model 2). Dit geldt voor jongere huishoudens echter andersom. Jongere huishoudens met een woning uit de jaren '00 en later zijn meer verhuiscapaciteit dan jongere huishoudens met een woning uit de jaren '59 of eerder ( $p < 0.05$  in model 1).

Een mogelijke verklaring hiervoor ligt in de woontijd en daarmee de hechting aan de buurt. In een woning uit de jaren '00 en later wonen bewoners er vaak nog relatief kort, waardoor er mogelijk ook een kleinere sociale binding is. In een woning uit de jaren '59 of eerder is mogelijk al een langere woontijd opgebouwd door een jonger huishouden, wat de sociale binding mogelijk heeft versterkt. Voor 55-plussers in een woning uit de jaren '00 en later geldt dat ze hier mogelijk recent naar toe zijn verhuisd. Bijvoorbeeld naar een gelijkvloers nieuwbouwapartement. De wens om nog een keer te verhuizen is er daarna vaak niet meer.

Waar 55-plussers in een eengezinswoning meer verhuiscapaciteit zijn dan 55-plussers in een meergezinswoning ( $p < 0.01$  in model 2), zijn jongere huishoudens in een eengezinswoning minder verhuiscapaciteit dan jongere huishoudens in een meergezinswoning (tabel 5.8,  $p < 0.01$  in model 1). Een verklaring ligt in het feit dat een eengezinswoning passender is bij een jongere levensfase.

### **5.1.3 – Multinomiale logistische regressie verhuiscapaciteit**

In paragraaf 5.1.1 en 5.1.2 is gebruik gemaakt van een binomiale logistische regressie waarin de kans wordt aangegeven op wel of niet verhuiscapaciteit. De modellen later echter niet zien of er verschillen zijn in het effect van de onafhankelijke variabelen op de mate van verhuiscapaciteit. Daarom wordt in paragraaf 5.1.3 een multinomiale logistische regressie uitgevoerd waarin zichtbaar is of er verschillen bestaan in het effect van factoren op de verschillende categorieën: 'eventueel wel, misschien', 'zou wel willen, kan niets vinden' en 'beslist wel'. De resultaten worden steeds geïnterpreteerd ten opzichte van de referentiecategorie: 'beslist niet'. De uitkomsten zijn weergegeven in tabel 5.9. De SPSS-output is weergegeven in tabel 8 in bijlage 4. De Nagelkerke R Square is 0,213. Dit duidt op een redelijke kwaliteit van het multinomiaal logistisch regressiemodel.

**Tabel 5.9 – Multinomiale logistische regressie verhuisgeneigdheid 55-plussers**

Ref: beslist niet Variabele	Eventueel wel, misschien		Zou wel willen, kan niets vinden		Beslist wel	
	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.
<b>Sociaal-demografische dimensie</b>						
Leeftijd (ref: 55-64 jaar)						
65-74 jaar	-0,005	0,047	-0,121	0,113	0,059	0,108
75+ jaar	-0,396	0,059***	-0,328	0,140**	-0,246	0,134*
Opleiding (ref: laagopgeleid)						
Midden	0,086	0,042**	0,027	0,104	0,065	0,099
Hoog	0,214	0,044***	0,246	0,109**	0,214	0,103**
Werkend (ref: niet werkend)	-0,069	0,049	-0,200	0,118*	0,043	0,112
Partner (ref: geen partner)	-0,024	0,088	-0,280	0,210	-0,098	0,189
Thuiswonend kind (ref: geen thuiswonend kind)	-0,210	0,079***	-0,558	0,205***	0,085	0,179
Autochtoon (ref: allochtoon)	0,039	0,053	-0,148	0,117	-0,200	0,109*
<b>Economische dimensie</b>						
Inkomensklassen (ref: beneden modaal)						
Tot 1,5 keer modaal	0,262	0,053***	0,350	0,124***	0,147	0,120
Tot 2 keer modaal	0,244	0,067***	0,205	0,168	0,098	0,158
Tot 3 keer modaal	0,192	0,077**	0,106	0,198	0,070	0,180
> 3 keer modaal	0,160	0,097*	0,102	0,257	-0,186	0,238
Eigendom (ref: koopwoning)						
Particuliere huur	0,246	0,072***	0,575	0,154***	0,534	0,145***
Sociale huur	-0,217	0,051***	-0,057	0,118	-0,015	0,113
WOZ-waarde (x 1.000)	-0,017	0,158	-0,092	0,457	0,707	0,299**
Woonlasten (woonquote)	0,005	0,001***	0,006	0,003*	0,011	0,003***
<b>Sociale dimensie</b>						
Sociale cohesie	-0,846	0,094***	-1,304	0,095***	-0,890	0,197***
Contact met de directe buren						
Neutraal	0,110	0,039***	0,209	0,103***	0,096	0,097
Slecht	0,095	0,047**	0,213	0,116**	0,168	0,102*
<b>Tijd- en ruimte dimensie</b>						
Woonduur	0,038	0,004***	0,066	0,011***	0,015	0,009*
Woonduur <sup>2</sup>	-0,001	0,000***	-0,001	0,000***	0,000	0,000
<b>Gezondheidsdimensie</b>						
Gezondheid (ref: goede gezondheid)						
Redelijk	0,132	0,038***	0,166	0,092*	0,203	0,088**
Slecht	0,175	0,083**	0,400	0,162**	0,676	0,146***
<b>Dimensie woning en woonomgeving</b>						
Belang nabijheid OV (ref: onbelangrijk)	0,201	0,035***	0,284	0,088***	0,252	0,083***
Dagelijkse voorzieningen (ref: tevreden)						
Neutraal	0,199	0,052***	0,091	0,121	-0,038	0,123
Ontevreden	0,126	0,067*	0,146	0,143	0,209	0,133
Kamers	0,187	0,057***	0,243	0,144**	0,284	0,130**
Kamers <sup>2</sup>	-0,008	0,004**	-0,008	0,010	-0,013	0,009
Ruimtelijke passendheid	0,021	0,039	-0,111	0,098	0,063	0,084
Bouwjaar woning (ref: 1959 en eerder)						
1960-1979	0,116	0,045**	0,412	0,113***	0,021	0,102
1980-1999	0,157	0,047***	0,275	0,121**	-0,038	0,109
2000 en later	-0,078	0,070	-0,070	0,194	-0,437	0,167***
Eengezinswoning (ref: meergezinswoning)	0,182	0,053***	0,367	0,120***	0,088	0,113



### Regionaal effect

Spanning woningmarkt (ref: weinig spanning)

Minder spanning	0,132	0,057**	0,326	0,161**	0,039	0,142
Gemiddelde spanning	0,175	0,059***	0,495	0,160***	0,190	0,142
Meer spanning	0,223	0,058***	0,498	0,161***	0,332	0,139**
Veel spanning	0,219	0,056***	0,643	0,152***	0,219	0,134

### Psychologische dimensie

Woontevredenheid (ref: tevreden)

Neutraal	1,205	0,059***	1,876	0,108***	1,298	0,113***
Ontevreden	0,956	0,118***	2,113	0,164***	2,077	0,150***

Tevredenheid woonomgeving (ref: tevreden)

Neutraal	0,398	0,054***	0,778	0,110***	0,429	0,113***
Ontevreden	0,284	0,088***	1,134	0,143***	0,908	0,138***

Hechting aan de buurt (ref: gehecht)

Neutraal	0,759	0,041***	0,789	0,107***	0,642	0,108***
Niet gehecht	0,932	0,054***	1,193	0,122***	1,648	0,109***

Intercept	-3,859	0,174***	-6,779	0,422***	-6,343	0,401***
-----------	--------	----------	--------	----------	--------	----------

---

-2 Log likelihood	34460,969
Chi-kwadraat	4832,406***
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0,213
N	27.084

---

\* Significantieniveau < 0,1 (geel); \*\* significantieniveau < 0,05 (oranje); \*\*\* significantieniveau < 0,01 (groen).

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

### Sociaal-demografische dimensie

Vanuit de sociaal-demografische dimensie is het zichtbaar dat de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder minder verhuiscandidate is dan 55 tot 64 jaar. Dit verschil in verhuiscandidate is het grootst bij de categorie 'eventueel wel, misschien' ( $b = -0,396$  en  $p < 0.01$ ). Voor werkende 55-plussers is de kans om wel te willen maar niets te kunnen vinden kleiner dan bij werkloze 55-plussers ( $p < 0.1$ ). Dit wordt mogelijk verklaard door het verschil in financiële middelen. Een werkende 55-plusser heeft mogelijk meer opties vanwege de vaak ruimere financiële middelen.

Bij 55-plussers met een thuiswonend kind is de kans om misschien te willen verhuizen of wel te willen maar niets te kunnen vinden kleiner dan bij 55-plussers zonder een thuiswonend kind ( $p < 0.01$ ). 55-plussers zonder een thuiswonend kind zijn mogelijk minder aan een locatie gebonden of hebben bijvoorbeeld een uitwonend kind waarbij ze in de buurt willen gaan wonen. Er wordt echter geen significant verschil gevonden in de categorie 'beslist wel'. Bij 55-plussers van autochtone afkomst is de kans om beslist wel te willen verhuizen kleiner dan bij 55-plusser van allochtone afkomst ( $p < 0.1$ ). Vanuit de literatuur komt naar voren dat de hoge verhuiscandidate van allochtonen wordt verklaard door de kwalitatief slechtere woningen waarin geleefd wordt en het wonen in buurten waarin meer problematiek voorkomt (De Groot et al., 2008). Dit leidt mogelijk tot het vaker voorkomen van een harde verhuiscandidate (beslist wel).

### Economische dimensie

Vanuit de economische dimensie blijkt dat een hoger inkomen vooral de kans vergroot om misschien te willen verhuizen. Dit effect is het meest significant voor de inkomenscategorieën tot 1,5 keer modaal en tot 2 keer modaal ( $p < 0.01$ ). Mogelijk zorgen de ruimere financiële middelen ervoor dat vaker wordt gekeken naar alternatieve betere woonopties. Voor particuliere huurders geldt dat de kans om te willen verhuizen voor alle drie

de categorieën hoger is dan eigenaar-bewoners ( $p < 0.01$ ). Dit verschil is het grootste bij de categorie 'zou wel willen, kan niets vinden' ( $b = 0,511$ ). Het duidt erop dat particuliere huurders minder mogelijkheden zien om te verhuizen vanwege het beperkte aanbod op de woningmarkt. Bij sociale huurders is de kans om misschien te verhuizen kleiner dan bij kopers ( $p < 0.01$ ). Dit wordt mogelijk ook verklaard door het beperkte aanbod, waardoor minder snel overwogen wordt om te verhuizen.

#### *Gezondheidsdimensie*

55-plussers met een redelijke gezondheid zijn meer verhuisgeneigd dan 55-plussers met een goede gezondheid. Zichtbaar is dat de beta-coëfficiënten van de drie categorieën in de modellen niet veel van elkaar verschillen. Wanneer wordt gekeken naar het verschil in verhuisgeneigdheid tussen 55-plussers met een slechte gezondheid en 55-plussers met een goede gezondheid is de kans het grootste op een besliste verhuiscens ( $p < 0.01$ ). Dit wordt mogelijk verklaard doordat een slechte gezondheid zorgt voor een urgente verhuiscens omdat niet meer in de woning goed kan worden geleefd. Bijvoorbeeld vanwege het traplopen. Bij een redelijke gezondheid kan mogelijk nog gedaan worden aan 'coping', waarin de 55-plussers zich probeert aan te passen aan de gezondheidssituatie, maar nog niet beslist wil verhuizen in sommige gevallen.

#### *Dimensie van de woning en de woonomgeving*

Ontevredenheid over de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen vergroot de kans om 'eventueel wel, misschien' te willen verhuizen in vergelijking met 55-plussers die tevreden zijn over de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen ( $p < 0.1$ ). Voor 55-plussers met een woning uit de jaren '60 tot '79 en '80 tot '99 is de kans groter om misschien te verhuizen of wel te willen maar niets te kunnen vinden. Ook blijkt voor 55-plussers met een woning uit het bouwjaar 2000 en later de kans om beslist niet te verhuizen groter dan de kans op beslist wel ( $p < 0.01$ ). Tot slot blijkt uit de dimensie van de woning en de woonomgeving dat 55-plussers in een eengezinswoning een grotere kans hebben om 'eventueel wel, misschien' te willen verhuizen of 'zou wel willen, maar kan niets vinden'. Dit significante verschil wordt niet gevonden wanneer het gaat over de harde verhuisgeneigdheid ('beslist wel'). 55-plussers in eengezinswoningen zijn mogelijk wat terughoudender met een besliste verhuiscens, omdat de woning vaak nog prettig is om in te wonen maar mogelijk iets te groot. In een ruimtelijk niet passende woning kan in veel gevallen nog steeds goed gewoond worden.

#### *Regionaal effect (spanning op de woningmarkt)*

Wanneer wordt gekeken naar het regionaal effect van spanning op de woningmarkt is het zichtbaar dat een verhoging van de spanning de kans vergroot om 'eventueel wel, misschien' te verhuizen en 'wel te willen, maar niets te kunnen vinden' (zachte verhuisgeneigdheid). Dit verschil wordt niet gevonden wanneer het gaat over de harde verhuisgeneigdheid ('beslist wel'). Respondenten geven mogelijk 'misschien' aan vanwege het beperkte beschikbare aanbod en daarom niet beslist wel. In hoofdstuk 6 wordt onder andere in kaart gebracht waarom 55-plussers reageren met 'misschien'.

## **5.2 – Regionale verschillen in verhuisgeneigdheid**

In deze paragraaf wordt onderzocht of de factoren die invloed hebben op de verhuisgeneigdheid verschillen per woningmarktregio. De bijbehorende deelvraag is: in hoeverre verschillen de factoren die de verhuisgeneigdheid beïnvloeden wanneer een onderscheid wordt gemaakt op basis van de spanning op de woningmarkt? Paragraaf 5.1 toonde al aan dat er significante verschillen zijn in de verhuisgeneigdheid van 55-plussers tussen spanningsregio's. In tabel 5.10 is een binomiale logistische regressie uitgevoerd voor de verhuisgeneigdheid van 55-plussers in woningmarktregio's met weinig/minder spanning (model 1), gemiddelde spanning (model 2) en meer/veel spanning (model 3). De SPSS-output is weergegeven in tabel 9 tot en met 11 in bijlage 4.

**Tabel 5.10 – Logistische regressie verhuiscandidate 55-plussers in woningmarktregio's met weinig/minder spanning (model 1), gemiddelde spanning (model 2) en meer/veel spanning (model 3)**

Variabele	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.
<b>Sociaal-demografische dimensie</b>						
Leeftijd (ref: 55-64 jaar)						
65-74 jaar	0,059	0,076	0,065	0,109	-0,072	0,064
75+ jaar	-0,095	0,093	-0,404	0,134***	-0,574	0,080***
Opleiding (ref: laagopgeleid)						
Midden	0,075	0,066	-0,021	0,097	0,118	0,058**
Hoog	0,259	0,072***	0,298	0,098***	0,150	0,060**
Werkend (ref: niet werkend)	-0,112	0,079	-0,064	0,112	-0,055	0,065
Partner (ref: geen partner)	0,078	0,147	-0,040	0,191	-0,148	0,115
Kind (ref: geen kind)	-0,272	0,130**	-0,192	0,177	-0,173	0,105*
Autochtoon (ref: allochtoon)	-0,044	0,088	-0,064	0,114	0,070	0,068
<b>Economische dimensie</b>						
Inkomensklassen (ref: beneden modaal)						
Tot 1,5 keer modaal	0,257	0,083***	0,285	0,120**	0,257	0,071***
Tot 2 keer modaal	0,126	0,108	0,411	0,156***	0,263	0,090***
Tot 3 keer modaal	0,114	0,126	0,359	0,174**	0,173	0,103*
> 3 keer modaal	0,155	0,159	0,459	0,220**	0,030	0,130
Eigendom (ref: koopwoning)						
Particuliere huur	0,376	0,120***	0,175	0,165	0,305	0,093***
Sociale huur	-0,121	0,083	-0,274	0,111***	-0,173	0,067**
WOZ-waarde (x 1.000)	0,341	0,270	-0,414	0,406	0,178	0,191
Woonquote	0,004	0,002*	0,011	0,003***	0,006	0,002***
<b>Sociale dimensie</b>						
Sociale cohesie	-0,851	0,149***	-0,883	0,210***	-0,962	0,128***
Contact met de directe buren						
Neutraal	0,046	0,064	0,125	0,089	0,158	0,053**
Slecht	0,085	0,077	0,245	0,104**	0,097	0,063
<b>Tijd- en ruimte dimensie</b>						
Woonduur	0,028	0,007***	0,032	0,009***	0,047	0,006***
Woonduur <sup>2</sup>	-0,001	0,000***	-0,001	0,000**	-0,001	0,000***
<b>Gezondheidsdimensie</b>						
Gezondheid (ref: goede gezondheid)						
Redelijk	0,108	0,060*	0,233	0,085***	0,136	0,052***
Slecht	0,227	0,126*	0,186	0,180	0,335	0,109***
<b>Dimensie woning en woonomgeving</b>						
Belang nabijheid OV (ref: onbelangrijk)	0,271	0,053***	0,234	0,079***	0,154	0,048***
Dagelijkse voorzieningen (ref: tevreden)						
Neutraal	0,218	0,080***	0,150	0,121	0,134	0,073*
Ontevreden	0,173	0,101*	0,075	0,146	0,138	0,096
Kamers	0,414	0,106***	0,109	0,074	0,169	0,075**
Kamers <sup>2</sup>	-0,027	0,008***	-0,003	0,002	-0,004	0,005
Ruimtelijke passendheid	0,038	0,064	0,043	0,086	-0,018	0,053
Bouwjaar woning (ref: 1959 en eerder)						
1960-1979	0,155	0,069**	0,166	0,101*	0,097	0,063
1980-1999	0,131	0,077*	0,222	0,108**	0,117	0,064*
2000 en later	-0,128	0,119	-0,095	0,158	-0,118	0,093
Eengezinswoning (ref: meergezinswoning)	0,226	0,098***	0,333	0,108***	0,083	0,066

### Psychologische dimensie

Woontevredenheid (ref: tevreden)						
Neutraal	1,268	0,095***	1,236	0,127***	1,322	0,080***
Ontevreden	1,492	0,182***	1,299	0,230***	1,411	0,144***
Tevredenheid woonomgeving (ref: tevreden)						
Neutraal	0,471	0,088***	0,474	0,115***	0,412	0,074***
Ontevreden	0,328	0,143**	0,756	0,168***	0,536	0,113***
Hechting aan de buurt (ref: gehecht)						
Neutraal	0,744	0,066***	0,719	0,092***	0,770	0,056***
Niet gehecht	0,983	0,087***	0,929	0,119***	1,157	0,072***
Constante	-4,251	0,303***	-3,582	0,338***	-3,322	0,221***
-2 Log likelihood	9100,339		4569,649		12405,294	
Chi-kwadraat	1228,416***		776,166***		2161,160***	
Nagelkerke R <sup>2</sup>	0,182		0,224		0,229	
N	9.645		4.728		12.711	

\* Significantieniveau < 0,1 (geel); \*\* significantieniveau < 0,05 (oranje); \*\*\* significantieniveau < 0,01 (groen).

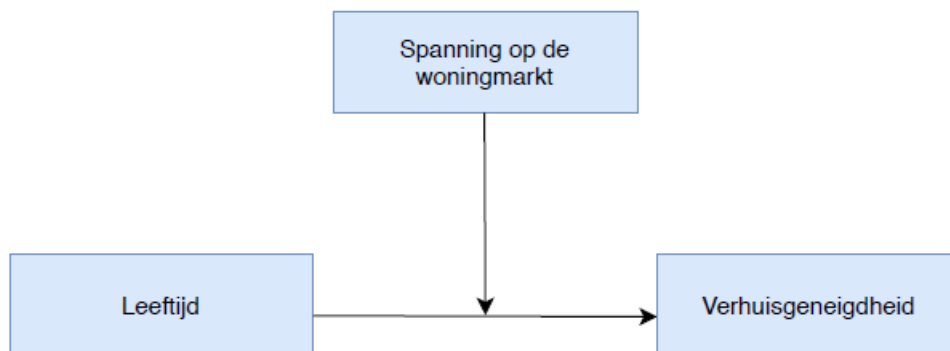
Bron: WoonOnderzoek, 2018.

Om een beeld te krijgen van bijpassende woningmarktregio's is een regio met weinig/minder spanning Leeuwarden, een regio met gemiddelde spanning Ede en een regio met meer/veel spanning Utrecht. De Nagelkerke R square ligt tussen de 0,182 en 0,229, wat duidt op een redelijke kwaliteit van de modellen (tabel 5.10). De analyse wordt uitgevoerd om te kijken of er verschillen ontstaan in factoren in verschillende woningmarktregio's en of de spanning op de woningmarkt modereert in de relatie tussen factoren en de verhuiscapaciteit.

### Sociaal-demografische dimensie

Een belangrijk interactie-effect van spanning op de woningmarkt wordt teruggevonden bij de variabele leeftijd. Uit tabel 5.10 blijkt namelijk dat de spanning op de woningmarkt een *moderator* is in de relatie tussen de leeftijd en de verhuiscapaciteit (figuur 5.11). Een modererende variabele verandert het effect van de onafhankelijke variabele op de afhankelijke variabele (Field, 2013). Zichtbaar is in tabel 5.10 dat in een regio met weinig tot geen spanning er geen significant verschil is in de verhuiscapaciteit tussen de leeftijdscategorieën 55-64 jaar en 75 jaar en ouder (model 1). Dit significante verschil wordt wel gevonden in een woningmarktregio met gemiddelde spanning (model 2) en meer tot veel spanning (model 3). Mogelijk is er in een woningmarktregio met weinig tot geen spanning meer passend aanbod beschikbaar voor de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder.

**Figuur 5.11 – Moderator effect spanning op de woningmarkt in de relatie tussen leeftijd en de verhuiscapaciteit van 55-plussers**



Bron: Field, 2013, bewerkt door auteur.



### *Economische dimensie*

Uit tabel 5.10 blijkt dat spanning op de woningmarkt ook modereert in de relatie tussen het inkomen en de verhuisceneidheid. In woningmarktregio's met minder of weinig spanning op de woningmarkt worden er minder significante verschillen gevonden in de verhuisceneidheid tussen de inkomensgroepen. Dit wordt wel gevonden in regio's met gemiddelde spanning. Mogelijk is het woningaanbod in woningmarktregio's met gemiddelde spanning meer gedifferentieerd als in regio's met weinig tot geen spanning. Hierdoor hebben de hogere-inkomensgroepen meer keuze om te verhuizen. Ook is in een woningmarktregio met weinig tot geen spanning (vaak de plattelandsgebieden) de hechting aan de buurt (het gemeenschapsgevoel) vaak sterker, wat de relatief lagere verhuisceneidheid kan verklaren. Andersom is het ook mogelijk dat in woningmarktregio's met weinig tot geen spanning meer mogelijkheden zijn om te verhuizen, waardoor de verhuisceneidheid lager ligt.

55-plussers woonachtig in een sociale huurwoning in een woningmarktregio met gemiddelde spanning (model 2,  $p < 0.01$ ) en in een woningmarkt met meer of veel spanning (model 3,  $p < 0.05$ ) zijn significant minder verhuisceneid dan eigenaar-bewoners. Dit significante effect wordt niet gevonden in woningmarktregio's met weinig tot geen spanning. Ook hier ligt de mogelijke verklaring in het beter kunnen realiseren van een verhuiscens in een woningmarktregio met weinig tot geen spanning. De woonlasten hebben in een woningmarktregio met weinig tot geen spanning (model 1) een minder significant effect op de verhuisceneidheid ( $p < 0.1$ ) dan in woningmarktregio's met gemiddelde (model 2,  $p < 0.01$ ) en veel tot meer spanning (model 3,  $p < 0.01$ ). Mogelijk wordt dit verklaard omdat de gemiddelde woonlasten relatief het laagst zijn in woningmarktregio's met weinig tot geen spanning.

### *Gezondheidsdimensie*

In model 3 (meer tot veel spanning) wordt een significanter verschil gevonden in verhuisceneidheid tussen 55-plussers met een goede en slechte gezondheid, in vergelijking met model 1 (weinig tot geen spanning) (tabel 5.10). Dit betekent dat hypothese 3b, *in een woningmarktregio met weinig of minder spanning heeft de gezondheid een positiever effect op de verhuisceneidheid van 55-plussers dan in een woningmarktregio met meer of veel spanning*, kan worden verworpen. In beide modellen is de verhuisceneidheid van 55-plussers met een slechte gezondheid significant hoger vergeleken met 55-plussers met een goede gezondheid. In woningmarktregio's met meer of veel spanning is dit effect echter significanter en ligt de beta-coëfficiënt hoger ( $p < 0.01$  &  $b = 0,357$  tegenover  $p < 0.01$  &  $b = 0,236$ ). Mogelijk houdt dit verband met het onderzoek van Daalhuizen et al. (2019) wat aantoonde dat in de Randstedelijke gebieden, waarin de spanning op de woningmarkt hoog is, veel ouderenhuishoudens (65+ jaar) in een woning wonen die niet passend is.

### *Dimensie van de woning en de woonomgeving*

In een woningmarktregio waar minder of weinig spanning is zijn 55-plussers significant meer verhuisceneid die belang hechten aan de nabijheid van het openbaar vervoer (tabel 5.10, model 1). Dit effect wordt in woningmarktregio's met gemiddelde spanning (model 2) en meer of veel spanning (model 3) ook gevonden. Echter ligt de beta-coëfficiënt wel lager in model 2 en 3. Een mogelijke verklaring ligt in het feit dat in regio's met minder of weinig spanning de afstanden tot het openbaar vervoer vaak ook het grootste zijn.

In een woningmarktregio met weinig tot geen spanning zijn 55-plussers die neutraal en ontevreden zijn over het aantal dagelijkse voorzieningen meer verhuiscapabel dan 55-plussers die tevreden zijn (tabel 5.10, model 1). Dit effect is niet gevonden in de andere modellen. In regio's met weinig tot geen spanning zijn vaak minder voorzieningen aanwezig vanwege een lager draagvlak. Dit is in regio's met gemiddelde spanning en meer tot veel spanning vaak meer.

In zowel model 1 (weinig tot geen spanning) als model 2 (gemiddelde spanning) zijn 55-plussers woonachtig in een eengezinswoning significant meer verhuiscapabel dan 55-plussers woonachtig in een meergezinswoning ( $p < 0.01$ ). Dit effect wordt in model 3 (meer tot veel spanning) niet gevonden. Mogelijk vanwege de beperkte mogelijkheden in een regio met meer tot veel spanning besluiten 55-plussers vaker om in de eengezinswoning te blijven wonen. Ook leidt een toename van het aantal kamers vooral tot een significant hogere verhuiscapabelheid in regio's met weinig tot geen spanning. Dit wordt mogelijk verklaard door de betere beschikbaarheid van woningen die ruimtelijk passender zijn.

Gesteld kan worden op basis van tabel 4.10 dat hypothese 3c, *in een woningmarktregio met meer of veel spanning heeft de dimensie van de woning en woonomgeving een positiever effect op de verhuiscapabelheid van 55-plussers dan in een woningmarktregio met weinig of minder spanning*, niet aangenomen kan worden. Een mogelijke verklaring ligt in de beperkte mogelijkheden, waardoor de beperkingen van de woning en woonomgeving langer worden geaccepteerd.

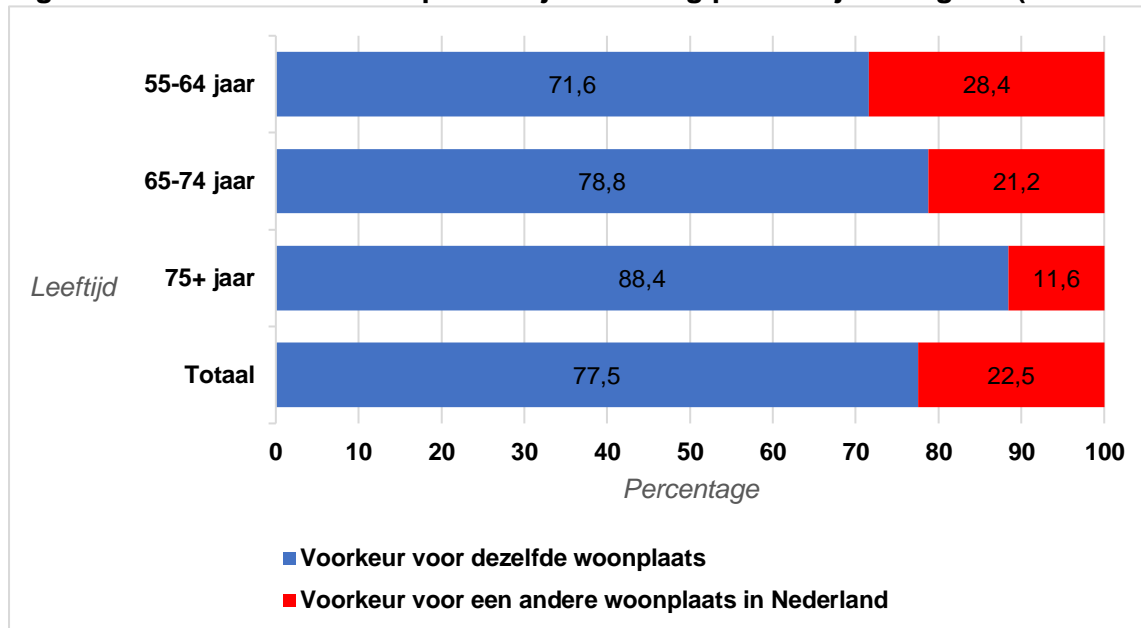
#### *Psychologische dimensie*

Tot slot is voor de psychologische dimensie zichtbaar, in woningmarktregio's met minder of geen spanning, dat er een minder significant verschil is in verhuiscapabelheid tussen 55-plussers die ontevreden zijn met de woonomgeving en 55-plussers die tevreden zijn ( $p < 0.05$ , model 1 in tabel 5.10). Dit effect is significant in model 2 en 3. Een mogelijke verklaring ligt in het feit dat de gebieden waar de spanning lager is vaak de perifere gebieden zijn met een groene, vaak kwalitatief mooie woonomgeving. In deze gebieden is de woonomgeving dus minder snel een reden om te willen verhuizen, want een beter alternatief is lastig te vinden.

### **5.3 – Het verlangen van 55-plussers om binnen de huidige woonomgeving te verhuizen**

De derde deelvraag luidt: in hoeverre wil een 55-plussers met een verhuiscapabelheid binnen zijn huidige woonplaats verhuizen en welke factoren zijn hierop van invloed? Aan de respondenten die op de vraag of ze binnen twee jaar willen verhuizen 'beslist wel', 'zou wel willen kan niets vinden' of 'eventueel wel, misschien' hebben geantwoord is gevraagd of er een voorkeur is om binnen of buiten de huidige woonplaats te verhuizen. Figuur 5.12 geeft een overzicht van de gewenste woonplaats bij verhuizing per leeftijdscategorie. Naarmate de respondent ouder wordt, neemt de wens toe om binnen de huidige woonplaats te verhuizen. Deze wens is bij alle drie de leeftijdscategorieën dominant (77,5 procent in totaal wil binnen dezelfde woonomgeving verhuizen). Het gevonden patroon is overeenkomstig met het patroon wat is gevonden in figuur 2.9 (De Jong & Kramer, 2012).

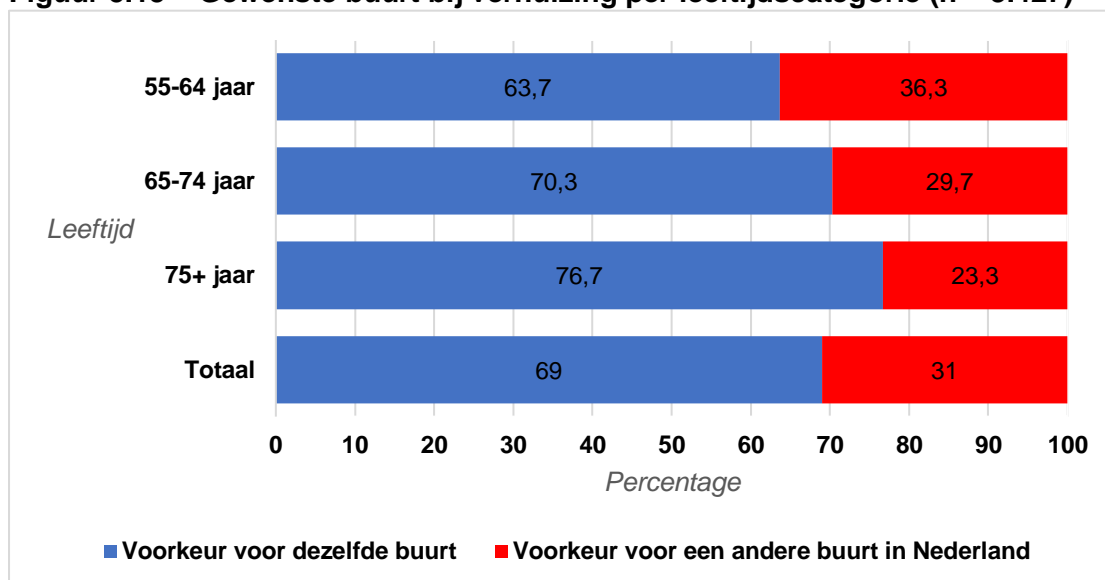
**Figuur 5.12 – Gewenste woonplaats bij verhuizing per leeftijdscategorie (n = 5.720)**



Bron: WoonOnderzoek, 2018 (Eigen ontwerp auteur).

Aan de respondenten is ook de vraag voorgelegd of ze de voorkeur hebben om binnen dezelfde buurt te verhuizen. Uit figuur 5.13 blijkt dat ook hier de dominante voorkeur is om binnen dezelfde buurt te verhuizen. Deze voorkeur neemt ook in dit geval toe naarmate een hogere leeftijdscategorie wordt bereikt. Het percentage dat aangeeft de voorkeur te hebben voor dezelfde woonplaats ligt wel hoger dan het percentage dat aangeeft de voorkeur te hebben voor dezelfde buurt.

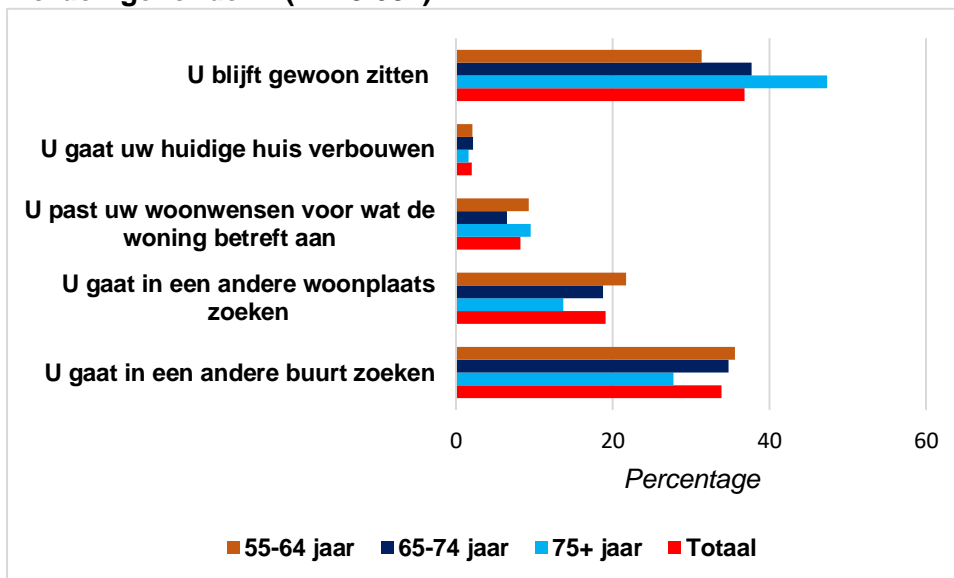
**Figuur 5.13 – Gewenste buurt bij verhuizing per leeftijdscategorie (n = 3.427)**



Bron: WoonOnderzoek, 2018 (Eigen ontwerp auteur).

Wanneer de respondent in de gewenste buurt geen woning kan vinden, is de vraag voorgelegd wat het alternatief is. Bijna de helft van de 75-plussers geeft aan dan te blijven zitten en zetten de verhuishwens dan in de ijskast (figuur 5.14). Huishoudens tussen de 55 en 64 jaar oud geven relatief het meeste aan om dan in een andere buurt of woonplaats te gaan zoeken.

**Figuur 5.14 – Wat is het alternatief als er in de gewenste buurt geen woning kan worden gevonden? (N = 3.681)**



Bron: Woononderzoek, 2018.

De vraag is welke factoren bepalen dat iemand de voorkeur heeft om binnen de eigen woonplaats te verhuizen. Tabel 5.11 (volgende pagina) geeft een overzicht van de uitgevoerde binomiale logistische regressie van de onafhankelijke variabelen met de afhankelijke variabele 'gewenste woonplaats'. De SPSS-output is weergegeven in tabel 11 in bijlage 4. De Nagelkerke R van het model in tabel 5.11 is 0,275, wat duidt op een redelijke kwaliteit van het model. Uit de *Wald Statistic* (tabel 12 in bijlage 4) blijkt dat de belangrijkste verklarende variabelen de hechting aan de buurt, tevredenheid over dagelijkse voorzieningen en opleiding zijn.

#### *Sociaal-demografische dimensie*

Vanuit de sociaal-demografische dimensie blijkt uit tabel 5.11 dat respondenten met een leeftijd van 75 jaar of ouder significant vaker de voorkeur hebben om binnen de huidige woonplaats te verhuizen als respondenten met een leeftijd van 55 tot 64 jaar ( $p < 0.01$ ). Dit verschil wordt niet gevonden tussen de leeftijdsgroepen 65-74 jaar en 55-64 jaar. Een verklaring ligt mogelijk in het feit dat de groep 75 jaar en ouder de sterkste hechting heeft aan de buurt (tabel 5.2), waardoor deze niet meer de wens heeft om nog buiten de buurt te verhuizen. Hypothese 4a, *hoe ouder de 55-plusser wordt, hoe groter de neiging is om binnen de huidige woonplaats te verhuizen*, kan wanneer een vergelijking wordt gemaakt tussen de groep 75+ jaar en 55-64 jaar met 99 procent betrouwbaarheid worden aangenomen.

Hoogopgeleide 55-plussers hebben significant minder de wens om binnen dezelfde woonplaats te verhuizen dan laagopgeleiden 55-plussers ( $p < 0.01$ ). Een verklaring ligt in het feit dat een hoogopgeleide 55-plusser vaak een hoger inkomen heeft met meer mogelijkheden, mogelijk ook al vaker is verhuisd (bijvoorbeeld voor het werk) en hierdoor mogelijk ook minder gehecht is aan een bepaalde plaats. Ook 55-plussers met een 'midden' opleiding hebben significant meer de voorkeur om buiten de woonplaats te verhuizen ( $p < 0.05$ ). Dit sluit aan bij het onderzoek van het ministerie van VROM (2010).

**Tabel 5.11 – Logistische regressie gewenste woonplaats 55-plussers**

Variabele	Model 1	
	B	S.E.
<b><i>Sociaal-demografische dimensie</i></b>		
Leeftijd (ref: 55-64 jaar)		
65-74 jaar	0,096	0,095
75+ jaar	0,481	0,136***
Opleiding (ref: laagopgeleid)		
Midden	-0,189	0,091**
Hoog	-0,493	0,091***
Werkend (ref: niet werkend)	-0,071	0,097
Partner (ref: geen partner)	-0,091	0,189
Thuiswonend kind (ref: geen thuiswonend kind)	-0,006	0,166
Autochtoon (ref: allochtoon)	0,049	0,111
<b><i>Economische dimensie</i></b>		
Inkomensklassen (ref: beneden modaal)		
Tot 1,5 keer modaal	-0,021	0,115
Tot 2 keer modaal	-0,201	0,141
Tot 3 keer modaal	-0,204	0,161
> 3 keer modaal	-0,369	0,199*
Eigendom (ref: koopwoning)		
Particuliere huur	0,181	0,143
Sociale huur	0,373	0,110***
WOZ-waarde (x 1.000)	-0,152	0,347
Woonlasten (Woonquote)	0,002	0,003
<b><i>Sociale dimensie</i></b>		
Sociale cohesie	0,830	0,183***
Contact met de directe buren		
Neutraal	0,085	0,086
Slecht	-0,027	0,093
<b><i>Tijd- en ruimte dimensie</i></b>		
Woonduur	0,017	0,009*
Woonduur <sup>2</sup>	0,000	0,000
<b><i>Gezondheidsdimensie</i></b>		
Gezondheid (ref: goede gezondheid)		
Redelijk	0,089	0,081
Slecht	0,053	0,159
<b><i>Dimensie van de woning en woonomgeving</i></b>		
Belang nabijheid OV (ref: onbelangrijk)	-0,112	0,074
Dagelijkse voorzieningen (ref: tevreden)		
Neutraal	-0,285	0,101***
Ontevreden	-0,745	0,120***
Kamers	-0,027	0,124
Kamers <sup>2</sup>	0,008	0,008
Ruimtelijke passendheid	-0,101	0,084
Bouwjaar woning (ref: 1959 en eerder)		
1960-1979	-0,016	0,099
1980-1999	-0,011	0,100
2000 en later	0,077	0,147
Eengezinswoning (ref: meergezinswoning)	-0,185	0,109*



### **Regionaal effect**

Spanning woningmarkt (ref: weinig spanning)

Minder spanning	0,309	0,124**
Gemiddelde spanning	0,270	0,127**
Meer spanning	0,368	0,124***
Veel spanning	0,314	0,120***

### **Psychologische dimensie**

Woontevredenheid (ref: tevreden)

Neutraal	0,200	0,103*
Ontevreden	0,317	0,167*

Tevredenheid woonomgeving (ref: tevreden)

Neutraal	-0,057	0,098
Ontevreden	-0,025	0,138

Hechting aan de buurt (ref: gehecht)

Neutraal	-0,790	0,090***
Niet gehecht	-1,162	0,104***

Constante 1,491 0,358\*\*\*

-2 Log likelihood 5123,210

Chi-kwadraat 689,195\*\*\*

Nagelkerke R<sup>2</sup> 0,182

N 5.410

Significantieniveau < 0,1 (geel); \*\* significantieniveau < 0,05 (oranje); \*\*\* significantieniveau < 0,01 (groen).

Bron: Woononderzoek, 2018.

### **Economische dimensie**

55-plussers met een hoger inkomen (> 3 keer modaal) geven significant vaker aan dat ze een voorkeur hebben om naar een andere woonplaats te verhuizen dan 55-plussers met een laag inkomen (beneden modaal) ( $p < 0.1$  in tabel 5.11). De reden hiervoor hangt samen met de genoemde reden voor hoogopgeleide 55-plussers. 55-plussers in de sociale huursector hebben significant vaker de wens om binnen de huidige woonplaats te verhuizen dan 55-plussers met een koopwoning ( $p < 0.01$  in tabel 5.11). Dit sluit aan bij het onderzoek van het Ministerie van VROM (2010) en Kramer & Pfaffenbach (2016).

### **Sociale dimensie**

Een sterkere sociale cohesie leidt tot een significant groter verlangen bij 55-plussers om binnen de huidige woonplaats te verhuizen ( $p < 0.01$  in tabel 5.10). Een versterking van de sociale cohesie leidt namelijk tot een betere hechting aan de buurt, waardoor de 55-plussers minder snel bereid is om de buurt te verlaten. Hypothese 4b, *naarmate de sociale cohesie afneemt, neemt het verlangen om naar een andere woonplaats te verhuizen toe*, kan met 99 procent betrouwbaarheid worden aangenomen.

### **Tijd- en ruimte dimensie**

Een langere woonduur versterkt de wens om binnen de huidige woonplaats te verhuizen ( $p < 0.1$  in tabel 5.11). Dit wordt mogelijk verklaard door de hechting aan de buurt en het sociale netwerk dat is opgebouwd. Binnen de woonplaats worden vaste routines opgebouwd, die naarmate de woonduur toeneemt mogelijk steeds lastiger worden om los te laten.

### *Gezondheidsdimensie*

Er is geen significant verschil gevonden in het verlangen om binnen de huidige woonplaats te verhuizen tussen 55-plussers met een goede en slechte gezondheid. Het Ministerie van VROM (2010) stelde dat de belangrijkste reden om binnen korte afstand te willen verhuizen het gezondheidsmotief is. Dit wordt echter in dit onderzoek niet gevonden. Hypothese 4c, *naarmate de gezondheid verslechtert, neemt het verlangen om binnen de huidige woonplaats te verhuizen toe*, kan niet worden aangenomen.

### *Dimensie van de woning en woonomgeving*

Een grotere ontevredenheid over de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen leidt tot een sterkere wens om naar een andere woonplaats te verhuizen (tabel 5.11,  $p < 0.01$ ). Hetzelfde geldt voor het 55-plussers die wonen in een eengezinswoning ( $p < 0.01$  in tabel 5.11). Mogelijk hangt dit verband samen met het inkomen. 55-plussers die woonachtig zijn in een eengezinswoning hebben vaker een hoog inkomen dan 55-plussers die woonachtig zijn in een meergezinswoning.

### *Psychologische dimensie en regionaal effect (spanning op de woningmarkt)*

Vanuit de psychologische dimensie is de belangrijkste verklarende variabele de hechting aan de buurt (tabel 5.11). Wanneer de respondent gehecht is aan de buurt, is de wens ook om binnen de huidige woonplaats te verhuizen. Naarmate de spanning op de woningmarkt toeneemt, neemt de wens ook toe om binnen de huidige woonplaats te verhuizen. Mogelijk hangt dit verband samen met het gevonden verband over de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen en de wens om binnen dezelfde woonplaats te verhuizen. 55-plussers die wonen in een woningmarktregio met toenemende spanning hebben vaak ook meer dagelijkse voorzieningen beschikbaar binnen korte afstand, waardoor de wens om naar een andere woonplaats te verhuizen minder is.

## **5.4 – Conclusie**

In dit hoofdstuk zijn drie deelvragen onderzocht. De eerste deelvraag luidt: welke factoren zijn van invloed op de verhuigeneidheid van 55-plussers en in hoeverre is er een verschil met de bepalende factoren bij jongere huishoudens? Gesteld kan worden dat er veel factoren zijn in de analyse die de verhuigeneidheid positief beïnvloeden. Vanuit de sociaal-demografische dimensie blijkt dat 65 tot 74-jarigen en 75-plussers significant minder verhuigeneid zijn dan 55 tot 64-jarigen. Daarnaast blijkt het hebben van een hogere opleiding en het ontbreken van een thuiswonend kind een positief effect te hebben op de verhuigeneidheid. Het hebben van een thuiswonend kind heeft geen significante invloed op de verhuigeneidheid van jongere huishoudens, terwijl het hebben van een partner dit wel heeft. Ook zijn autochtone jongere huishoudens meer verhuigeneid dan allochtone jongere huishoudens en zijn werkende jongere huishoudens meer verhuigeneid dan werkloze jongere huishoudens. Deze effecten worden bij 55-plussers niet gevonden.

Vanuit de economische dimensie heeft het hebben van een hoger inkomen een positief effect op de verhuigeneidheid. Er wordt alleen geen verschil gevonden in de verhuigeneidheid tussen 55-plussers met een inkomen beneden modaal en >3 keer modaal. Dit verschil wordt wel gevonden bij jongere huishoudens (> 3 keer modaal meer verhuigeneid). Daarnaast blijken 55-plussers in de particuliere huursector significant meer verhuigeneid dan eigenaar-bewoners. 55-plussers in de sociale huursector zijn significant minder verhuigeneid dan eigenaar-bewoners, wanneer wordt gecontroleerd voor de psychologische dimensie. Voor jongere huishoudens geldt dat zowel particuliere- als sociale huurders meer verhuigeneid zijn. Een hogere WOZ-waarde verhoogt de verhuigeneidheid van 55-plussers, dit geldt ook voor hogere woonlasten (financiële passendheid).

De woonlasten hebben geen significante invloed op de verhuiscapaciteit van jongere huishoudens. Een sterkere sociale cohesie verlaagt de verhuiscapaciteit van 55-plussers (sociale dimensie). 55-plussers met slecht of neutraal contact met de buren zijn meer verhuiscapaciteit dan 55-plussers met goed contact met de buren. Vanuit de tijd- en ruimtedimensie wordt een parabolisch verband gevonden bij de woontijd en de verhuiscapaciteit van 55-plussers. De verhuiscapaciteit wordt eerst hoger naarmate de woontijd hoger wordt, maar neemt na het bereiken van een bepaalde woontijd (26 jaar) af.

55-plussers met een slechte gezondheid zijn meer verhuiscapaciteit dan 55-plussers met een slechte gezondheid, terwijl jongere huishoudens met een redelijke of slechte gezondheid minder verhuiscapaciteit zijn dan jongere huishoudens met een goede gezondheid. Ook hebben 55-plussers die ontevreden zijn over aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen en/of belang hechten aan de nabijheid van openbaar vervoer een hogere verhuiscapaciteit. Dit geldt niet voor jongere huishoudens.

Er is een parabolisch verband zichtbaar tussen het aantal kamers en de verhuiscapaciteit van 55-plussers. Eerst verhoogt het aantal kamers de verhuiscapaciteit, maar na het bereiken van een bepaald punt neemt het af. Het aantal kamers heeft geen significant effect op de verhuiscapaciteit van jongere huishoudens. De ruimtelijke passendheid speelt voor zowel 55-plussers als jongere huishoudens geen significante rol. 55-plussers in een woning uit de jaren '60 tot '79 en '80 tot '99 hebben een hogere verhuiscapaciteit dan 55-plussers in een woning uit de jaren '59 en eerder. 55-plussers in een woning uit de jaren '00 en later zijn daarentegen minder verhuiscapaciteit dan 55-plussers in een woning uit de jaren '59 en eerder. Ook zijn 55-plussers in een eenpersoonswoning meer verhuiscapaciteit dan 55-plussers in een meerpersoonswoning, terwijl voor jongere huishoudens juist geldt dat ze in een eenpersoonswoning minder verhuiscapaciteit zijn.

Een grotere spanning op de woningmarkt verhoogt de verhuiscapaciteit. Vanuit de psychologische dimensie leidt ontevredenheid over de woning, woonomgeving en een slechte hechting aan de buurt tot een hogere verhuiscapaciteit. De factoren uit de psychologische dimensie mediëren in de relaties tussen een aantal variabelen en de verhuiscapaciteit. Bijvoorbeeld bij de variabele leeftijd, eigendomstype en bouwjaar.

De tweede deelvraag was: in hoeverre verschillen de factoren die de verhuiscapaciteit beïnvloeden per woningmarktregio? Uit de analyse is gebleken dat de spanning op de woningmarkt modereert in de relatie tussen bepaalde variabelen en de verhuiscapaciteit. Dit geldt bijvoorbeeld voor de variabele leeftijd, eigendomstype, woonlasten en gezondheid. In een regio met minder tot weinig spanning wordt er geen significant verschil gevonden in de verhuiscapaciteit tussen leeftijdsgroepen, geen significant verschil gevonden in verhuiscapaciteit tussen sociale huurders en kopers en geen significant effect gevonden van de woonlasten op de verhuiscapaciteit. De gezondheid heeft een minder significant effect op de verhuiscapaciteit in een woningmarktregio met minder tot weinig spanning.

De derde deelvraag die is behandeld in dit hoofdstuk is: in hoeverre wil een 55-plussers met een verhuiscapaciteit binnen zijn huidige woonplaats verhuizen en welke factoren zijn hierop van invloed? Uit de resultaten blijkt een duidelijke wens om binnen de huidige woonplaats en buurt te verhuizen. Deze wens wordt sterker naarmate de leeftijd hoger wordt. Wanneer er niet binnen de buurt verhuisd kan worden, geven 55-plussers vooral aan om in een andere buurt te gaan zoeken of helemaal niet meer te verhuizen. Naar een andere woonplaats verhuizen heeft weinig de voorkeur. Voorbeelden van factoren die de voorkeur om binnen de huidige woonplaats te verhuizen versterken zijn het hebben van een lagere opleiding, het zijn van een sociale huurder, een sterkere sociale cohesie, een langere woontijd, een goede hechting aan de buurt en het wonen in een regio met veel spanning op de woningmarkt.







## 6. Resultaten interviews: de verhuiscwens van 55-plussers

Hoofdstuk 6, waarin een overzicht wordt gegeven van de bevindingen van de interviews met 55-plussers, en hoofdstuk 7, waarin een overzicht wordt gegeven van de bevindingen van de interviews met experts, geven samen antwoord op de deelvraag: **hoe kan woningcorporatie Portaal anticiperen op de verhuiscwens van 55-plussers binnen de eigen voorraad?**

Voor het beantwoorden van de deelvraag is het van belang om eerst een beeld te krijgen van de afwegingen die een 55-plusser maakt wanneer het gaat om een verhuizing. Daarnaast is onder andere onderzocht welke woonconcepten in trek zijn en hoe tevreden de 55-plussers zijn met de woning en de ondersteuning van woningcorporatie Portaal. Dit hoofdstuk is ingedeeld in drie delen. Paragraaf 6.1 gaat in op de 55-plussers bij woningcorporatie Portaal die hebben aangegeven te willen verhuizen binnen twee jaar. Ook wordt er gekeken naar de redenen waarom 55-plussers in het verleden zijn verhuisd. Paragraaf 6.2 gaat in op de 55-plussers die aangegeven hebben misschien te willen verhuizen binnen twee jaar. De afweging die wordt gemaakt wordt in kaart gebracht. Tot slot gaat paragraaf 6.3 in op de 55-plussers zonder een verhuiscwens.

### 6.1 – Bewoners van woningcorporatie Portaal met een ‘harde’ verhuiscwens.

**Uit de interviews blijkt dat een ‘harde’ verhuiscwens van 55-plussers, beslist willen verhuizen binnen twee jaar, voornamelijk samenhangt met redenen omtrent de gezondheid (dit bleek in hoofdstuk 5 ook uit figuur 5.4).** De reden die in veel van de interviews werd genoemd is het probleem met traplopen:

*‘Traplopen wordt me te veel. Ik ben op zoek naar een gelijkvloerse woning.’*  
(Vrouw – 55 jaar – Maisonnette – Samenwonend met kind – Maarssen)

De wens is om naar een gelijkvloerse woning te verhuizen. In de praktijk blijkt dat veel senioren de verhuiscwens uitstellen tot het echt niet meer kan. Er zijn echter ook mensen die anticiperend verhuizen:

*‘We zijn verhuisd omdat mijn vrouw niet goed meer trap kon lopen. We zeiden we gaan vroegtijdig iets anders zoeken, anders moeten we verplicht ergens heen en dat willen we niet.’*  
(Man – 86 jaar – Driekamerappartement – Samenwonend – Utrecht)

Een voordeel is dat er nog voldoende tijd is om een passende woning te zoeken die aan de wensen voldoet. Naast de problemen met het traplopen is een andere reden die regelmatig terug is gekomen in de interviews problemen met het onderhouden van de tuin:

*‘Naast het traplopen wat moeilijk ging lukte het me niet meer om de tuin goed te kunnen onderhouden. Dit moest ik door iemand laten doen.’*  
(Man – 79 jaar – Driekamerappartement – Alleenstaand – Nijmegen)

**Een andere reden is de grootte van de woning.** Wanneer de kinderen het huis uit gaan kan de woning relatief groot worden. Dit benadrukt ook een 62-jarige vrouw uit Leiden (woont alleen in een eengezinswoning):

*‘Ja ik kwam hier als gezin wonen. Maar inmiddels woon ik er alleen. Dus ik heb vier slaapkamers in mijn eentje. Dat is wel een beetje groot.’*

**Echter benadrukt ze dat het geen reden hoeft te zijn om direct te verhuizen. Met een relatief grote woning valt nog steeds goed te leven.** Er zijn ook 55-plussers die aangeven graag ruimte te willen maken voor een gezin:



*'Ik maak ook graag ruimte voor iemand die het nodig heeft. Ik heb het in de nieuwe woning net zo naar me zin.'*

(Man – 79 jaar – Driekamerappartement – Alleenstaand – Nijmegen)

In paragraaf 7.2 geeft Paul Tuijp van woningcorporatie Ymere aan dat er kritiek is op het inzetten van doorstromingsmaatregelen voor 55-plussers omdat de vaak lange inschrijfduur (meettijd) die is opgebouwd ervoor zorgt dat de 55-plusser al een goede positie heeft wanneer er wordt gereageerd op een huurwoning. Uit de interviews met 55-plussers blijkt dat er duidelijke verschillen zijn. Voor een aantal 55-plussers duurde het lang om ingeloot te worden voor de woning:

*'Ik heb zo'n twaalf á dertien jaar moeten wachten voordat ik dit huisje kreeg. Toen was ik eindelijk nummer drie en één en twee kwamen niet. Dus toen heb ik dit gekregen godzijdank.'*

(Man – 82 jaar – Driekamerappartement – Samenwonend – Arnhem)

Aan de andere kant kan het soms ook zeer voorspoedig verlopen:

*'Ik heb me in Nijmegen ingeschreven bij Entree. Ik geloof dat ik binnen een maand of anderhalve maand deze woning al had. Binnen een week was het geregeld en kon ik er in.'*

(Vrouw – 68 jaar – Driekamerappartement – Alleenstaand – Nijmegen)

Het geeft aan dat het bij het inzetten van doorstromingsmaatregelen voor 55-plussers van belang is om naar de meettijd te kijken. Voor senioren met een korte meettijd is het vinden van een huurwoning een stuk lastiger. Het verlenen van urgentie kan dan een oplossing zijn (paragraaf 3.3). Daarnaast zijn senioren ook bang om te verhuizen naar een woning en daarmee de meettijd op te geven. Ze zijn bang dat de nieuwe woning uiteindelijk toch niet naar wens is en dan de meettijd weer laag is. Dit kan terughoudendheid om te verhuizen veroorzaken. De doorstromingsmaatregel waarbij een deel van de inschrijfduur wordt behouden kan helpen om dit obstakel (gedeeltelijk) weg te nemen (paragraaf 3.3).

## **6.2 – Bewoners van woningcorporatie Portaal met een 'zachte' verhuiscens**

Voor het inzetten van doorstromingsmaatregelen is het interessant om te kijken naar bewoners met een 'zachte' verhuiscens. Mogelijk kan het toepassen van maatregelen het laatste zetje geven om een verhuizing te realiseren. Deze paragraaf focust op de redenen waarom 55-plussers met 'misschien' antwoorden en niet met 'ja' of 'nee', wanneer het gaat om een verhuizing binnen twee jaar.

Een veel terugkomend dilemma bij het verhuizen van een 55-plusser, is de botsing tussen de emoties en het verstand. Vaak geeft het verstand aan dat het beter is om naar een passende woning te verhuizen (gelijkvloers), maar zorgt de emotionele band met de woning ervoor dat het lastig is om de woning te verlaten:

*'Ik woonde in een woning met drie slaapkamers. Het traplopen werd moeilijker en dan ga je toch zoeken naar iets gelijkvloers en met mensen in dezelfde leeftijdsgroep. De andere woning heb ik 49 jaar in gewoond. Daar heb ik mijn kinderen gekregen en is mijn vrouw overleden. Dus het was de afweging tussen de emotie en de realiteit. Toen ben ik opzoek gegaan naar een nieuwe woning, die ik heel snel kon vinden. Toch wees ik de eerste af vanwege de emotie. Mijn dochters zeiden toen: "Pap dit kan niet. Straks val je een keer van de trap." Op een gegeven moment besloot ik om ruimte te maken voor een gezin en heb ik de tweede woning aangenomen.'*

(Man – 79 jaar – Driekamerappartement – Alleenstaand – Nijmegen)

De man nam de tweede woning aan, maar wees de eerste nog af vanwege de emotie. Het geeft aan dat het verhuisproces voor 55-plussers tijd nodig heeft. Zoals gesteld heerst bij relatief veel 55-plussers de gedachte dat ze pas willen verhuizen wanneer dit echt noodzakelijk is vanwege de gezondheid. In veel gevallen wanneer er gezondheidsklachten zijn, worden er eerst nog *coping* strategieën toegepast. Een voorbeeld hiervan is een 69-jarige man uit Nijmegen (samenwonend met zijn vrouw in een eengezinswoning) die aangeeft pas een verhuizing te overwegen wanneer de gezondheid achteruitgaat, maar er ook voor kan kiezen om de bovenverdieping niet te gebruiken:

*'Nu zijn we nog gezond, dus speelt het niet. Maar het kan over twee jaar zo maar anders zijn. [...] We kunnen er altijd voor kiezen om de bovenverdieping niet te gebruiken.'*

De man gaf aan dat het een afweging is tussen de hechting aan de woning en de passendheid van de woning om oud in te worden, waarbij de hechting aan de woning het op dit moment wint. Voor woningcorporatie Portaal is het interessant om met deze mensen in gesprek te gaan over de gevolgen van het niet passend wonen, wanneer de gezondheid achteruitgaat. Een verhuizing naar een gelijkvloerse woning kan uiteindelijk voor beide partijen de meest wenselijke oplossing zijn. Uit de interviews blijken dat 55-plussers woonachtig in een driekamerappartement zeer tevreden zijn dat ze ernaartoe zijn verhuisd. Het biedt voor woningcorporatie Portaal de kans om een gezin te huisvesten en mogelijk de huur ook te verhogen.

Een analyse van de woonsituatie van het huishouden uit het voorgaande citaat (een 69-jarige man uit Nijmegen die samenwoont met zijn vrouw in een eengezinswoning) met behulp van de analyse in hoofdstuk 5 (tabel 5.1) maakt het inzichtelijk waarom er geen dringende verhuiscens is. Er wordt een huur betaald van 420 euro per maand en het huishouden is al drieëndertig jaar woonachtig in de woning. Uit de resultaten in hoofdstuk 5 (tabel 5.1) blijkt dat een hogere woonquote leidt tot een hogere verhuiscens. 420 euro is een relatief lage huur. In de meeste gevallen leidt een verhuizing naar een andere woning tot een hogere huur. Daarnaast blijkt uit de analyse in hoofdstuk 5 (tabel 5.1) dat een langere woontijd op een gegeven moment leidt tot het afnemen van de verhuiscens. Alleen wanneer binnen de huidige woonplaats een alternatieve gelijkvloerse woning aangeboden kan worden waarbij de huur rond hetzelfde niveau blijft, vormt het een aantrekkelijke optie voor het huishouden om te verhuizen.

Het beperkte aanbod in combinatie met de wens om binnen de huidige woonplaats te verhuizen is vanzelfsprekend een van de belangrijkste redenen waarom de 55-plusser terughoudend is om te verhuizen:

*'Als het zou kunnen een keer. Als we een leuk appartement tegenkomen. Ik ben zeventig en mijn vrouw is zevenenzeventig. En als we dan iets gelijkvloers vinden in Odijk, dan zijn we geïnteresseerd ja. [...] En bij een nieuw appartement, punt 1 – Odijk. We willen gewoon in Odijk blijven wonen.'*

(Man – 70 jaar – Eengezinswoning – Samenwonend – Odijk)

Een andere belangrijke belemmering om te willen verhuizen is het verhuisgedoe. Een 55-plusser die bijvoorbeeld woonachtig is in een eengezinswoning ziet er tegenop om naar een kleinere woning te verhuizen en alle spullen uit te moeten gaan zoeken:

*'Ik zie er tegenop om alles in te pakken, weg te gooien enzo. Dat proces is niet gemakkelijk.'*

(Man – 69 jaar – Eengezinswoning – Samenwonend – Nijmegen)

55-plussers die verhuisd zijn van een eengezinswoning naar een twee- of driekamerappartement gaven aan dat ze veel spullen hebben moeten weggooien. Het verhuisgedoe is een belemmering die mogelijk verholpen kan worden door ondersteuning bij de verhuizing of het aanbieden van voldoende bergingsmogelijkheden in de nieuwe woning. Uit de gesprekken blijkt er begrip te zijn bij 55-plussers dat het wenselijk kan zijn om te verhuizen naar een andere woning, zodat de woning beschikbaar komt voor een gezin. Woningcorporatie Portaal heeft een aantal van haar bewoners ook benaderd of de bereidheid er is om te verhuizen vanuit een eengezinswoning naar een passende woning (zoals een gelijkvloers appartement). Het is echter wel belangrijk dat dit op een juiste manier wordt gecommuniceerd en er vooraf ook een goed marktonderzoek wordt uitgevoerd naar de vraag naar eengezinswoningen door gezinnen en bijvoorbeeld alleenstaanden. Dat dit noodzakelijk is blijkt uit een gesprek met een 69-jarige man uit Nijmegen (samenwonend met zijn vrouw in een eengezinswoning) die onbegrip toont voor het komen wonen van eenpersoonshuishoudens in de straat:

*'Ik heb de vraag gekregen van Portaal of ik bereid was mijn eengezinswoning op te geven voor jongere gezinnen die daar dan met een of twee kindjes gaan wonen. Dat vind ik een hele goede suggestie. Alleen, bij mij in de straat is nummer drie verhuurd aan een alleenstaande jonge man. Nummer elf, mijn buurman, is een alleenstaande jonge man. Nummer dertien, is een alleenstaande jonge vrouw. Dus dan snap ik de hele vraagstelling niet. Wij willen best plaatsmaken voor gezinnen, maar er komen vervolgens eenpersoonshuishoudens in. Dat vind ik vreemd. [...] Ze zijn er pas komen wonen. Nummer elf woont er een jaar of twee, de andere twee negen maanden en drie jaar.'*

### **Woonwensen van 55-plussers**

Aan de 55-plussers die misschien of beslist wel willen verhuizen is gevraagd wat de belangrijkste eisen zijn aan de nieuwe woning. Een eis die bij ieder gesprek naar voren kwam is minimaal een driekamerappartement:

*'Wij willen minimaal drie kamers.'*  
(Man – 75 jaar – Eengezinswoning – Samenwonend – Nijmegen)

Niemand zag het zitten om naar een tweekamerappartement te verhuizen, vanwege het gebrek aan ruimte. Ook wanneer bijvoorbeeld een kleinkind komt logeren is een extra kamer prettig. Een ander vaker genoemd aspect is de wens voor een ruim balkon. Dit als vervanging van de tuin:

*'Een goed balkon, minimaal 2 slaapkamers. Zeg maar minimaal een driekamerwoning.'*  
(Man – 70 jaar – Eengezinswoning – Samenwonend – Odijk)

Veiligheid is een ander aspect wat belangrijk is voor 55-plussers wanneer het gaat over het wonen. Zo blijkt uit de interviews dat in sommige gevallen de wens bestaat om niet in een grondgebonden woning te komen vanwege het risico op inbraken:

*'Wij wonen op de derde verdieping. Dit was een wens van ons omdat waar wij woonden we drie inbraken hebben gehad. Dat wilde we niet meer, dus we zeiden we gaan nooit meer op de begane grond wonen.'*  
(Man – 86 jaar – Driekamerappartement – Samenwonend – Utrecht)

Ook blijkt uit de interviews met 55-plussers dat een centrale aankomsthal als ingang het gevoel van veiligheid versterkt en ook ontmoetingen bevordert:

*'Een centrale hal is voor ons erg belangrijk. Het geeft een gevoel van veiligheid en bevordert ontmoetingen. Het voorkomt eenzaamheid.'*

(Man – 61 jaar – Driekamerappartement – Alleenstaand – Utrecht)

### *De huurprijs van de nieuwe woning*

Uit de gesprekken met de 55-plussers komt de wens naar voren dat het liefste met dezelfde huurprijs, of een klein beetje meer, wordt overgestoken:

*'Gelijke huur of een klein beetje meer. Maar dat moeten geen honderden euro's gaan worden. Ik ken twee mensen, waaronder mijn zus, die met dezelfde huur zijn overgestoken. Dat zou heel erg leuk zijn natuurlijk.'*

(Man – 69 jaar – Eengezinswoning – Samenwonend – Nijmegen)

In sommige gevallen gaat de 55-plusser een aanzienlijk hogere huur betalen na een verhuizing. Vooral wanneer de 55-plusser in de oude woning een goedkoop scheefwoner was. Uit een gesprek met een 79-jarige alleenstaande meneer uit Nijmegen (driekamerappartement) blijkt dat het niet meteen dan een obstakel vormt om te verhuizen:

*'In de vorige woning betaalde ik €450,00. Nu betaal ik dik €700,00 euro. De nieuwe bewoner die erin kwam betaalde gelijk €648,00 euro. Er werd gelijk €200,00 euro bovenop gezet. [...] Toch vormde de huur niet een obstakel, ik zoek ook mijn woongenot.'*

Maar uit de andere gesprekken blijkt dat wel een obstakel kan zijn. De doorstromingsmaatregel de beperkte huursprong is op dat moment een geschikt middel om in te zetten (paragraaf 3.3). Ook uit de gesprekken blijken dat de financiële passendheid een grotere invloed heeft op de verhuiscens dan de ruimtelijke passendheid. Met een grotere woning kunnen 55-plusser een stuk beter leven dan met een hogere huur. Dit komt overeen met de bevindingen uit de data-analyse in hoofdstuk 5 waarin een hogere woonquote (percentage van het inkomen dat wordt besteed aan woonlasten) de verhuiscens van 55-plussers significant verhoogt, maar er geen significant effect is van ruimtelijke passendheid op de verhuiscens van 55-plussers.

### *Seniorencomplex of gemengd wonen?*

Uit de interviews blijkt dat de voornaamste wens is van 55-plussers om samen met leeftijdsgenoten in een seniorencomplex te wonen. Veel ouderen storen zich aan de komst van jongere bewoners in de straat of in de complexen. Zo blijkt uit het volgende citaat de ontevredenheid over het beperkte contact tussen de jongeren en ouderen:

*'Toen wij hier kwamen wonen heb ik me ingespannen dat we alle mensen bij voornaam gingen aanspreken. Om een hechte groep te vormen. Dat is wonderbaarlijk gelukt. Zelfs mensen van achter in de zeventig deden eraan mee. Dat valt nu met de komst van jongere huishoudens en statushouders niet mee.'*

(Man – 86 jaar – Driekamerappartement – Samenwonend – Utrecht)

Uit de interviews komt duidelijk de angst naar voren bij 55-plussers voor het krijgen van jonge buren die voor veel overlast zorgen. Ouderen zitten hier op hun oude dag niet meer op te wachten. Het kan er zelfs toe leiden dat ze besluiten om te verhuizen. Dit blijkt een gesprek met een 82-jarige meneer die met zijn vrouw zeer tevreden samenwoont op dit moment in zijn driekamerappartement in Arnhem:

*'Mijn buurman is net overleden. [...] Nou zit ik te wachten en ik hoop niet dat ik een gezin naast me krijg. Dan is het afgelopen, dan wil ik ook weg.'*

Dezelfde reactie blijkt uit een gesprek met een 86-jarige meneer uit Utrecht (samenwonend met zijn vrouw in een driekamerappartement). De meneer zit in een bewonerscommissie en krijgt met regelmaat angstige ouderen bij zich met de vraag of er jonge gezinnen of alleenstaanden in de lege woningen komen wonen (in een aantal gevallen zijn dit ook statushouders of mensen die begeleid wonen):

*'Er zijn onlangs weer twee woningen leeg komen te staan. Dan melden ze zich bij mij. Iedereen zit te beven als een rietje wie er nu weer naast ze komen wonen. Als ze niet naar de doelgroep kijken en geen uitleg geven, dan wordt iedereen ongerust.'*

Er zijn echter juist ook 55-plussers die de wens hebben om gemengd te wonen omdat ze houden van de reuring van de jonge gezinnen:

*'Ik woon in een gemengd wonen complex. We hebben een woongemeenschap met ook jongeren en studenten. Er is een heerlijke menging van wat ouderen en jongeren en er is goed contact onder elkaar. [...] Er ontstaan bijvoorbeeld initiatieven zoals in coronatijd waarin de jongeren boodschappen doen voor de ouderen of bijvoorbeeld de hond uitlaten.'*

(Man – 61 jaar – Driekamerappartement – Alleenstaand – Utrecht)

Het toont aan dat het voor iedereen individueel verschillend is. Toch was er wel een duidelijke voorkeur zichtbaar tijdens de interviews voor het wonen met leeftijdsgenoten. Wanneer de keuze wordt gemaakt voor bijvoorbeeld het plaatsen van jongere huishoudens of alleenstaanden in een complex waar ouderen wonen, is het van belang om dit duidelijk te communiceren en te kijken of hier veel protest tegen is. Voor het ontwikkelen van een gemengd wonen complex is een goed marktonderzoek van belang.

#### *Meedenken in het ontwerp van de woning (nieuwbouw)*

Wanneer het gaat over een nieuwbouwappartement waar naartoe verhuisd wordt, komt de wens naar voren van 55-plussers om mee te mogen denken over het ontwerp van de woning:

*'Als we in de nieuwbouw willen, dan wil ik met alles van mijn woning meedenken.'*  
(Man – 69 jaar – Eengezinswoning – Samenwonend – Nijmegen)

In hoofdstuk 7 wordt dit onderwerp verder besproken. Een andere ontwikkeling die belangrijk is vanwege het langer zelfstandig wonen van ouderen is het aanbieden van zorg in de complexen. Een ontwikkeling die zeer positief werd ontvangen is een zorgverlener die gevestigd is in het seniorencomplex:

*'Een zorgverlener (ZZP) huurt een woning in dit complex. Dat zorgt ervoor dat zorg op een goede en snelle manier verkrijgbaar is indien nodig.'*  
(Man – 79 jaar – Driekamerappartement – Alleenstaand – Nijmegen)

#### *De wens om binnen de huidige woonplaats te verhuizen*

Tot slot is het al benadrukt, maar is een van de belangrijkste wensen van 55-plussers om te kunnen verhuizen binnen de huidige woonplaats. Uit de gesprekken blijkt dat buiten de woonplaats verhuizen vaak geen optie is. Dit is in overeenstemming met de gevonden verbanden in paragraaf 5.3. In een andere buurt wonen zien 55-plussers in een aantal gevallen nog zitten, maar in een andere woonplaats wonen niet. Uit de gesprekken blijkt dat de wens om binnen de huidige woonplaats te verhuizen bijvoorbeeld komt vanwege het sociale netwerk:



*'Ik wil in de zelfde omgeving/wijk blijven zodat dat ik mijn ouders snel kan helpen indien nodig.'*

(Vrouw – 55 jaar – Maisonnette – Samenwonend met kind – Maarssen)

Het volgende citaat illustreert dat het soms mogelijk is (en de wens bestaat van 55-plussers) om binnen een korte afstand (waarin de oude woning soms nog zichtbaar is) te verhuizen naar een passende seniorenwoning:

*'Als ik uit mijn raam kijk kan ik mijn oude woning bijna zien. [...] Dit werd me toen aangeboden en ik ben wezen kijken en het stond me echt aan. Ik kreeg de woning aangeboden via Entree.'*

(Man – 79 jaar – Driekamerappartement – Alleenstaand – Nijmegen)

Daarnaast blijkt in Nijmegen dat 55-plussers die zich hebben ingeschreven bij Entree binnen een aanzienlijk korte tijd aan een passende seniorenwoning kwamen (bijvoorbeeld uit het voorgaande citaat). Entree is een samenwerkingsverband van twintig woningcorporaties in de regio Arnhem en Nijmegen. Samen verhuren zij ruim 90.000 woningen. Het vergroot de kans op het snel vinden van een passende woning. In hoofdstuk 7 wordt het effect van samenwerking tussen corporaties op het gebied van doorstroming verder besproken.

#### *Bekendheid met doorstromingsmaatregelen*

Tot slot is tijdens de interviews de vraag voorgelegd aan 55-plussers in hoeverre ze bekend zijn met de doorstromingsmaatregelen die woningcorporatie Portaal aanbiedt. Eén van de eenentwintig gesproken bewoners van woningcorporatie Portaal gaf aan er mee bekend te zijn. Een ander persoon gaf aan er via een ander persoon wel eens over gehoord te hebben, maar nauwelijks iets van de maatregelen af te weten:

*'Ik heb via via wel ervan gehoord. Maar verder weet ik er niks van.'*

(Man – 69 jaar – Eengezinswoning – Samenwonend – Nijmegen)

Opvallend is ook dat veel mensen meteen aangaven de hulp van doorstromingsmaatregelen (zoals een wooncoach of verhuishulp) niet nodig te hebben, omdat ze zichzelf goed konden redden.

*'Nee niet bekend, maar dat hoef ik niet.'*

(Man – 75 jaar – Eengezinswoning – Samenwonend – Nijmegen)

Alleen de beperkte huursprong is een maatregel waar ze graag gebruik van maken. Het geeft aan dat er nog voldoende werk ligt voor Portaal om de doorstromingsmaatregelen actiever te promoten. Ook het onderstaande citaat benadrukt dit. Het is een mevrouw met een verhuishuiswens binnen twee jaar. Ze denkt echter dat het lastig wordt om te kunnen verhuizen omdat de huur bij andere woningen veel te hoog is. Daarnaast denkt ze niet bovenaan te komen met haar inschrijfduur. Ook benadrukt ze niet op de hoogte te zijn van de maatregelen die Portaal gebruikt en ook niet op de website dit terug te zien:

*'Ik heb het nog niet gezien op de website. Iets over hulp. En heb wel is gevraagd kan ik hier een gesprek over voeren. Want alles op de website met links die eindigen weer in een mailformulier. Ik zou het zo prettig vinden als je in een klap gewoon een telefoonnummer kan vinden. Dat ik een goed gesprek kan voeren.'*

(Vrouw – 75 jaar – Eengezinswoning – Samenwonend – Nijmegen)

### 6.3 – Bewoners van woningcorporatie Portaal zonder een verhuishwens

Het grootste deel van de 55-plussers heeft geen verhuishwens. Interessant is voor de woningcorporatie waarom de bewoners geen verhuishwens hebben in bijvoorbeeld een eengezinswoning, terwijl de woning ruimtelijk soms niet passend is. Uit het volgende citaat komen een aantal redenen naar voren waarom de bewoner niet wil verhuizen: het gebrek aan mogelijkheden, de kosten van verhuizing, de leeftijd en de woonduur:

*‘Verhuizen is geen optie want de mogelijkheden zijn er niet. Daarnaast kom je vaak veel duurder uit, vanwege de nieuwe huur en inrichting. Daar heb ik op mijn leeftijd geen zin meer in. [...] U kunt 100 procent ‘nee’ invullen. Ik woon hier nu ook zo lang, ik ga hier niet meer weg.’*

(Vrouw – 73 jaar – Eengezinswoning – Samenwonend met kind – Maarssen)

Hetzelfde verhaal geldt voor een 75-jarige man uit Leiden (samenwonend met zijn vrouw in een eengezinswoning):

*‘Wij gaan niet meer verhuizen. Ik blijf lekker hier. [...] We hebben nog geen traplift, maar die schaffen we wel aan als het nodig is. [...] Ik ga pas weg als het huis afbrandt, of als we echt allebei wat mankeren. [...] Mijn kinderen wonen ook dicht in de buurt, dus we hebben niets te klagen.’*

Al sinds 1979 woont de bewoner in de woning. Destijds met twee kinderen, tegenwoordig samen met zijn vrouw. De maandelijkse huur die het huishouden betaalt is 617 huur. Na de lange woonduur is de wens er ook niet meer om te verhuizen. De hechting aan de woning is groot. Ook werd aangegeven door de bewoner dat de woning als ruimtelijk passend werd gezien. Een paar kamers over was juist prettig.

Uit de interviews bleek dat veel 55-plussers al zijn verhuisd naar een driekamerappartement, vanwege gezondheidsproblemen of anticiperend op toekomstige gezondheidsproblemen. Na de verhuizing naar het levensloopbestendige driekamerappartement is er dan ook geen verhuishwens meer:

*‘Nee hoor, we hebben het helemaal naar ons zin en zijn happy hier. Ik hoop dat ik hier nog lang mag blijven wonen. Dat ik hier uitgedragen word. Voor de rest hoop ik dat de mensen in de omgeving zo blijven als dat ze zijn. Rustige mensen. Dan heb ik het naar me zin.’*

(Man – 82 jaar – Driekamerappartement – Samenwonend – Arnhem)

Duidelijk blijkt uit de interviews dat 55-plussers het lastig vinden om de eengezinswoning achter laten voor een kleinere woning, maar wanneer ze eenmaal verhuisd zijn heel tevreden wonen.

#### *Ondersteuning van Portaal in het passend wonen van 55-plussers*

Voor de 55-plussers die niet willen verhuizen is het belangrijk dat de woning, indien deze nog niet geschikt is, levensloopbestendig wordt gemaakt. Dit is ook belangrijk vanwege het beleid van langer zelfstandig wonen. Uit het volgende citaat blijkt de zorg van een bewoner van Portaal over het ontbreken van een ouderendeskundige:

*‘Portaal moet weer eens beginnen met de ouderendeskundige die ze altijd hadden. Die inmiddels vijf of zes jaar gepensioneerd is. Daar hadden ze weer eens iemand voor moeten zoeken. Een andere ondersteuning hebben wij niet nodig. [...] Het was iemand die wist wat de in en outs waren voor ouderen om goed te kunnen wonen. Die kijkt welke*

*maatregelen nodig zijn om goed zelfstandig te kunnen wonen. Dat kan bijvoorbeeld door middel van het organiseren van een bijeenkomst waarin wordt uitgelegd wat wel en niet mogelijk is. Nu regel ik het zelf met een aantal anderen. Maar wij kunnen het niet meer aan en hebben geen opvolgers.'*

(Man – 86 jaar – Driekamerappartement – Samenwonend – Utrecht)

Een ouderendeskundige zet zich volgens de man in voor het passend en zelfstandig wonen van ouderen. De huidige wooncoaches (of verhuisadviseurs) ondersteunen bij een verhuizing, maar helpen niet de bewoners bij problemen met de huidige woning. De man geeft aan in de bewonerscommissie te zitten van het complex, maar kan het vanwege de leeftijd niet meer te kunnen opbrengen.

Uit de gesprekken blijkt dat 55-plussers een aantal wensen aan de woning hebben om passend te kunnen wonen:

*'Ik heb geen eisen maar wel wensen. Want je kunt zoveel wensen. Maar ik heb wel wensen. Eén daarvan is dat het toilet wordt gemoderniseerd en dat de badkamer wordt aangepast. Dat er een beugel wordt geplaatst, zodat ik mij daaraan vast kan houden als ik onder de douche sta. En ook de keuken aanpassen met een vaatwasser zodat ik mijn handen meer kan ontlasten, want ik heb artrose. Ik weet niet in hoeverre Portaal daar antwoord op geeft.'*

(Vrouw – 73 jaar – Eengezinswoning – Samenwonend met kind – Maarssen)

Mogelijk kan een seniorendeskundige ondersteuning bieden en in kaart brengen welke mogelijkheden er zijn om het huis aan te passen. Ook een andere bewoonster stelt dat ze een aanspreekpunt mist om haar problemen te kunnen uiten en ontevreden is over de bereikbaarheid van woningcorporatie Portaal:

*'Wij hebben de wens dat er meer vergroening is in de omgeving. Daarnaast is er veel overlast in de omgeving van bijvoorbeeld scooters. Het zou fijn zijn als iemand van Portaal is een keer een kopje koffie kwam drinken zodat we ons probleem erover kwijt kunnen. [...] Er hangt hier beneden in de hal een foto met een nummer van een man bij Portaal die we kunnen bellen. Dat heb ik ook gedaan, maar dan wordt het probleem afgeschoven op een andere partij. We zien hem ook nooit verder. Als mensen eens kwamen kijken zouden ze een ander inzicht krijgen.'*

(Vrouw – 70 jaar – Driekamerappartement – Samenwonend – Arnhem)

Een verbetering van de bereikbaarheid en een duidelijk aanspreekpunt (bijvoorbeeld een seniorendeskundige) kan de woontevredenheid verbeteren. In andere complexen met een bewonerscommissie komen echter vooral positieve geluiden over de samenwerking met woningcorporatie Portaal. Een bewonerscommissie komt dan op voor de belangen van de bewoners, wat het gevoel geeft dat naar ze geluisterd wordt en de woontevredenheid verbetert:

*'Ik zit in de bewonerscommissie en we hebben een goede relatie met Portaal. Dat is waarschijnlijk niet overal want mensen die ik spreek die zeggen vaak: "hebben jullie een goede relatie met Portaal?" Ja wij wel, echt een vertrouwensrelatie.'*

(Man – 78 jaar – Gelijkvloers driekamerappartement – Amersfoort)

## 6.4 – Conclusie

In dit hoofdstuk is onderzocht welke afwegingen er spelen voor de bewoners van woningcorporatie Portaal (55-plussers) omtrent een verhuizing. In de meeste gevallen gaat dit om een verhuizing van een eengezinswoning naar een twee- of driekamerappartement. Redenen met betrekking op de gezondheid vormen de belangrijkste redenen voor de 55-plussers van woningcorporatie Portaal om te verhuizen. De belangrijkste reden is het probleem met traplopen. Het levert de wens op om naar een gelijkvloerse woning te verhuizen. Een ander vaker genoemd probleem is het onderhouden van de tuin. De wens is daarom om naar een gelijkvloerse woning te verhuizen met een ruim balkon, als alternatief voor de tuin.

Het is echter een relatief klein deel van de 55-plussers dat aangeeft beslist wel te willen verhuizen binnen twee jaar. Een grotere groep geeft aan dit misschien te willen. Uit de gesprekken blijkt dat het een afweging is tussen de emotie en het verstand. Het verstand geeft vaak aan dat het beter is om te verhuizen naar een passende woning, maar de emotie maakt het moeilijk om de woning los te laten. Er is veel in de woning meegemaakt. Daarnaast stellen 55-plussers dat er vaak geen passend betaalbaar aanbod is, waardoor een verhuizing niet mogelijk is. De wens bestaat namelijk om in de nieuwe woning niet een hogere huur te gaan betalen. De financiële passendheid van de woning blijkt een belangrijkere invloed te hebben op de verhuiscijfers dan de ruimtelijke passendheid. Met een grotere woning kunnen 55-plussers beter leven dan met een hogere huur.

Een andere belemmering om te verhuizen is het verhuisgedoe. Als een 55-plusser verhuist naar een kleinere woning, moeten er veel spullen worden weggegooid. Hier wordt tegenop gezien. Daarnaast zijn 55-plussers bang om hun opgebouwde inschrijfduur kwijt te raken wanneer ze verhuizen. Wanneer de woning niet naar wens blijkt te zijn, kunnen ze niet makkelijk meer verhuizen omdat de inschrijfduur weer laag is.

Doorstromingsmaatregelen zoals de beperkte huursprong, een verhuiskostenvergoeding, doorstromingsurgentie en het behouden van de inschrijfduur (75 procent) kunnen een oplossing vormen. De bekendheid met de doorstromingsmaatregelen blijkt echter zeer beperkt te zijn. Slechts één respondent gaf aan er bekend mee te zijn.

Uit de gesprekken blijkt de bereidheid aanwezig te zijn om een eengezinswoning achter te laten voor een gezin. Een wens is dan wel om naar een driekamerappartement te kunnen verhuizen. Een extra kamer kan dan gebruikt worden als opbergruimte, of bijvoorbeeld als een logeerkamer voor een kleinkind. Daarnaast willen veel 55-plussers graag met leeftijdsgenoten samenwonen, omdat de wens bestaat om in een rustig woonmilieu te wonen. In de gesprekken wordt veel geklaagd over de overlast van jongere bewoners (ook bijvoorbeeld statushouders en bewoners die begeleid wonen). In een aantal gevallen vormt het zelfs een motief om te willen verhuizen. Aan de andere kant bestaat bij een aantal 55-plussers de wens om gemengd te wonen, waarbij ondersteuning aan elkaar geboden kan worden wanneer dit nodig is.

Een duidelijke wens die ook naar voren komt is de wens om binnen de huidige woonplaats en buurt te verhuizen. Deze wens komt voornamelijk vanwege het opgebouwde sociale netwerk. Soms is het mogelijk en bestaat de wens om binnen dezelfde straat nog naar een kleinere passende woning te verhuizen. Veel van de 55-plussers die verhuisd zijn van een eengezinswoning naar een driekamerappartement, zijn zeer tevreden met de stap en stellen dat ze dit eerder hadden moeten doen.

Tot slot bestaat bij het grootste deel van de 55-plussers bij woningcorporatie Portaal de wens om niet te verhuizen. Dit zijn bijvoorbeeld 55-plussers die al verhuisd zijn naar een driekamerappartement. Andere voorbeelden zijn 55-plussers woonachtig in een eengezinswoning. Zij hebben in veel gevallen een betaalbare huur en een langere woonduur. De wens om te verhuizen is er niet meer vanwege de hechting aan de woning. Ook speelt de leeftijd een rol. Een aantal 55-plussers vinden zich te oud om nog te verhuizen.

Uit de gesprekken komt de wens van de bewoners naar voren voor een duidelijk aanspreekpunt van Portaal. Een meneer wees bijvoorbeeld op de inzet van een seniorendeskundige. Een persoon die ondersteuning biedt bij het passend wonen van ouderen. Op dit moment maken de woningcorporaties gebruik van een seniorenmakelaar (wooncoach), die ondersteunt bij een verhuizing. Een seniorendeskundige richt zich vooral op het passend maken van de huidige woning en vormt een aanspreekpunt wanneer er klachten zijn.





## 7. Resultaten interviews: de visie van experts over de doorstroming van 55-plussers

In hoofdstuk 6 is in kaart gebracht welke afweging er speelt voor een 55-plusser en bewoner of bewoonster van Portaal om wel, misschien of niet te verhuizen. De vraag die centraal staat is hoe woningcorporaties het beste kunnen anticiperen op het verhuisgedrag van de 'empty-nesters'. In dit hoofdstuk worden een aantal relevante onderwerpen in kaart gebracht die te maken hebben met het doorstromingsbeleid van woningcorporaties. De onderwerpen worden in kaart gebracht met behulp van citaten uit de interviews met experts.

In dit rapport wordt vaak gesproken over de '55-plussers'. De vraag die daarbij speelt is in hoeverre '55-plus' een juiste afbakening is. Gesteld kan worden dat er binnen de groep 55-plus nog veel onderscheid is in vitaliteit en verhuigeneigdheid. Maarten Vos stelt dat het gebruikt wordt om een rustig woonmilieu te creëren:

*'Ik krijg heel vaak te horen "hoezo 55-plus?" Natuurlijk zijn mensen dan nog niet oud en gebrekkig. Eigenlijk is het vooral een grens die bij woonruimteverdeling gehanteerd wordt omdat je meestal uit de kinderen bent. Eigenlijk stel je zo'n grens omdat je een bepaald woonmilieu wilt creëren, een complex waar mensen rustig wonen.'*

(Maarten Vos – Manager Strategie en Beleid woningcorporatie Vidomes)

### 7.1 – Hoe actief moet de woningcorporatie doorstroming stimuleren?

Voor woningcorporaties speelt de afweging in hoeverre actief sturen op doorstroming wenselijk is. Onder een actief doorstromingsbeleid wordt onder andere het promoten en aanbieden van doorstromingsmaatregelen verstaan. Dit kan bijvoorbeeld door de wijken in te gaan, voorlichtingen te organiseren of mensen te benaderen. Het hangt af van aspecten zoals de financiële mogelijkheden en de spanning op de woningmarkt. Het actief sturen op doorstroming is volgens Peter Boelhouwer wenselijk omdat je de voorraad optimaler gaat inzetten:

*'Ik ben in ieder geval heel positief over het actief sturen op doorstroming omdat je de bestaande voorraad optimaler gaat inzetten. Daar doe je het voor. [...] Je hebt heel veel mensen die sowieso niet willen verhuizen. Daar moet je ook niet aan gaan trekken. Maar je hebt natuurlijk ook een groep mensen, wat we latente verhuizers noemen. Als je daar een goed aanbod voor organiseert en je helpt ze, dan kun je een deel over de streep trekken.'*

(Peter Boelhouwer – Hoogleraar Housing Systems TU Delft)

Uit hoofdstuk 5 en 6 is gebleken dat er een aanzienlijke groep 55-plussers is met een 'zachte' verhuishwens (of een latente verhuishwens, zoals beschreven in het voorgaande citaat). Roosje van Leer geeft aan dat de groep 55-plussers met een 'zachte' verhuishwens in 2018 groter is dan in 2012:

*'We zien dat de groep 65-plussers die misschien wil verhuizen in 2018 groter is dan in 2012 (van 10 procent in 2012 naar 17 procent in 2018). [...] Ons vermoeden is dat je daarin terugziet dat het aanbod niet aansluit op de vraag. [...] Dat is wat we in veel gesprekken ook horen, dat ouderen zeggen van als er een bepaald aantrekkelijk appartement is dan willen we de stap wel zetten.'*

(Roosje van Leer – Adviseur en projectleider Companen Advies)

Roosje van Leer legt uit dat de groep die actief zoekt en vervolgens niets geschikts kan vinden al jaren stabiel is gebleven (in zowel 2012 als 2018 ligt dit op 2 procent). De groep waar zij in het citaat aan refereert is de groep die nog niet echt actief op zoek is, maar zich

begint te oriënteren op een eventuele verhuizing. Onduidelijk is waarom ze de zachte verhuiscens nog niet in de praktijk brengen, maar het zou volgens Roosje van Leer kunnen dat de ouderen bij voorbaat denken dat er toch niets geschikts op de markt is. Een andere mogelijke verklaring is dat er langzamerhand een generatie ouderen is die meer gaat nadenken over hun woontoeekomst en dus een langere periode 'misschien' wil verhuizen. Dit kan komen door meer aandacht en het voeren van campagnes vanuit overheden en woningcorporaties om ouderen passend te laten wonen, wat ze aan het denken kan zetten.

Roosje van Leer benadrukt dat de stijging van het aandeel mensen dat 'misschien' wil verhuizen niet alleen geldt voor 65-plussers. Het geldt ook voor alle huishoudens samen genomen (van 16 procent in 2012 naar 23 procent in 2018). Het is aannemelijk dat hier het effect is terug te zien van een aantrekkende woningmarkt. Mensen zien dat hun woning in waarde is gestegen en de verkooptijden zijn drastisch verkort. Het kan ertoe leiden dat mensen die het voorheen niet deden, nu wel gaan nadenken over een verhuizing (zonder het direct te doen).

Een actief doorstromingsbeleid van een woningcorporatie kan ertoe leiden dat 55-plussers met een zachte verhuiscens het laatste zetje krijgen om te verhuizen, wanneer de twijfels worden weggenomen met maatregelen. Maarten Vos geeft aan dat het belangrijk is om te redeneren vanuit de maatschappelijke behoefte. Hij stelt dat een van de belangrijkste factoren van de groeiende wachttijd in de regio het blijven kleven van de 'empty-nesters' is. Dat hangt volgens hem samen met de extramuralisering. Het inspelen op een zo lang mogelijke verhuisketen is daarom wenselijk:

*'Als we als woningcorporatie kijken hoe we de woningnood effectief kunnen oplossen, is dat niet alleen bouwen maar juist ook inspelen op een zo lang mogelijke verhuisketen. Dus we zijn op dit moment niet zo van we gaan jongerenwoningen bouwen, want dan helpen we er maar één. We gaan juist seniorenwoningen bouwen want dan helpen we er mogelijk drie, vier of vijf gezinnen mee. Als we in onze regio tien procent van de 'empty-nesters' kunnen laten verhuizen, kunnen we alle te klein wonende gezinnen helpen aan een grotere woning.'*

(Maarten Vos – Manager Strategie en Beleid woningcorporatie Vidomes)

Het blijven kleven van 55-plussers in eengezinswoningen zorgt voor een groeiende wachttijd. Paul Tuijp onderstreept ook dat de uitkomsten van een actief doorstromingsbeleid wenselijk zijn. Het leidt tot een hoge klanttevredenheid en de eengezinswoning die vrijkomt kan betrokken worden door een gezin dat mogelijk in een relatief kleine woning woont. Echter stelt hij dat de positie van woningcorporatie Ymere ten aanzien van doorstroming is veranderd. De woningcorporatie blijft actief om doorstroming voor elkaar te krijgen, maar waar de woningcorporatie voorheen actief de doorstromingsmaatregelen onder de huurders bracht, doen ze dat nu minder actief:

*'Onze herziene positie is enigszins een breuk met het verleden, maar we blijven wel actief om doorstroming voor elkaar te krijgen. [...] Waar we voorheen doorstroming echt probeerden te stimuleren en op zoek gingen naar mensen die mogelijk een verhuisketen op gang konden brengen, hebben we het actieve deel nu verlaten. De doorstromingsmaatregelen worden niet meer door ons actief gepromoot. Alleen als mensen nu naar ons (de woningcorporatie) toekomen, dan komen ze nog steeds in aanmerking.'*

(Paul Tuijp – Adviseur Strategie, Beleid en Innovatie woningcorporatie Ymere)

Paul Tuijp geeft aan dat er twee redenen zijn voor de veranderende houding van de woningcorporatie ten opzichte van doorstroming die met elkaar samenhangen. Allereerst



kostte het zoeken van mensen die bereid zijn om te verhuizen veel tijd. Er werden bijeenkomsten georganiseerd en de vijver waaruit gevist kon worden bleek uiteindelijk nog vrij groot te zijn. Maar als puntje bij paaltje komt blijkt het grootste deel van de ouderen toch te veel te verdienen of willen ze wel weg maar hebben ze te veel eisen. Als er dan toch een groep overbleef die bereid was om te verhuizen en aan de voorwaarden voldeed, bleek het zeer lastig om een passende woning te vinden.

Erik Smit ondersteunt dat een te actief doorstromingsbeleid (actief promoten van doorstromingsmaatregelen) vaak geen evenwichtige balans tussen inspanning en opbrengsten oplevert. Erik Smit geeft aan dat er wel op doorstroming moet worden gestuurd wanneer er geschikte nieuwbouw is:

*‘Als je als woningcorporatie geschikte nieuwbouw hebt, moet je echt voor doorstroming gaan. Dat levert heel veel op. [...] Onderzoeken laten zien dat als je helemaal niets doet woningen gemiddeld 10 jaar langer bezet blijven. Dan kun je dus gemiddeld 10 jaar langer de huur niet harmoniseren.’*

(Erik Smit – Specialist Match en Markt woningcorporatie Ymere)

### *Inzetten op doorstroming of het levensloopbestendig maken van eengezinswoningen?*

Een afweging die gemaakt moet worden door de woningcorporaties is in hoeverre bij 55-plussers die niet passend wonen wordt ingezet op het levensloopbestendig maken van de huidige woning, of het verleiden om door te stromen. Carola de Groot schreef in een artikel van RaboResearch (De Groot, 2020, p. 2): ‘Het preventief aanpassen van het huidige huis of verhuizen heeft belangrijke voordelen volgens onderzoekers van de Rijksuniversiteit Groningen.’ Onder voordelen worden onder andere verstaan het voorkomen van valpartijen of ongelukken en daarmee mogelijk ook (dure) ziekenhuisopnamen. In het onderstaande citaat vult Carola de Groot dit aan en geeft ze aan dat het vanuit zowel het perspectief van de oudere als het perspectief van de maatschappij wenselijk is om de woning aan te passen:

*‘Ook langere revalidatietijden voor ouderen. Een valongeluk komt bijna nooit alleen. Dat wordt door zorgprofessionals wel gesteld. Het begin met een valpartij en is dan een glijdende schaal. Ze komen er dan nooit meer helemaal goed bovenop. Ik weet zelf niet of dat echt zo is, maar uit de interviews die ik heb gehouden met de zorgprofessionals is dit wel altijd een van de dingen die werd aangekaart. Het idee is dus dat een aanpassing van het huis dan de kans op valpartijen vermindert. Dus a) de oudere is geholpen en ook b) de maatschappij omdat er minder (dure) ziekenhuisopnames nodig zijn.’*

(Carola de Groot – Onderzoekster RaboResearch)

Wanneer een woningcorporatie inzet op het levensloopbestendig maken van eengezinswoningen in de huidige voorraad, kan dit er echter toe leiden dat 55-plussers er niet meer uit willen verhuizen. Maarten Vos geeft aan dat het daarom belangrijk is om passende woningen levensloopbestendig te maken:

*‘Wij zijn vooral voor het levensloopbestendig maken van passende woningen. Dat wil zeggen, driekamerappartementen die al een traploze ontsluiting hebben. Bij eengezinswoningen zeggen we juist dat we het niet moeten doen. [...] Het hangt af van het woningmarktgebied waarin je zit, maar in ons woningmarktgebied zijn eengezinswoningen een schaars goed waar gezinnen erg lang op moeten wachten. Dan zijn we terughoudend met maatregelen om die ouderen nog langer in die woningen te laten wonen. Dan heb ik liever dat ze verhuizen naar een wel passende woning.’*

(Maarten Vos – Manager Strategie en Beleid woningcorporatie Vidomes)

Maarten Vos benadrukt dat dit afhankelijk is van de situatie op de woningmarkt. In andere gebieden ziet hij namelijk een overschot aan eengezinswoningen. Bijvoorbeeld in Tilburg. Die situatie vraagt dan om andere keuzes, waarbij je ervoor moet zorgen dat ouderen goed oud kunnen worden in een eengezinswoning.

Yvonne Witter geeft ook aan dat er niet alleen maar ingezet moet worden op het gelijkvloers maken van woningen. Dagelijks traplopen zorgt ervoor dat 55-plussers in beweging blijven:

*'Het is wel belangrijk om in beweging te blijven en niet alles gelijkvloers te maken. Ze zeggen ook wel is gekscherend: "als je naar een levensloopbestendige woning verhuist dan word je pas echt oud." Dat doet natuurlijk geen recht aan de mensen die echt mobiliteitsproblemen hebben en waarbij een trap echt een belemmering vormt. Maar het is natuurlijk mooi als je kan kiezen.'*

(Yvonne Witter – Adviseur ZorgSaamWonen)

### *Samenwerking met andere corporaties*

Actieve samenwerking met andere woningcorporaties biedt kansen om de doorstroming verder te stimuleren. Het vergroot het aanbod voor zoekende 55-plussers. Echter is het wel van belang om vooraf afspraken te maken over de kosten en baten. Wanneer de beperkte huursprong namelijk wordt ingezet als maatregel kan dit voor een woningcorporatie een niet wenselijke situatie opleveren. Ben Schouten gaf in het interview een voorbeeld:

*'Onlangs is er iemand binnen zijn straat verhuisd van een woning van een andere corporatie naar één van ons. De achtergelaten woning had weliswaar veel kamers, maar was klein qua oppervlakte en slecht geïsoleerd. De bewoner betaalde €319,00 en is door de regeling 'Beperkte huursprong' nu een Portaalwoning gaan huren, die voor €720,00 had kunnen worden verhuurd. In de oude woning liggen de energiekosten ook nog eens veel hoger dan in de nieuwe woning. Daarmee is 'Van Groot naar Beter' voor deze huurder wel 'heel veel Beter'.'*

(Ben Schouten – Adviseur Volkshuisvesting woningcorporatie Portaal (Utrecht))

## **7.2 – Wat zijn de 'do's en don'ts' van doorstromingsbeleid?**

Wanneer wordt ingezet op doorstroming, is het van belang om te bedenken wat wel en wat niet kan. Paul Tuijp geeft aan dat een belangrijk 'do' een goede communicatie is. Het is belangrijk om aan de huurders uit te leggen waarom bepaalde keuzes worden gemaakt door de woningcorporatie. Het is niet alleen het plaatsen van een artikel in een huurdersblad, maar bijvoorbeeld ook het organiseren van voorlichtingsbijeenkomsten in de wijken als je doorstroming actief wilt promoten. Een andere 'do' is volgens Paul Tuijp het beperken van de grootte van de groep 55-plussers die wordt benaderd om door te stromen. Wanneer er te veel belangstelling is, lukt het niet om aan de vraag te voldoen vanwege het ontbreken van passend aanbod:

*'Doe het absoluut niet te groot. We zijn begonnen in een wijk waar een groot aantal meergezinswoningen voor senioren staan. Het verliep succesvol om daar senioren naar toe te laten verhuizen vanuit eengezinswoningen. Vervolgens gingen we ook naar een buurt waar nauwelijks geschikte seniorenwoningen stonden. Toen kwamen we in de problemen. [...] Een goede verdieping is nodig. Welke mensen zijn bereid en wat kunnen we aan voorraad bieden. Doe een goed marktonderzoek voordat je losgaat.'*

(Paul Tuijp – Adviseur Strategie, Beleid en Innovatie woningcorporatie Ymere)



Maarten Vos benadrukt samen met Paul Tuijp dat een goede verdieping en analyse nodig is. Het is belangrijk om in kaart te brengen waar de meeste mensen niet passend wonen. Vervolgens is het van belang om te kijken welk effect een bepaalde interventie heeft op het aanbod. Dit kan bijvoorbeeld door het ontwikkelen van simulatiemodellen waarin bepaalde situaties kunnen worden nagebootst:

*'We werken nu bijna 10 jaar met een seniorenmakelaar die vraag gestuurd werkt en met 25 tot 40 verhuizingen per jaar is dat zeer renderend. Nu gaan we regionaal integraal aan de doorstroming werken. We hebben in kaart gebracht waar de mensen zitten die niet passend wonen in een eengezinswoning. Nu laten we een simulatiemodel maken om te kijken wat het effect is van bepaalde interventies op de situatie in de woningmarkt. Dan gaat het bijvoorbeeld om waar we welke woningen we moeten bijbouwen om het grootste effect te krijgen. Maar ook welke aanpassingen qua voorrangregels in het woonruimteverdelingssysteem het meeste effect hebben.'*

(Maarten Vos – Manager Strategie en Beleid woningcorporatie Vidomes)

Critici geven aan dat een 'don't' van doorstromingsbeleid het teveel bevoordelen van bepaalde groepen is. Niet alleen 55-plussers hebben moeite om een passende woning te vinden, dit geldt ook voor bijvoorbeeld starters. Paul Tuijp hoorde de kritiek onder andere op het wooncongres:

*'Veel mensen op het wooncongres waren kritisch op het feit dat je mensen bevoordeelt die toch al een grote kans maken om aan een andere woning te komen. Want de 55-plussers zijn doorgaans al voor langere tijd ingeschreven en hebben een goede kans om op woningen te reageren.'*

(Paul Tuijp – Adviseur Strategie, Beleid en Innovatie woningcorporatie Ymere)

Erik Smit en Paul Tuijp nuanceren dit door te stellen dat het actief sturen op doorstroming van 55-plussers een verhuisketen op kan leveren waar jongere huishoudens ook van profiteren. Het mes snijdt volgens Paul Tuijp aan twee kanten. Je helpt naast de 55-plussers ook gezinnen aan een passende woning. Maarten Vos voegt eraan toe dat starters naar heel andere woningen zoeken dan ouderen. Het is wel zo dat bepaalde senioren (die een schaarse grote woning achterlaten) nu makkelijker een mooie seniorenwoning kunnen scoren dan de senioren die vanuit een driekamer portiekflatje willen verhuizen. Daar moet je goed op gelet worden en gezorgd worden dat die ook nog voldoende kans maken. Daarnaast stelt Erik Smit dat het van belang is om nu al in te zetten op doorstroming omdat anders over een jaar of tien een te grote vraag kan ontstaan naar levensloopbestendige woningen:

*'Er zijn gewoon wijken waar een derde of de helft van de eengezinswoningen door 55-plussers worden bewoond. Het grootste deel woont niet passend. Als je nu niet al met doorstroming begint krijg je over een jaar of tien ineens een enorme vraag van mensen die willen verhuizen. Dan is het aanbod niet voldoende. Als woningcorporatie moet je er nu voor proberen te zorgen dat die groep die niet passend woont langzaam aan de stap om te verhuizen naar een passende woning gaat maken.'*

(Erik Smit – Specialist Match en Markt woningcorporatie Ymere)

Bij Vidomes zijn ook ongeveer 50 procent van de eengezinswoningen bewoond door 55-plussers stelt Maarten Vos. Carolien Philips stelt dat er in de regio Arnhem en Nijmegen volgens de huisvestingsverordening een bepaald percentage gericht mag worden toegewezen, om ervoor te zorgen dat niet alle woningen van tevoren worden gelabeld en groepen te veel bevoordeeld worden in het zoeken van een woning:

*'We hebben maximaal 20 procent maatwerk van het totale vrijkomende woningaanbod, waarbij we afwijkend mogen toewijzen van het woonruimteverdeelmiddel (je gericht toewijst), in Arnhem en Nijmegen. Daar kom je dus snel aan als je te veel woningen labelt voor 55-plussers. [...] We hebben in Arnhem ongeveer 350 mutaties per jaar. Daarvan mag je er dan maximaal 20 procent anders toewijzen dan regulier.'*  
(Carolien Philips – Adviseur Volkshuisvesting woningcorporatie Portaal (Arnhem))

Een andere don't is het verplichten van doorstroming. In paragraaf 3.3 is benoemd dat bijvoorbeeld Engeland een *Bedroom Tax* heeft en in België er een check is op de kamerbezetting om de zoveel jaar. Maarten Vos geeft aan dat een verplichting van doorstroming een paardenmiddel is. Wonen is voor mensen een belangrijke basiszekerheid. Maarten Vos is daarom beducht om systemen te bedenken waarin mensen verplicht uit de woning moeten. Wel mag er een prijsprikkel zijn die mensen stimuleert om te verhuizen wanneer de situatie niet passend (meer) is.

*Mensen mogen best blijven wonen waar ze wonen, maar ze moeten wel een redelijke huur betalen. Voor mensen die dit niet kunnen betalen, bevriezen of verlagen we soms de huur. Dit doen we echter minder snel bij mensen die in een te grote woning wonen. Die kunnen het pas aanvragen bij een norm die 100 euro hoger ligt dan bij mensen die wel passend wonen. 'Kleiner wonen moet lonen' is de leus' [...] Er mag een prijsprikkel zijn, maar dwingen te verhuizen gaat ons (woningcorporatie Vidomes) een stap te ver.'*  
(Maarten Vos – Manager Strategie en Beleid woningcorporatie Vidomes)

Het is ook alleen mogelijk wanneer er voldoende aanbod is om mensen door te laten stromen. Daarom biedt bijvoorbeeld Vidomes ook de seniorenmakelaar aan om mensen aan dat geschikte aanbod te helpen, met het nodige maatwerk. Peter Boelhouwer geeft ook aan dat het verplichten van doorstroming te veel negatieve consequenties met zich meebrengt:

*'Het feit dat mensen verplicht moeten verkassen. Je contacten en netwerk kun je dan kwijtraken. Ook als je binding hebt met je woonplaats. Ik vind dat heel ingrijpend als je ingrijpt in het persoonlijk domein van mensen. Dat kan ook negatieve consequenties hebben. Dus nee ik ben daar niet voor.'*  
(Peter Boelhouwer – Hoogleraar *Housing Systems* TU Delft)

### **7.3 – In hoeverre helpen doorstromingsmaatregelen bij het verhuizen van 55-plussers?**

Wanneer een 55-plusser niet wil verhuizen, is het de vraag of doorstromingsmaatregelen hier wel voor kunnen zorgen. Over veel van de doorstromingsmaatregelen is er een discussie in hoeverre de maatregel daadwerkelijk bijdraagt aan het laten verhuizen van huurders. Een van de bekendste doorstromingsmaatregelen is de inzet van de wooncoach, waarover ook een discussie is in hoeverre het bijdraagt aan doorstroming (kader 1). Ben Schouten stelt dat het goed is dat er een pakket met maatregelen is bij de woningcorporatie:

*'Als er al heel veel faciliteiten zijn om te verhuizen, maar het gebeurt nog steeds niet, is het goed dat er mogelijkheden zijn om het laatste zetje te kunnen geven. Zeker als daardoor een lange verhuisketen kan ontstaan.'*  
(Ben Schouten – Adviseur Volkshuisvesting woningcorporatie Portaal (Utrecht))

### **Kader 1 – In hoeverre is het inzetten van een wooncoach wenselijk?**

Een wooncoach helpt de bewoners van een woningcorporatie bij het vinden van een passende woning, wanneer om hulp wordt gevraagd. Anja Weygertze is wooncoach in Soest/Soesterberg en vertelt dat de leeftijden die ze helpt tussen de 70 en 90 jaar liggen. Twee derde van de bewoners die om hulp vragen woont alleen en bij samenwonende 65-plussers is in relatief veel gevallen een van beiden ziek (bijvoorbeeld Alzheimer). Anja Weygertze stelt dat het inzetten van een wooncoach bijdraagt aan het stimuleren van doorstroming:

*‘Ik heb ongeveer zestig kandidaten en er zijn er zes van verhuisd. Volgens mij is de jaarlijkse doelstelling tien procent. Dat is het gemiddelde wat je als wooncoach meestal helpt met doorstroming. Dus dat is goed. Ik zou kandidaten meer passend willen laten wonen, maar het aanbod is minimaal wat het dus lastig maakt om een andere woning te vinden.’*

(Anja Weygertze – Wooncoach Soest/Soesterberg)

Maarten Vos (Vidomes) is positief over de inzet van de wooncoach. Een wooncoach slaagt erin om met ouderen in gesprek te komen waarvoor een verhuizing een enorme drempel is. Een wooncoach kan mensen laten verhuizen die anders nog heel lang tegen de drempel aan zouden hikken. De wooncoach kan bijvoorbeeld ook ouderen helpen zonder internet. Daarnaast benadrukt Maarten Vos dat het ook aan de klantkant een hoge tevredenheid oplevert. Het dient dus verschillende strategische doelen. Bij de uitgebreide evaluatie die Vidomes na 5 jaar heeft gedaan, bleek de seniorenmakelaar zich ook ruimschoots terug te verdienen, door eerdere huurharmonisatie. Wanneer gekeken wordt vanuit een subsidieprincipe kregen veel van die senioren een forse huurkorting, die ze eigenlijk niet nodig hadden om passend te kunnen wonen. Paul Tuijp (Ymere) is kritischer op de inzet van een wooncoach. Paul Tuijp is het er mee eens dat het een hoge klanttevredenheid oplevert, maar stelt dat het aantal verhuizingen niet in verhouding staat met de inspanning die de seniorenmakelaar levert.

Maarten Vos stelt dat het belangrijk is bij een wooncoach om van tevoren niet te veel kaders en richtlijnen te werken. Dit beperkt de mogelijkheden van een wooncoach. Het is volgens Maarten Vos juist goed om vanuit de wens te bekijken of er mogelijkheden zijn te bedenken om eraan te voldoen:

*‘Een van mijn belangrijkste leermomenten in mijn periode als beleidsmaker was toen de seniorenmakelaar net startte. Ik zei toen we moeten wel duidelijke kaders en richtlijnen meegeven aan de seniorenmakelaar. Maar ik was te laat en achteraf ben ik heel erg blij dat ik te laat was. Want de seniorenmakelaar is gaan luisteren van wat zijn nou de behoeftes. En hebben we vanuit de behoeftes kunnen sturen. Het is zoveel beter dan van tevoren bedenken wat zou moeten en welke instrumenten en kaders nodig zijn.’*

(Maarten Vos – Manager Strategie en Beleid woningcorporatie Vidomes)

Het vraagt volgens Maarten Vos wel veel interactie tussen de seniorenmakelaar en de beleidsmakers. Alles waar de seniorenmakelaar mee kwam moest steeds de afweging worden gemaakt of het redelijk was opzichte van een andere woningzoekende of iemand die het in de toekomst misschien er ook gebruik van wil maken. Het is belangrijk voor de woningcorporatie dat het is uit te leggen aan andere huurders. Al werkenderwijs heeft Vidomes handelingskaders voor het maatwerk ontwikkeld, dat ze nu ook bij andere verhuurconsulenten gebruiken.

Ben Schouten benadrukt dat het goed is wanneer een wooncoach wordt ingezet vanuit de gemeente met andere woningcorporaties:

*‘Het voordeel van een wooncoach die wordt ingezet vanuit de gemeente in*

*samenwerking met andere corporaties is dat deze meer onafhankelijk kan werken. Als we vanuit Portaal de wooncoach inzetten kan dat bij bewoners overkomen alsof we ze weg willen jagen. Daarnaast heeft het als voordeel dat de wooncoaches inzicht hebben in het hele woningaanbod. Als je de dienst vanuit Portaal aanbiedt, heb je alleen inzicht in je eigen aanbod.'*

(Ben Schouten – Adviseur Volkshuisvesting woningcorporatie Portaal (Utrecht))

Een proactieve benadering van een wooncoach kan bewoners dus te veel het gevoel geven dat de woningcorporatie ze verplicht wil laten verhuizen. Dit ondersteunt Anja Weygertze vanuit haar ervaring. Maarten Vos stelt ook dat een proactieve benadering niet nodig is. De wooncoach heeft voldoende werk al op vraag van de bewoners. Een proactieve benadering is niet wenselijk vanwege het beperkte aanbod:

*'Onze seniorenmakelaars hebben het al dusdanig druk waardoor proactief benaderen te veel werk zou opleveren. [...] En stel dat we meer seniorenmakelaars gaan aanstellen zodat we wel proactief kunnen benaderen, dan gaat het met het aanbod wringen.'*

(Maarten Vos – Manager Strategie en Beleid woningcorporatie Vidomes)

Maarten Vos benadrukt ook dat voor woningcorporatie Vidomes geldt dat seniorencomplex maximaal één op de drie woningen die vrijkomen met voorrang aan senioren toegewezen mogen worden die worden bemiddeld door de seniorenmakelaar. Dit is van belang om ook senioren die een woning zoeken zonder een verhuismakelaar een kans te bieden om een woning te kunnen vinden.

#### *De verhuiskostenvergoeding en de beperkte huursprong (huurgewenning)*

Ook over de doorstromingsmaatregel de verhuiskostenvergoeding is geen overeenstemming over het effect. Paul Tuijp is positief, hij stelt dat het uit gesprekken met de huurders blijkt dat het echt de drempel om te verhuizen kan wegnemen. Zeker rekening houdend met het feit dat bij de woningcorporatie over het algemeen geen kapitaalkrachtige mensen wonen:

*'Ik heb 18 van onze huurders gebeld die gebruik gemaakt hebben van de verhuiskostenvergoeding. Tien daarvan zeiden dat ze erg enthousiast waren en anders niet waren gegaan. Als ze een laag inkomen hebben, kan een verhuiskostenvergoeding van duizend euro echt de reden zijn om ze over de streep te trekken.'*

(Paul Tuijp – Adviseur Strategie, Beleid en Innovatie woningcorporatie Ymere)

Maarten Vos stelt daarentegen dat het nauwelijks effect oplevert. Hetzelfde geldt in zijn ogen voor de huurgewenning (beperkte huursprong):

*'Ik ben niet zo voor een verhuiskostenvergoeding. Ik vrees dat het vaak weggegooid geld is. Onze seniorenmakelaar gaat luisteren en kan eventueel wel geld inzetten als dat nodig blijkt. Dat is meestal niet zo, ze geeft er maar een kleine vijf tot tien duizend euro per jaar aan uit. Ze kan ook een huur passend maken, dus bijvoorbeeld aftoppen als de huur eigenlijk 700 euro is. Ook dat is maar enkele keren per jaar nodig. In Den Haag gaf de gemeente een premie. Dan kreeg je mensen die toch al aan het verhuizen waren en zeggen "oh ik kan 3000 euro ophalen bij de gemeente." Het effect haal je juist bij de mensen bij wie een verhuizing maar niet op gang komt.'*

(Maarten Vos – Manager Strategie en Beleid woningcorporatie Vidomes)

Maarten Vos geeft daarbij aan dat ze bij Vidomes in de praktijk zien dat senioren best bereid zijn om een klein beetje meer huur te betalen als het passend is voor die woning. Er is geen enkele huurder geweest die vroeg om een vorm van huurgewenning. Als ze het kunnen betalen hebben ze het er in de praktijk ook wel voor over.

### *Woonruimteverdelingssysteem*

Het woonruimteverdelingssysteem heeft ook een belangrijke invloed op de doorstroming. Peter Boelhouwer geeft aan dat het goed zou zijn als huurders hun inschrijfduur (deels) mee kunnen nemen naar de volgende woning:

*'Dus wat ik eigenlijk zou willen, is dat je in de woonruimteverdeling (gedeeltelijk) inschrijfduur mee kan nemen. Wat je in de koopsector ziet. Daar maak je gewoon een wooncarrière. Je start met een kleine woning. Doordat je inkomen stijgt kun je op een gegeven moment doorstromen. Dan kun je een stuk of twee á drie keer verhuizen. Maar in de huursector begin je bij iedere verhuizing steeds weer op nul.'*  
(Peter Boelhouwer – Hoogleraar Housing Systems TU Delft)

Peter Boelhouwer legt uit dat bijvoorbeeld een huishouden zonder kinderen een langere inschrijfduur kan opbouwen omdat het langer in dezelfde woning kan blijven wonen. Na een tijdje kunnen ze de mooiste woningen betrekken. Maar huishoudens die kinderen krijgen of wisselen van baan moeten soms na een relatief korte woonduur alweer verhuizen, maar hebben dan veel moeite om een woning te kunnen vinden. Het behouden van de inschrijfduur vergroot de kans volgens Peter Boelhouwer om te willen verhuizen. Een aantal woningcorporaties, zoals Portaal, bieden dit tegenwoordig aan (75 procent van de inschrijfduur wordt behouden). In regio's met veel spanning op de woningmarkt is een lange inschrijfduur nodig om een goede kans te maken op een woning. Het zorgt ervoor dat 55-plussers terughoudender zijn in het verlaten van de woning. Maarten Vos stelt dat het ook goed zou zijn als woningcorporaties inzichtelijk maken welk aanbod er allemaal is. Een woning zoeken is nu een jacht op leegkomende woningen op WoningNet, waardoor het overzicht ontbreekt bij de 55-plusser.

*'Een beperking van het woonruimteverdelingssysteem is dat er alleen leegkomende woningen worden getoond, waardoor senioren geen overzicht hebben van de mogelijkheden. Senioren die willen vaak rustig op het gemak kijken en orde aanbrengen in de verschillende opties. [...] Dat faciliteren we totaal niet met het woonruimteverdelingssysteem. Daarom helpt het als de seniorenmakelaar inzichtelijk maakt welke seniorencomplexen er zijn. Dat gaan we nu in Haaglanden oplossen met een module die alle seniorencomplexen in beeld brengt, in een volgende fase kunnen senioren daar ook een zoekopdracht bij plaatsen, zodat ze een signaal krijgen als er een woning in zo'n complex, die aan hun eisen voldoet, vrijkomt.'*  
(Maarten Vos – Manager Strategie en Beleid woningcorporatie Vidomes)

### *Strategische nieuwbouw*

Peter Boelhouwer stelt dat er te weinig wordt gedaan aan strategische nieuwbouw in woningbouwprogramma's. Het gebeurt nog te weinig in nieuwbouwprogramma's. Er wordt vooral gekeken naar actuele vraag, maar er kan beter gekeken naar het effect van nieuwbouw op de doorstroming. Maarten Vos stelt dat hij het vaak een te makkelijk antwoord vindt als huurder zeggen dat er geen aanbod is. Hij stelt dat er in veel gevallen een match mogelijk moet zijn. Het is alleen niet mogelijk wanneer de wensenlijst van ouderen te groot is:

*'Ik spreek vaak in zaaltjes met bewoners en die zeggen dan van er is geen aanbod. Dan zeg ik: "als u een schaarse woning achterlaat, dan garandeer ik u dat er aanbod is." Want de seniorenmakelaar die mag voorrang geven en kan dan een match zoeken. Maar de mensen sputteren dan tegen. Ik vraag dan wel eens door en soms krijg ik een hele lijst aan eisen. Op zich begrijpelijk, want ze wonen nu natuurlijk vaak riant in een grote woning met tuin en geven dat niet zomaar op. "Ik wil graag een patiowoning met vier kamers, in mijn buurt en voor 600 euro." Daar kunnen we inderdaad niet aan voldoen. Maar aan een*



*beetje redelijke verhuishwens moeten we kunnen voldoen. We kunnen het echter niet in alle buurten regelen. Als de buurt echt belangrijk voor ze is, dan hebben ze wel een punt dat het aanbod ontbreekt.'*

(Maarten Vos – Manager Strategie en Beleid woningcorporatie Vidomes)

Yvonne Witter wijst ook op het transformeren van bestaande panden als kans om de doorstroming te verbeteren:

*'Als nieuwbouw niet kan moet je kijken wat er in bestaande panden kan gebeuren. Wat kunnen ze doen met lege kantoorpanden, kerken, boerderijen, kloosters, scholen, verzorgingshuizen, et cetera.'*

(Yvonne Witter – Adviseur ZorgSaamWonen)

#### **7.4 – In hoeverre betrek je de potentiële bewoners bij nieuwe projecten?**

Een ander vraagstuk wat speelt in het doorstromingsbeleid is in hoeverre bewoners betrokken moeten worden bij de projecten. Moeten bewoners gedurende het hele project mee mogen denken, of is het beter om de projecten vlak voor de oplevering te communiceren naar de bewoner. Een voorbeeld bij woningcorporatie Portaal waarbij deze vragen speelde is bij project Hoog Soestdijk (kader 2).

##### **Kader 2 – Project Hoog Soestdijk**

Project Hoog Soestdijk is een voormalig verzorgingstehuis die Portaal heeft aangekocht (Portaal, 2020c). Er wonen voornamelijk 80-plussers, maar Portaal wil het gaan renoveren en uitbreiden. De wens is dat 55-plussers uit de woningvoorraad in Soest gaan wonen in Hoog Soestdijk, zodat eengezinswoningen vrij komen.

De wooncoach wordt ingezet om de senioren te verleiden om naar Hoog Soestdijk te verhuizen. Anja Weygertze geeft aan dat de appartementen wel in grootte kunnen verschillen. Er zijn kleine en grote sociale appartementen.

*'De cliënten die ik heb willen allemaal een driekamerappartement. Een extra kamer wil men graag voor het kleinkind wanneer die eens een nachtje wil logeren of de kamer wordt gebruikt als opslagplaats. In de toekomst worden er wel logeerwoningen gerealiseerd zodat er de mogelijkheid bestaat om een nachtje te kunnen blijven.'*

(Anja Weygertze – Wooncoach Soest/Soesterberg)

Uit hoofdstuk 6 is ook gebleken dat de wens bij 55-plussers ligt om een driekamerappartement te krijgen. Ben Schouten (Adviseur Volkshuisvesting Portaal Utrecht) onderschrijft dit ook vanuit andere projecten. Hij stelt dat het bouwen van (kleine) tweekamerwoningen uiteraard leidt tot realisatie van meer woningen binnen een project, maar dat zich voor deze woningen wel minder kandidaten melden, waardoor je bij toekomstige mutaties het risico op langere leegstand loopt.

De vraag is hoe je een project als Hoog Soestdijk op een goede manier communiceert naar de bewoners toe. Jilko de Kleine stelt dat je het niet te snel moet doen, maar ook niet te laat omdat het weerstand kan veroorzaken:

*'Je moet het niet te snel doen. Bij dit project, nu we toestemming hebben om het te gaan renoveren, starten we in de zomer en hopen we na een half jaar met de eerste fase klaar te zijn. Dan kunnen we gaan communiceren van wilt u er over een half jaar gaan wonen. [...] Je moet het niet te laat doen want dan zet je ze onder druk. Dan krijg je weerstand. Twijfel tijdens het proces is ook niet erg, dan kun je de vragen beantwoorden en hopelijk wegnemen.'*

(Jilko de Kleine – Sociaal projectleider woningcorporatie Portaal)

Daarnaast stelt Jilko de Kleine dat het kan helpen om een showroomwoning te gebruiken, of iemand die er al langdurig woont als aanspreekpunt te gebruiken:

*‘Je kan het proces versterken door een showroomwoning te gebruiken. Hierin kunnen bewoners letterlijk zien hoe hun toekomstige woning eruit komt te zien. [...] Wij zijn tegenwoordig zeer digitaal ingesteld, maar ouderen nog fysiek. Dan kunnen ze een keer komen kijken. Hoe groot is het nou, wie woont er, hoe is de woonomgeving. [...] Bij de ouderengeneratie voorkom je zorgen door het fysiek uit te leggen. [...] Wat ook goed werkt is bijvoorbeeld wijzen op Familie Jansen die er al twintig jaar woont. Dan zeg je bel maar is. Het werkt veel beter dan een folder door de brievenbus gooien.’*  
(Jilko de Kleine – Sociaal projectleider woningcorporatie Portaal)

Erik Smit stelt dat je bewoners moet gaan benaderen wanneer er iets tastbaars is. Er is namelijk altijd een groep die afhaakt zodra ze het fysiek hebben gezien. Heel vroeg heeft geen zin, maar ongeveer een half jaar tot drie maanden van tevoren wel. Ze moeten dan langzaam worden meegenomen in het proces. Anja Weygertze stelt ook dat het belangrijk is om bewoners niet te vroeg te benaderen. Dit levert weer twijfel op. Ook kunnen veel vragen dan nog niet worden beantwoord:

*‘De voordelen van een verhuizing ziet men vaak nog niet in het beginstadium. Nu kan men erover nadenken en blijkt achteraf dat ze toch wel graag naar een gelijkvloerse woning willen verhuizen. Soms ontstaat er een gevoel dat het allemaal lang duurt voordat de woning beschikbaar komt. Wanneer heeft u nu een woning voor mij? Is een veel gestelde vraag. Ik heb een aantal cliënten mogen benaderen met de start van dit project. Die bellen en mailen me nu hoe het ervoor staat.’*  
(Anja Weygertze – Wooncoach Soest/Soesterberg)

Op de vraag of bewoners betrokken moet worden bij het proces van het ontwikkelen van een woning stelt Paul Tuijp dat het volledig betrekken van bewoners in het proces tot te veel vertraging leidt. Hij schetst zijn ervaring met behulp van een project in Almere, waarin het de bedoeling was een woongemeenschap te vormen. Er komen uiteindelijk veel wensen naar voren die vaak niet allemaal realiseerbaar zijn. Onder andere omdat een sociale huurwoning maar een bepaald aantal punten mag hebben voordat het een vrijesectorwoning wordt. Teveel wensen zorgen voor een te hoog aantal punten. Ook haken uiteindelijk veel mensen nog af:

*‘Wij hadden een project in Almere waarin we bewoners letterlijk vanaf het bouwrijp maken hebben betrokken bij het proces. Het heeft niet opgeleverd, wat we ervan hoopten. We zijn gaan trechteren van een grote groep met inspraak tot een kleinere groep die echt zeiden we willen mee ontwerpen. Toen de ontwerpen op tafel lagen zijn er van de vijftig opnieuw dertig belangstellenden afgehaakt.’*

(Paul Tuijp – Adviseur Strategie, Beleid en Innovatie woningcorporatie Ymere)

Jilko de Kleine benadrukt dat het goed is om helder te hebben wat de bandbreedte is en daarbinnen de bewoners bepaalde opties te bieden:

*‘Belangrijk is dat vooraf helder is wat de bandbreedte is van wat je ze gaat aanbieden. Dit moet intern zijn afgestemd binnen de organisatie en extern met bijvoorbeeld de huurdersraad. Als je een avond organiseert met het in kaart brengen van alle wensen. Dan komen daar de mooiste dingen uit waar we helemaal geen geld voor hebben. Dan begin je al met een achterstand en wek je verkeerde verwachtingen. Dus wat je moet doen is aangeven dit is de badkamer zoals wij die aanbieden, maar u heeft een paar opties zoals een verhoogd toilet, andere kleur tegels of een bepaald soort douchescherm.’*

(Jilko de Kleine – Sociaal projectleider woningcorporatie Portaal)

## 7.5 – In hoeverre is het voor de woningcorporatie relevant om te focussen op nieuwe woontrends?

Woningcorporaties investeren wanneer het kan in nieuw vastgoed. Een mogelijke afschaffing van de verhuurderheffing kan dit verder stimuleren (Aedes, 2019). Het uitgangspunt hierbij is veelal dat het woningen moeten zijn die gebruikt kunnen worden door meerdere generaties. Het kan echter ook interessant zijn voor de doorstroming van 55-plussers om te kijken naar het investeren in nieuwe woonconcepten, specifiek gericht op 55-plussers. Een voorbeeld die wordt uitgewerkt in kader 3 is de Knarrenhof. In Zwolle zijn een deel van de hofjes als sociale woningbouw in handen van woningcorporatie Delta Wonen.

### Kader 3 – De Knarrenhof

Een Knarrenhof is een hofje waarin meerdere generaties samenwonen (figuur 7.1) (De Knarrenhof, 2020). Het is vernoemd naar de ‘Krasse Knar’, de vitale senior. Het is een vrijblijvende gemeenschap waarin de bewoners elkaar kunnen helpen indien nodig. Het is bijvoorbeeld ideaal voor senioren die minder terug kunnen vallen op mantelzorg of de kinderen. Er wordt gewerkt van mens naar stenen in plaats van andersom. Er wordt eerst één gemeenschap van gelijkgestemden ontwikkeld, voordat de woningen worden ontwikkeld. Daarnaast mogen de bewoners meedenken bij het ontwerpen van de woning. Peter Boelhouwer is er enthousiast over:

*‘Wat natuurlijk ook heel mooi is. Daar moet ik een beetje reclame voor maken want ik zit in de raad van advies. Dat zijn knarrenhofjes. Het hoeven niet per se knarrenhofjes te zijn, maar collectieve woonvormen waarmee ze veel meer in gemeenschap gaan wonen om de eenzaamheid tegen te gaan. Nogmaals, niet iedereen hoeft dit te doen, maar het is heel mooi als je dit kunt aanbieden. Dat zijn vaak kleinere woningen. Dat zijn geen kasten van huizen natuurlijk die ze dan bouwen.’*  
(Peter Boelhouwer – Hoogleraar Housing Systems TU Delft)

### Figuur 7.1 – Ontwerp Knarrenhof in Zwolle



Bron: De Knarrenhof, 2020.

Peter Boelhouwer vindt alleen dat de initiatieven om Knarrenhofjes te ontwikkelen te langzaam op gang komen. Hij stelt dat de onbekendheid van banken ervoor zorgt dat er vaak problemen zijn met de financiering. Daarnaast zijn gemeenten niet altijd bereid om hun grond ervoor de bestemming te geven. Esther van Zuijlen geeft aan dat de Knarrenhofjes wel degelijk bij kunnen dragen aan de doorstroming van 55-plussers:

*‘In de Knarrenhof wonen voornamelijk senioren in Zwolle. [...] Wij doen verschillende onderzoeken. Ik durf niet te zeggen of de vraag tot een onderzoek behoort maar de conclusie dat het doorstroming stimuleert kunnen we wel trekken.’*  
(Esther van Zuijlen – Procesregelaar de Knarrenhof)

Yvonne Witter benadrukt een ander interessant woonconcept, waarbij de eengezinswoning wordt opgesplitst. Een student woont dan op de bovenverdieping en de oudere bewoners op de benedenverdieping van de woning. Door de hoge spanning op de woningmarkt is het voor veel studenten tegenwoordig ook lastig om een betaalbare kamer of woning te vinden:

*'Statiegeld op jeugd is een situatie in een eengezinswoning waarbij je de boel splitst Boven woont een jonger persoon en beneden een ouder persoon. Ik vind het heel sympathiek. De jongere betaalt huur, maar een deel van de huur wordt apart gezet om te sparen voor later wanneer de jongere naar een koopwoning wil verhuizen. Ik vind dat hartstikke leuk en gaaf. [...] Die jongeren komen de woningmarkt niet op en de ouderen zitten met een veel te groot huis. Mooi alternatief om de boel te splitsen.'*

(Yvonne Witter – Adviseur ZorgSaamWonen)

Yvonne Witter benadrukt dat er 'zoveel mensen, zoveel wensen' zijn, waardoor een gedifferentieerd aanbod voor een woningcorporatie zeer wenselijk is. Daarnaast stelt Yvonne Witter dat er naast de woning ook goed naar de woonomgeving gekeken moet worden. Soms hebben mensen een fantastische levensloopgeschiedenis, maar is de omgeving niet naar wens. Yvonne Witter geeft aan dat er dan wel eens gezegd wordt: "ja er zit een supermarkt tegenover." Maar als er dan goed naar gekeken wordt moeten ze een levensgevaarlijke weg oversteken. Het is een punt dat ook naar voren kwam in een interview met een 70-jarige vrouw uit Arnhem (samenwonend met haar man in een driekamerappartement boven een winkelcentrum). Mevrouw gaf aan de woning perfect te vinden, maar ontzettend veel overlast te hebben van de drukke winkelstraat en de scooters die er doorheen rijden. Daarnaast miste ze groen in de omgeving.

De inrichting van het wooncomplex en de omgeving eromheen moeten ook zelfredzaamheid stimuleren benadrukt Yvonne Witter:

*'Soms is het goed om de lift een beetje te verstoppen. Dan pakken mensen mogelijk sneller de trap. Een brede galerij is fijn met een ontmoetingsruimte die leuk is ingericht [...] Buiten het complex is het belangrijk dat er voldoende bankjes zijn en het goed onderhouden is. Heel veel van die bankjes worden maar eens in de vijf jaar onderhouden en zijn dan al helemaal doorgezakt. [...] Veel groen en schaduwrijke plekken zijn belangrijk.'*

(Yvonne Witter – Adviseur ZorgSaamWonen)

## **7.6 – De wens om binnen de huidige woonplaats te verhuizen**

Daarnaast blijkt uit hoofdstuk 5 en 6 een duidelijke trend om binnen de huidige woonplaats te verhuizen. Dit zien de experts ook terug. Anja Weygertze (wooncoach Soest/Soesterberg) stelt dat in Soesterberg alleen mensen binnen Soesterberg willen verhuizen, niet naar Soest. Het scheelt misschien een klein kwartiertje, maar de mensen willen er echt niet heen. Ook Peter Boelhouwer ziet het terug:

*'Ik zit zelf ook bij een woningcorporatie in de buurt, in de buurt van Rotterdam. Daar hebben we een bijvoorbeeld een complex in de wijk gebouwd voor ouderen. In een wijk met eengezinswoningen uit de jaren '50. Die woningen zijn allemaal betrokken door mensen die uit eengezinswoningen kwamen. Had je dat complex nou in een ander dorp gezet, dan hadden mensen dat niet gedaan.'*

(Peter Boelhouwer – Hoogleraar Housing Systems TU Delft)

Het geeft dus aan dat het belangrijk is om bewoners aanbod te kunnen bieden binnen de huidige buurt. Daarnaast is het belangrijk om te kijken in welke buurten dit het meest effectief is. Zoals bijvoorbeeld Carolien Philips aangeeft over Presikhaaf-Oost in Arnhem (citaat 50).

*'Bijvoorbeeld in Presikhaaf-Oost wonen er behoorlijk wat ouderen in een eengezinswoning. Die signalen krijgen we ook mee van onze beheerders die er rond lopen. Ook van de WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning), omdat er regelmatig aanpassingen worden gedaan in de woningen. Dan kun je afvragen of de woningen wel passend zijn.'*

(Carolien Philips – Adviseur Volkshuisvesting woningcorporatie Portaal)

### **7.7 – Hoe ga je om met een 55-plusser die in een niet ruimtelijk passende en levensloopbestendige eengezinswoning woont, maar niet wil verhuizen?**

Tot slot is aan de experts de casus van mijn oma voorgelegd. Ze is 83 jaar en woonachtig in een koopwoning in Breezand (Noord-Holland). Ze heeft de wens niet meer om te verhuizen, onder andere omdat ze de leuke buurvrouw niet wil opgeven. Daarnaast is de hechting aan de woning groot. Echter woont ze in een ruimtelijk niet passende woning met een trap. Ook heeft ze een redelijk grote tuin die onderhouden moet worden. Aan de experts is voorgelegd hoe er met deze casus het beste omgegaan kan worden. Bij de woningcorporaties komen dit soort zelfde situaties voor waarin ouderen in een ruimtelijk niet passende en niet levensloopbestendige eengezinswoning wonen.

Peter Boelhouwer stelt dat het altijd belangrijk is om het gesprek aan te gaan. Wanneer echter blijkt dat er geen wens is, moet er ook niet verder op door gehamerd worden:

*'Je moet met die mensen in contact treden. Maar in het geval van jouw oma ben je volgens mij na 2 minuten klaar en moet je constateren dat ze gewoon wil blijven zitten. Maar je hebt natuurlijk ook mensen die dat wel willen. Je moet oppassen dat je mensen als het ware niet tegen hun zin in laat verhuizen. Dat is best wel tricky.'*

(Peter Boelhouwer – Hoogleraar Housing Systems TU Delft)

Carola de Groot stelt ook dat het probleem verplaatst kan worden van het woondomein naar het zorg- en sociale domein wanneer een verhuizing ontstaat tegen de zin van iemand in. Mogelijk met eenzaamheid als gevolg:

*'Je moet uitkijken dat je het probleem niet verplaatst van het domein van de woning naar het zorg- en sociale domein, wanneer er eenzaamheid ontstaat. Dat kan de maatschappij uiteindelijk nog meer geld kosten.'*

(Carola de Groot – Onderzoekster RaboResearch)

Toch is het goed om het gesprek met de bewoners te blijven voeren. Veel 55-plussers staan vaak onvoldoende stil bij de passendheid van de woning. Wanneer anticiperend wordt verhuisd, bied dit de kans om een woning te zoeken die aan de eisen voldoet. Wanneer te lang wordt gewacht en vanwege gezondheidsredenen een acute verhuishens ontstaat, kan dit ertoe leiden dat een 55-plusser naar een woning moet verhuizen die minder aan de wens voldoet. Dit verlaagt de woontevredenheid. Maarten Vos stelt dat mensen die de stap gemaakt hebben vaak aangeven dat ze het tien jaar eerder moeten doen. Ook uit de interviews met 55-plussers blijkt de tevredenheid wanneer is verhuisd naar een gelijkvloers appartement. Bij sommige mensen helpt het om aan te geven dat hun kleinkinderen ook graag een woning willen vinden en dat het helpt als er ouderen verhuizen. Waar volgens Maarten Vos ook nog mee geëxperimenteerd zou kunnen worden is het mogelijk maken dat burens die graag bij elkaar wonen samen kunnen verhuizen naar een nieuw passend complex. De buurvrouw woont namelijk zelf ook alleen in een relatief grote eengezinswoning:



*'Het werkt soms als je aan de eigen kleinkinderen refereert. Uw kleinzoon wil met zijn vriendin en zoontje graag in een woning als u wonen. Dan snappen ze wel het bredere belang van doorstroming en komt het vaak goed binnen. Ook kun je een arrangement bedenken om de buurvrouw mee te laten verhuizen, wanneer die daar voor open staat.'*

(Maarten Vos – Manager Strategie en Beleid woningcorporatie Vidomes)

Ook stelt Maarten dat het soms helpt om aan te geven dat een verhuizing naar een passende woning een verhuizing naar het verzorgingshuis kan voorkomen. Ouderen zien soms erg op tegen het verzorgingshuis. Een ander idee wat naar voren kwam in de gesprekken is het samenwonen van twee senioren in dezelfde woning, om eenzaamheid tegen te gaan. Geconcludeerd kan worden dat het belangrijk is om het gesprek te blijven voeren met de senioren over de passendheid van de woning. Iedere senior is uniek, waardoor maatwerk noodzakelijk is. Waar de een samenwonen met een andere ouder persoon totaal niet zit zitten, kan het voor de ander mogelijk de oplossing zijn. Wanneer de senior niet bereid is om te verhuizen is het van belang om ervoor te zorgen dat de senior geschikt oud kan worden in de huidige woning, om ongelukken te voorkomen.

## **7.8 - Conclusie**

Geconcludeerd kan worden op basis van de interviews met de experts dat een te actieve stimulering van doorstroming niet wenselijk is. Het leidt tot een te grote vraag naar woningen waaraan in veel gevallen niet te voldoen is door een beperkt aanbod. Strategische nieuwbouw waarbij ingezet wordt op doorstroming lijkt wenselijk. Wanneer er binnen de woonplaats van de 55-plussers passend aanbod kan worden aangeboden, biedt het de kans om 55-plussers te benaderen om naar de woning door te stromen. Een goed marktonderzoek is noodzakelijk om uit te zoeken waar de meeste 55-plussers wonen die een verhuishwens hebben. De kans van slagen is dan het grootst.

De rol van een wooncoach (seniorenmakelaar) en het inzetten van andere doorstromingsmaatregelen kunnen wenselijk zijn om een verhuizing tot stand te laten komen. Uit de gesprekken blijkt dat het wenselijk is om niet van tevoren alles al vast te zetten met beleidskaders. Het is goed om te redeneren vanuit de wens van de 55-plussers. Wanneer bijvoorbeeld het verhuisgedoe het probleem is, kan er gekeken worden welke maatregelen het meest passend zijn om het te verhelpen. Wanneer de hogere huurprijs het probleem is, is weer een andere maatregel wenselijk (de beperkte huursprong). Belangrijk is wel dat het gevoerde beleid uit te leggen valt aan de andere huurders die er mogelijk in de toekomst ook gebruik van willen maken.

Doorstroming moet voor woningcorporaties niet een doel op zich zijn, maar een middel om 55-plussers passend te laten wonen. Het is een middel om de woningvoorraad zo optimaal mogelijk in te zetten. Wanneer er geen verhuishwens is kan er worden ingezet op het passend maken van de huidige woning. Bijvoorbeeld door aanpassingen in de badkamer en keuken. Dit is zowel van belang voor de 55-plussers als voor de maatschappij (een kleinere kans op valpartijen en ziekenhuisopnamen). Echter is het van belang om ook naar de woningmarktsituatie te kijken. In een gespannen woningmarkt kan het levensloopbestendig maken van eengezinswoningen leiden tot een grotere honkvastheid van 55-plussers. Hier moet meer ingezet worden op het aanbieden van een levensloopgeschikt alternatief om doorstroming te stimuleren.

Daarnaast is het voor 55-plussers tegenwoordig een jacht op leegkomende woning op WoningNet. Een beter overzicht van de woningen en de wooncomplexen die de

woningcorporatie in bezit heeft kan bijdragen aan een betere doorstroming. Wanneer een 55-plusser (die bijvoorbeeld een eengezinswoning achterlaat) een voorkeur kan opgeven voor een woning in een bepaald complex, kan deze benaderd worden wanneer de woning vrij komt. 55-plussers hebben vaak onvoldoende overzicht van de mogelijkheden, omdat ze alleen inzicht hebben in de vrijkomende woningen op WoningNet.

Het investeren in woonconcepten die geschikt zijn voor 55-plussers kan bijdragen aan het bevorderen van de doorstroming. Een populair woonconcept is de Knarrenhof. Daarnaast draagt een zorgvuldige communicatie van een project bij aan het vergroten van de kans dat 55-plussers willen verhuizen. Dit kan bijvoorbeeld door het organiseren van een fysieke bijeenkomst, een showroomwoning of de kans bieden om 55-plussers contact op te laten nemen met bewoners uit het complex die er al een langere tijd wonen (wanneer het niet om nieuwbouw gaat).

Wanneer een 55-plusser gehecht is aan de woning en niet bereid is om de woning achter te laten, is het ook niet wenselijk om hier wat aan te doen. Het probleem kan dan verplaatst worden naar het sociale domein wanneer ontevredenheid en eenzaamheid ontstaat in een nieuwe woning. Het is wel van belang om de dialoog te blijven aangaan als woningcorporatie. Het is goed voor 55-plussers om in te zien wat de gevolgen kunnen zijn van niet passend wonen.



## 8. Conclusie, discussie en aanbevelingen

'Oude bomen moet men niet verplanten', is een spreekwoord dat betekent dat je oudere mensen het liefst niet meer moet laten verhuizen. Het is een spreekwoord wat klopt, maar toch ontstaan er bij veel ouderen met het hoger worden van de leeftijd meer vragen over de passendheid van de woning om oud in te worden. In dit rapport is onderzocht welke factoren de verhuiscwens van 55-plussers, de *'empty-nesters'*, beïnvloeden. Een vergelijking is gemaakt met de factoren die de verhuiscwens van jongere huishoudens bepalen om in kaart te brengen bij welke factoren er verschillen zijn.

Woningcorporaties hebben vooral in woningmarktregio's met veel spanning te maken met het blijven 'kleven' van 55-plussers in een relatief vaak niet levensloopgeschikte eengezinswoning (bijvoorbeeld vanwege het traplopen). Onderzocht is voor woningcorporatie Portaal hoe ze binnen de huidige voorraad het beste kunnen anticiperen op de verhuiscwensen van 55-plussers. Dit is in kaart gebracht door middel van het interviewen van bewoners van woningcorporatie Portaal (55-plussers) en experts. De hoofdvraag die centraal staat in dit rapport is:

*Welke factoren beïnvloeden de verhuiscwens van 55-plussers, en hoe kan woningcorporatie Portaal hier op anticiperen binnen de eigen voorraad?*

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 8.1, de conclusie, antwoord gegeven op de opgestelde deelvragen. De antwoorden op de deelvragen geven gezamenlijk antwoord op de hoofdvraag. Vervolgens wordt in de discussie in paragraaf 8.2 de beperkingen van dit onderzoek uitgewerkt. In paragraaf 8.3.1 worden er beleidsaanbevelingen gedaan voor woningcorporatie Portaal en tot slot in paragraaf 8.3.2 onderzoeksbevelingen.

### 8.1 – Conclusie

In de conclusie zijn de antwoorden op de deelvragen uitgewerkt. De antwoorden vormen gezamenlijk een antwoord op de hoofdvraag. Ook wordt de koppeling gemaakt met de bevindingen uit verwante onderzoeken.

#### **Welke factoren zijn van invloed op de verhuiscwens van 55-plussers en in hoeverre is er een verschil met de bepalende factoren bij jongere huishoudens?**

##### *Sociaal-demografische dimensie*

Uit de data-analyse in hoofdstuk 5 zijn een aantal factoren naar voren gekomen die de verhuiscwens van 55-plussers beïnvloeden. Vanuit de sociaal-demografische dimensie zijn mensen met een leeftijd van 65-74 jaar en 75 jaar of ouder significant minder verhuiscwens dan mensen met een leeftijd van 55-64 jaar. Dit is overeenkomstig met het onderzoek van De Jong et al. (2016). Daarnaast zijn hoger- en middenopgeleide 55-plussers meer verhuiscwens dan laagopgeleide 55-plussers, wat overeenkomstig is met het onderzoek van Erickson et al. (2006). Ook zijn 55-plussers met een thuiswonend kind significant minder verhuiscwens dan 55-plussers zonder een thuiswonend kind.

##### *Economische dimensie*

Vanuit de economische dimensie hebben 55-plussers met een hoger inkomen een hogere verhuiscwens dan 55-plussers met een inkomen beneden modaal. Dit komt overeen met het onderzoek van Hayward (2004) en staat haaks op het onderzoek van Ostrovsky (2004). Er wordt echter geen significant verschil gevonden in de verhuiscwens tussen 55-plussers met een inkomen beneden modaal en 55-plussers met een inkomen van meer dan drie keer modaal. Dit verschil wordt wel gevonden voor jongere huishoudens, waarbij



jongere huishoudens met een inkomen van meer dan 3 keer modaal een hogere verhuiscapaciteit hebben.

Daarnaast hebben particuliere huurders een hogere verhuiscapaciteit dan eigenaar-bewoners. Een significant verschil in verhuiscapaciteit tussen sociale huurders en eigenaar-bewoners wordt alleen gevonden wanneer wordt gecontroleerd voor de psychologische dimensie (woontevredenheid, tevredenheid met de woonomgeving en de hechting aan de buurt). Sociale huurders zijn dan minder verhuiscapaciteit dan eigenaar-bewoners. Wat niet overeenkomt met het onderzoek van Weeks et al. (2012), dat stelt dat huurder meer verhuiscapaciteit zijn dan kopers. Er wordt een verschil gevonden met jongere huishoudens (17-54 jaar in het WoonOnderzoek). Jongere huishoudens in de sociale huursector zijn meer verhuiscapaciteit dan eigenaar-bewoners.

Een hogere WOZ-waarde leidt net als bij jongere huishoudens tot een lagere verhuiscapaciteit. Hogere woonlasten verhogen ook de kans op een verhuiscapaciteit van 55-plussers, dit effect wordt niet gevonden bij jongere huishoudens. De bevindingen komen overeen met de onderzoeken van De Groot et al. (2011) en Angeline & Laferrere (2012).

#### *Sociale dimensie, de tijd- en ruimte dimensie en de gezondheidsdimensie*

Een sterkere sociale cohesie verkleint de verhuiscapaciteit van 55-plussers. Daarnaast leidt slecht contact met de buren tot een verhoging van de verhuiscapaciteit. De bevindingen zijn hetzelfde voor jongere huishoudens en zijn overeenkomstig met het onderzoek van Crisp et al. (2013). Vanuit de tijd- en ruimte dimensie wordt ook voor zowel 55-plussers als jongere huishoudens een significant effect gevonden van de woontijd op de verhuiscapaciteit. Uit de analyses blijkt dat er, net als in het onderzoek van Kramer & Pfaffenbach (2016), sprake is van een parabolisch verband. Eerst leidt een hogere woontijd tot een hogere verhuiscapaciteit, maar na het bereiken van een bepaalde woontijd (26 jaar voor 55-plussers) neemt de kans op een verhuiscapaciteit af.

Waar een verslechtering van de gezondheid de kans op een verhuiscapaciteit vergroot voor 55-plussers (overeenkomstig met het onderzoek van Hayward (2004)), geldt dit niet voor jongere huishoudens. Een verslechtering van de gezondheid verkleint de kans op een verhuiscapaciteit voor jongere huishoudens.

#### *Dimensie van de woning en de woonomgeving*

55-plussers die belang hechten aan de nabijheid van het openbaar vervoer hebben een hogere verhuiscapaciteit dan 55-plussers die het onbelangrijk vinden. Daarnaast leidt ontevredenheid over de bereikbaarheid van voorzieningen tot een hogere verhuiscapaciteit van 55-plussers. Deze bevindingen komen ook naar voren in de onderzoeken van Turcotte & Schellenberg (2006) en Boldy et al. (2011). Bij jongere huishoudens worden echter geen significante effecten gevonden.

Een hoger aantal kamers leidt bij 55-plussers tot een hogere verhuiscapaciteit (overeenkomstig met het onderzoek van Sabia (2008)), maar bij jongere huishoudens niet. Ook geldt hier echter een parabolisch verband. Eerst neemt de verhuiscapaciteit toe als het aantal kamers hoger wordt, maar na het bereiken van een bepaald aantal kamers neemt de verhuiscapaciteit af. Uit de resultaten blijkt dat ruimtelijke passendheid geen significant effect heeft op de verhuiscapaciteit van zowel voor 55-plussers als jongere huishoudens, terwijl de financiële passendheid (de woonlasten) dus wel een invloed heeft op de verhuiscapaciteit van 55-plussers.



55-plussers in een woning uit het bouwjaar 1960-1979 en 1980-1999 zijn meer verhuisgeneigd dan 55-plussers in een woning uit het bouwjaar 1959 en eerder. 55-plussers in een woning uit het bouwjaar 2000 en later zijn minder verhuisgeneigd dan 55-plussers met een woning uit het bouwjaar 1959 en eerder (overeenkomstig met het onderzoek van Myers et al. (1997)). Jongere huishoudens in een woning uit het bouwjaar 1960-1979 zijn daarentegen minder verhuisgeneigd dan jongere huishoudens in een woning uit het bouwjaar 1959 en eerder. Ook zijn jongere huishoudens in een woning uit het bouwjaar 2000 en later juist meer verhuisgeneigd dan jongere huishoudens in een woning uit het bouwjaar 1959 en eerder. Tot slot zijn 55-plussers in een eengezinswoning meer verhuisgeneigd dan jongere huishoudens in een meergezinswoning, terwijl jongere huishoudens in een eengezinswoning juist minder verhuisgeneigd zijn dan jongere huishoudens in een meergezinswoning. Dit komt niet overeen met het onderzoek van De Groot et al. (2008).

#### *Regionaal effect en de psychologische dimensie*

Een hogere spanning op de woningmarkt verhoogt de kans op een verhuiscens. Vanuit de psychologische dimensie leidt een lage woontevredenheid, lage tevredenheid met de woonomgeving en een slechte hechting aan de buurt tot een hogere verhuisgeneigdheid. De gevonden effecten zijn voor zowel 55-plussers als jongere huishoudens hetzelfde. De bevindingen komen overeen met de onderzoeken van Erickson et al. (2016). De psychologische dimensie blijkt een mediërend effect te hebben, vooral in de relaties tussen de variabelen leeftijd, eigendomstype, gezondheid, bouwjaar en de verhuisgeneigdheid.

#### **In hoeverre verschillen de factoren die de verhuisgeneigdheid beïnvloeden wanneer een onderscheid wordt gemaakt op basis van de spanning op de woningmarkt?**

Uit de analyse in hoofdstuk 5 blijkt dat de spanning op de woningmarkt modereert in een aantal relaties tussen variabelen. Een voorbeeld van een variabele waar een interactie-effect wordt teruggevonden is in de relatie tussen de leeftijd en de verhuisgeneigdheid. In een regio met weinig tot geen spanning is er geen significant verschil in de verhuisgeneigdheid tussen de leeftijdscategorieën 55-64 jaar en 75 jaar en ouder. Dit significante verschil wordt wel gevonden in een woningmarktregio met gemiddelde spanning en meer tot veel spanning. De leeftijdscategorie 55-64 jaar is dan meer verhuisgeneigd. Twee andere voorbeelden waar blijkt dat de spanning op de woningmarkt modereert is in de relatie tussen het woningtype en de verhuisgeneigdheid en in de relatie tussen de tevredenheid over het aanbod van dagelijkse voorzieningen en de verhuisgeneigdheid. In zowel een woningmarktregio met weinig tot geen spanning als een woningmarktregio met gemiddelde spanning zijn 55-plussers woonachtig in een eengezinswoning significant meer verhuisgeneigd dan 55-plussers woonachtig in een meergezinswoning. Dit effect wordt in een woningmarktregio met meer tot veel spanning niet gevonden. In een woningmarktregio met weinig tot geen spanning zijn 55-plussers die neutraal en ontevreden zijn over het aantal dagelijkse voorzieningen meer verhuisgeneigd dan 55-plussers die tevreden zijn. Dit effect is niet gevonden in woningmarktregio's met gemiddelde en meer of veel spanning.

#### **In hoeverre wil een 55-plusser met een verhuiscens binnen zijn huidige woonplaats verhuizen en welke factoren zijn hierop van invloed?**

Uit de analyse in hoofdstuk 5 komt een duidelijke voorkeur naar voren van 55-plussers om binnen de huidige woonplaats en buurt te verhuizen. Deze voorkeur komt ook naar voren in het onderzoek van De Jong & Kramer (2012). Wanneer er binnen de buurt geen aanbod beschikbaar is, geven 55-plussers aan te blijven zitten of in een andere buurt te gaan zoeken. Slechts een relatief klein deel geeft aan bereid te zijn om in een andere woonplaats te gaan zoeken.

Een analyse van de factoren die dit beïnvloeden laat zien dat 75-plussers een significant grotere voorkeur hebben om binnen de eigen woonplaats te verhuizen dan 55 tot 64-jarigen. Hoog- en middenopgeleide 55-plussers hebben daarentegen een significant grotere voorkeur om naar een andere woonplaats te verhuizen dan laagopgeleide 55-plussers. Dit geldt ook voor 55-plussers met een inkomen groter dan 3 keer modaal, in vergelijking met 55-plussers met een inkomen beneden modaal.

Sociale huurders hebben een grotere voorkeur om binnen de huidige woonplaats te verhuizen dan eigenaar-bewoners. Ook leidt een langere woonduur en een grotere spanning op de woningmarkt tot een grotere voorkeur om binnen dezelfde woonplaats te verhuizen. Ontevredenheid over de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen, het wonen in een eengezinswoning en een slechte hechting aan de buurt vergroot daarentegen de voorkeur om naar een andere woonplaats te verhuizen van 55-plussers.

#### **4. Hoe kan woningcorporatie Portaal anticiperen op de verhuigeneidheid van 55-plussers binnen de eigen voorraad?**

In hoofdstuk 6 en 7 is door middel van interviews onderzoek gedaan naar de verhuis- en woonwensen van 55-plussers en de visie van experts op onder andere het doorstromingsbeleid van woningcorporaties. Uit de interviews met 55-plussers blijkt dat het traplopen de belangrijkste reden is om te willen verhuizen (vanwege gezondheidsproblemen), gevolgd door het onderhouden van de tuin. 55-plussers die misschien willen maken een afweging tussen de hechting aan de woning en de geschiktheid van de woning om oud te worden. Het verstand geeft vaak aan dat het beter is om te verhuizen, terwijl de emotie aangeeft te willen blijven wonen in de huidige woning.

Belemmeringen om te willen verhuizen zijn de hogere huur, het verhuisgedoe en het kwijtraken van de opgebouwde inschrijfduur. Ook stellen een aantal bewoners van woningcorporatie Portaal (55-plus) dat passend aanbod binnen de woonplaats niet beschikbaar is. Opvallend is dat het hebben van een relatief grote woning nauwelijks invloed heeft op de verhuiswens.

Uit de gesprekken met experts komt naar voren dat een te actief doorstromingsbeleid niet wenselijk is door het beperkte aanbod. Wel is strategische nieuwbouw wenselijk met een focus op het stimuleren van doorstroming. Een goed marktonderzoek is noodzakelijk om te kijken op welke locatie de kans op doorstroming van 55-plussers uit bijvoorbeeld eengezinswoningen het grootste is. Daarnaast is het wenselijk voor woningcorporaties om met doorstromingsmaatregelen, zoals de inzet van een wooncoach, belemmeringen weg te nemen om te verhuizen en in te zetten op het meer inzichtelijk maken van het aanbod. Ook vormt het investeren in nieuwe woonconcepten een interessante optie. Het zijn een aantal punten die verder worden uitgewerkt in paragraaf 8.3.1, waarin beleidsaanbevelingen worden gedaan aan woningcorporatie Portaal die mede antwoord geven op de deelvraag.

#### **8.2 – Discussie**

In deze paragraaf wordt ingegaan op de beperkingen van het onderzoek. Er is gebruik gemaakt van een stated preference methode, waarmee de voorkeur van 55-plussers is gemeten. Deze methode heeft een aantal beperkingen. Ten eerste is het onduidelijk of de voorkeuren van 55-plussers ook overeind blijven bij een definitieve verhuizing. Vanwege bijvoorbeeld omstandigheden op de woningmarkt leveren 55-plussers soms in op hun wensen of passen ze de wensen aan. Er wordt weleens gesteld dat de voorkeur van een persoon beter te achterhalen is door feitelijk gedrag te observeren dan door naar de voorkeuren te luisteren. Voor vervolgonderzoek wordt daarom aangeraden om ook

onderzoek te zien naar de factoren die de realisatie van een verhuiscens beïnvloeden en die te vergelijken met dit onderzoek (meer uitleg in paragraaf 8.3.2). Een onderzoek waar dit wel wordt gedaan is het onderzoek van De Groot et al. (2011).

Daarnaast gaat dit onderzoek er in de data-analyse (hoofdstuk 5) vanuit dat 55-plussers een duidelijke voorkeur kunnen uitspreken, terwijl ze bijvoorbeeld ook onverschillig kunnen zijn tussen twee verschillende opties. Ook kan de voorkeur afhangen van bepaalde omstandigheden, zoals de beschikbaarheid van geld of de spanning op de woningmarkt. Door het uitvoeren van interviews die de afweging in kaart te brengen van 55-plussers omtrent de verhuizing en een moderator analyse van spanning op de woningmarkt is geprobeerd om dit (gedeeltelijk) op te lossen.

Er is in dit onderzoek gebruik gemaakt van het PortaalPanel. Hierin zitten 55-plussers die weten hoe er omgegaan moet worden met de computer. Er zijn hierdoor echter geen 55-plussers meegenomen die geen toegang hebben tot het internet of nauwelijks weten hoe ze met een computer om moeten gaan. Dit vormt echter wel een interessante doelgroep voor het onderzoek en vormt daarom ook een aanbeveling voor vervolgonderzoek (paragraaf 8.3.2).

Dit onderzoek focust zich met het WoonOnderzoek op één moment in de tijd. De resultaten zijn gebruikt van het WoonOnderzoek in 2018. Hierdoor is het niet mogelijk geweest om uitspraken te doen over ontwikkelingen in de tijd. Een longitudinaal onderzoek is echter lastig omdat er in ieder WoonOnderzoek weer nieuwe respondenten worden opgenomen, wat het lastig maakt om uitspraken te doen over ontwikkelingen in de tijd.

## **8.3 – Beleids- en onderzoeksbevelingen**

In deze paragraaf worden de aanbevelingen uitgewerkt. Paragraaf 8.3.1 geeft een overzicht van de beleidsaanbevelingen voor woningcorporatie Portaal. In paragraaf 8.3.2 zijn de aanbevelingen uitgewerkt voor verder onderzoek.

### **8.3.1 – Beleidsaanbevelingen woningcorporatie Portaal**

Een van de doelstellingen van dit rapport is het geven van aanbevelingen voor woningcorporatie Portaal. Woningcorporatie Portaal wilde meer onderzoek laten uitvoeren naar de motivaties van doorstromers, zodat ze hier met beleid goed op in kunnen spelen. In dit rapport is onder andere onderzoek gedaan naar de motivatie van 55-plussers om beslist wel, misschien of beslist niet te willen verhuizen naar een andere woning. Het resulteert in elf aanbevelingen gericht op de doorstroming en woonwensen van 55-plussers:

#### **1. Een actief doorstromingsbeleid is wenselijk, maar niet té actief**

Het is goed om als woningcorporatie in te zetten op het stimuleren van doorstroming. Het is een manier om het aanbod zo optimaal mogelijk in te zetten. Echter kan een te actief doorstromingsbeleid ervoor zorgen dat het aanbod en de vraag niet in balans zijn. Door een beperkt aanbod van woningen kan dan niet aan de vraag worden voldaan. Want uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de vijver om in te vissen (55-plussers met een zachte of harde verhuiscens) voor de woningcorporatie aanzienlijk is. Het is belangrijk om actief in te zetten op doorstroming wanneer er voldoende aanbod beschikbaar is. Wanneer een complex is ontwikkeld kunnen 55-plussers uit de omgeving benaderd worden (bijvoorbeeld via een brief waar ze vrijblijvend op kunnen reageren) of zij open staan voor een verhuizing.

## **2. Zorg voor meer bekendheid van doorstromingsmaatregelen**

Op dit moment is er op de website van Portaal niet of nauwelijks informatie te vinden over de doorstromingsmaatregelen. Dit kan een bewuste keuze zijn, omdat het openbaar maken van de maatregelen leidt mogelijk tot een toenemende vraag van bewoners om er gebruik van te maken. Wanneer er meer doorstroming gewenst is, is het van belang om vanuit de woningcorporatie meer informatie te geven over de inzet van de doorstromingsmaatregelen (bijvoorbeeld het behouden van de inschrijfduur). Een voorbeeld waar het wel gebeurt, is op de website van woningcorporatie Ymere. Wanneer er duidelijk wordt aangegeven wanneer 55-plussers in aanmerking komen om gebruik te maken van de regeling, kan het voor de 55-plussers het laatste zetje geven als ze weten dat ze van een maatregel gebruik kunnen maken. Een andere manier om meer bekendheid te krijgen van de maatregelen is het organiseren van bijeenkomsten. Deze bijeenkomsten kunnen bijvoorbeeld georganiseerd worden wanneer er in een bepaalde buurt nieuw aanbod gerealiseerd gaat worden. Het kan ook vermeld worden onder woonadvertenties. Dan raken 55-plussers er mee bekend wanneer gezocht wordt naar een woning.

## **3. Redeneer zo veel mogelijk vanuit de wens van de bewoners**

‘Zoveel mensen, zoveel wensen’. Het is belangrijk om gericht te onderzoeken waar steeds de belemmering ligt om te willen verhuizen. Voor de ene 55-plussers ligt dit aan een hogere huur, terwijl het voor een andere 55-plussers aan het verhuisgedoe ligt. Het is wenselijk voor de woningcorporatie om te inventariseren waar de belemmeringen liggen en vervolgens te kijken of er mogelijkheden zijn om de belemmeringen weg te nemen. Daarbij is het belangrijk dat de gemaakte keuzes uit te leggen zijn aan andere bewoners, die mogelijk ook in de toekomst er gebruik van willen maken (bepaalde doorstromingsmaatregelen). Wanneer vooraf alles al wordt bepaald met beleidskaders, beperkt dit mogelijk de kansen om tot een verhuizing te komen.

## **4. Zorg voor strategische nieuwbouw**

Een goed marktonderzoek is noodzakelijk om tot een goede doorstroming te komen. Het bijbouwen van een seniorenwoning kan leiden tot een verhuisketen waarmee gezinnen ook geholpen kunnen worden. Daarnaast blijkt dat de dominante wens van 55-plussers is om vanuit een eengezinswoning naar een driekamerappartement te verhuizen. Tweekamerappartementen zijn minder populair. Maar zichtbaar is dat gemeenten hier wel veel op inzetten omdat beleggers dit ook interessant vinden. Er wordt dan echter vooral gebouwd voor starters. Ook bestaat de dominante wens om binnen de huidige woonplaats en buurt te kunnen verhuizen. Wanneer er passend aanbod (in veel gevallen een driekamerappartement) in de huidige woonplaats kan worden aangeboden, kan dit een verhuisketen opleveren waarmee ook gezinnen geholpen zijn. Investeringsconcepten in woonconcepten zoals de Knarrenhofjes die geschikt zijn voor 55-plussers kunnen ook leiden tot doorstroming en dus interessant zijn voor de woningcorporatie. Er hangt namelijk voor 55-plussers soms een negatief imago rondom seniorenwoningen. De interesse was een periode tanende. Mogelijk leidt het investeren in nieuwe moderne woonconcepten die aansluiten bij de wensen van ouderen tot het ontstaan van meer interesse in een mogelijke verhuizing. Woningcorporaties bouwen nu levensloopgeschikt voor meerdere generaties. Dit kan echter juist ook tot meer honkvastheid leiden omdat mensen er hun hele leven in kunnen wonen.

## **5. Maak het aanbod meer inzichtelijk**

Op dit moment is het voor 55-plussers een jacht op vrijkomende woningen op WoningNet. 55-plussers hebben veelal de wens om rustig te kunnen oriënteren op een woning en er een tijd over na te denken. Dit faciliteert WoningNet niet. Wanneer Portaal op de website inzichtelijk maakt wat het aanbod is, kunnen 55-plussers alvast oriënteren welke woningen op welke locatie er zijn. Hier kan bijvoorbeeld ook bij vermeld worden wat de woning

interessant maakt voor 55-plus (bijvoorbeeld dat er een lift aanwezig is, een supermarkt of bijvoorbeeld een gemeenschappelijke ruimte). Mogelijk zit er tussen het aanbod van Portaal een woning waar ze heen willen verhuizen wanneer deze vrijkomt. Wanneer vervolgens de woning vrijkomt waar ze een voorkeur voor hebben kunnen ze bijvoorbeeld benaderd worden of kunnen ze erop reageren op WoningNet (eventueel met voorrang). Ook kunnen ze al is langsgaan in het complex om te kijken. 55-plussers willen het namelijk graag fysiek kunnen bekijken. Tegenwoordig zijn er ook diverse digitale tools om al iets van de woning te laten zien.

## **6. Focus op een bepaalde doelgroep**

Een analyse van de factoren biedt de kans om een bepaalde doelgroep te kiezen om te benaderen om door te stromen. Uit de analyse van factoren blijkt dat bijvoorbeeld 55-plussers in een eengezinswoning meer verhuiscandidate zijn dan 55-plussers in een meergezinswoning. Ook zijn 55-plussers in een woning van de jaren 60-79 en 80-99 meer verhuiscandidate dan 55-plussers in een woning uit de jaren '59 of eerder. Het is dus bijvoorbeeld kansrijk om 55-plussers te benaderen in een omgeving waar veel in een eengezinswoning wonen uit de jaren '60 tot '99, of om een analyse te maken van de passendheid van 55-plussers in de woning (is het niet te duur, te goedkoop, te krap of te ruim). 55-plussers die niet passend wonen kunnen dan benaderd worden. Daarnaast blijkt uit de analyse dat van de groep 55-plussers de leeftijdscategorie 55 tot 64 jaar het meest verhuiscandidate is. Deze groep vormt dus mogelijk ook een interessante doelgroep om te benaderen om door te stromen.

## **7. Zorg voor een centraal contactpersoon voor 55-plussers (een 'seniorenkundige')**

Uit de gesprekken met 55-plussers kwam naar voren dat een centraal contactpersoon wordt gemist waar 55-plussers hun problematiek kwijt kunnen omtrent het wonen. Een veel gehoord probleem is het komen wonen van een jong persoon onder begeleiding in het complex die veel overlast veroorzaakt. Met een vergrijzende bevolking in Nederland zullen de 55-plussers een belangrijke groep blijven de komende jaren die een woning huren van Portaal. Het is van belang met het beleid 'Langer Zelfstandig Thuis' van de overheid dat er toezicht wordt gehouden op het passend wonen van 55-plussers.

Een seniorenkundige is een persoon die hierop toe zou kunnen zien dat dit gebeurt. Indien er aanpassingen aan de woning noodzakelijk zijn (bijvoorbeeld een douchebeugel), is een seniorenkundige een persoon die ondersteuning kan bieden bij het regelen van deze aanpassingen. Daarnaast vormt het een centraal aanspreekpunt waar 55-plussers hun problemen kwijt kunnen. Een bewonerscommissie uit de problemen soms al voor een geheel seniorencomplex, maar op individueel niveau gebeurt dit niet of nauwelijks. Daarvoor moeten ze dan individueel contact opnemen met Portaal, waarover klachten zijn over de bereikbaarheid. Een seniorenkundige zorgt dan mogelijk voor een goede bereikbaarheid.

Op dit moment biedt Portaal in samenwerking met andere woningcorporaties en de gemeente een verhuisadviseur aan, die meehelpt bij het regelen van de verhuizing indien het gewenst is. Er is echter nog geen functie die toezicht houdt op het passend wonen van 55-plussers. Een aanstelling van een seniorenkundige door de woningcorporatie (indien gewenst kan dit ook regionaal zoals bij bijvoorbeeld de verhuisadviseur in Utrecht ook is gedaan) zou een oplossing hiervoor kunnen zijn. Dit kan bijvoorbeeld gecombineerd worden met een andere functie. Een seniorenkundige ontdekt mogelijk ook snel wanneer 55-plussers een verhuiscandidate hebben en kan ze dan doorverwijzen eventueel naar de verhuisadviseur.



## **8. Zet in op het levensloopgeschikt maken van passende woningen**

Het is een woningmarktregio met veel spanning niet wenselijk om in te zetten om alle eengezinswoningen levensloopgeschikt te maken. Dit zorgt namelijk voor meer honkvastheid. Het is alleen wenselijk om aanpassing te verrichten in een eengezinswoning als de bewoner of een van de bewoners gezondheidsproblemen krijgt en niet wil verhuizen. Anders is het goed om een levensloopgeschikt alternatief aan te blijven bieden. Dan kunnen 55-plussers doorstromen naar een passende woning. Doorstroming moet niet altijd een doel op zich zijn, maar is wel een belangrijk middel om passend te gaan wonen

## **9. Houd rekening met het woonmilieu van de 55-plussers**

Uit de gesprekken met 55-plussers blijkt dat er veel overlast wordt ondervonden van de komst van jongere personen die onder begeleiding wonen. Dit verstoort het rustige woonmilieu waarin 55-plussers over het algemeen graag willen leven. Wanneer er jongere personen in de complexen komen wonen waar veel 55-plussers wonen is het wenselijk om vooraf af te stemmen of hier veel bezwaren voor zijn. Het heeft namelijk een belangrijke invloed op de woontevredenheid. Er zijn daarnaast ook veel 55-plussers die graag gemengd willen wonen (jong en oud). Die staan hier mogelijk wel voor open. Een goede communicatie vooraf hierover is wenselijk. Focus daarnaast ook naast de woning op de woonomgeving, dit is net zo belangrijk voor 55-plussers. Een woonomgeving waarin samenkomsten worden gefaciliteerd, bijvoorbeeld met gemeenschappelijke ruimtes, is wenselijk om vereenzaming tegen te gaan.

## **10. Zorg voor een zorgvuldige communicatie**

Een goede communicatie is wenselijk om (nieuwbouw)projecten goed te laten verlopen. Dit kan door middel van het organiseren van voorlichtingsbijeenkomsten, of het maken van een showroomwoning of het aanbieden van een rondleiding door het complex wat wordt ontwikkeld. 55-plussers hebben namelijk de wens om de woning fysiek te kunnen bekijken en fysiek vragen te kunnen stellen. Het is van belang om de communicatie niet te kort van tevoren te doen. Dit levert te veel stress op bij ouderen die er rustig over na willen denken. Wanneer de woningadvertentie wordt geplaatst moeten de 55-plussers soms al heel snel daarna verhuizen. Te lang van tevoren over het project communiceren is ook niet goed, dit levert weer te veel twijfel en vragen op die mogelijk nog niet beantwoord kunnen worden. Het benaderen van ouderen is wenselijk in een periode van 3 tot 6 maanden van tevoren waarin de bouw al ver gevorderd is zodat ouderen ook kunnen komen kijken. Daarnaast blijkt er bij 55-plussers de bereidheid te zijn om een woning achter te laten voor een gezin, het is daarom ook goed om deze vraag aan ze voor te leggen, maar is het wel belangrijk dat ze vervolgens ook zien dat er een gezin in komt wonen en niet een eenpersoonshuishouden zoals uit de verhalen naar voren is gekomen. Ook hier is een goede communicatie van belang omdat 55-plussers niet het gevoel willen krijgen dat ze uit de woning worden verdreven. Dus de vraag of ze bereid zijn plaats te maken moet vrijblijvend gebracht worden.

## **11. Blijf het dialoog aangaan met de 55-plussers over de passendheid van de woning**

Het is belangrijk om ouderen bewust te maken van de woonsituatie. Uit de cijfers van het Woononderzoek blijkt dat tussen 2012 en 2018 de groep 65-plussers die misschien willen verhuizen van 10 naar 17 procent is gestegen. Dit kan veroorzaakt worden door het beperkte aanbod, maar ook door een betere campagne vanuit de woningcorporaties en de overheid. Het is belangrijk om de dialoog aan te blijven gaan met 55-plussers, bijvoorbeeld door het organiseren van campagnes, over de passendheid van de woning en te wijzen op alternatieven. Dit kan bijvoorbeeld door het verspreiden van folders en het delen van verhalen van 55-plussers. Dat laatste kan bijvoorbeeld ook via het organiseren van bijeenkomsten, waarin 55-plussers het gesprek aan kunnen gaan over de passendheid van

de woning. Veel 55-plussers staan namelijk nauwelijks stil bij de passendheid van de woning en komen hier pas achter als er gezondheidsproblemen ontstaan. Er moet dan binnen zeer korte termijn verhuisd worden. Wanneer 55-plussers niet de wens hebben om te verhuizen moet hier ook niet te veel op doorgedaan worden. Een verhuizing levert dan mogelijk meer problemen en immateriële kosten op wanneer er eenzaamheid ontstaat en de 55-plussers ongelukkig woont. Maar de dialoog aan blijven gaan en 55-plus bewust maken van hun keuze is altijd goed.

### **8.3.2 – Aanbevelingen voor verder onderzoek**

Dit onderzoek focust op de verhuiscens van 55-plussers. Interessant voor vervolgonderzoek is onderzoek naar de realisatie van de verhuiscensen van 55-plussers. Welke factoren die de verhuiscens van 55-plussers beïnvloeden blijven ook overeind bij de realisatie van een verhuiscens. Er zijn namelijk altijd bepaalde wensen van 55-plussers waaraan niet kan worden voldaan.

Tevens is het interessant om onderzoek te doen naar het effect van doorstromingsmaatregelen in het realiseren van een verhuizing. Er is veel discussie over bijvoorbeeld de werking van een verhuiskostenvergoeding. Is het de verhuiskostenvergoeding die mensen laat verhuizen, of hadden ze zonder de verhuiskostenvergoeding ook gegaan? Het is daarom interessant om te onderzoeken in hoeverre doorstromingsmaatregelen doorslaggevend zijn in de realisatie van een verhuiscens. Een groot aantal woningcorporaties maken tegenwoordig gebruik van doorstromingsmaatregelen. Hierdoor is mogelijk data beschikbaar om het onderzoek uit te voeren.

Interessant is ook om diepgaander onderzoek te doen naar de communicatie van projecten naar 55-plussers. Een vergelijking van verschillende projecten maakt mogelijk inzichtelijk welke manieren van communicatie het beste werken. Ook is het interessant om te onderzoeken wat voor beeldmateriaal goed werkt op folders en hoelang van tevoren 55-plussers het beste benaderd kunnen worden.

Daarnaast is het al kort benoemd in dit rapport, maar is het laten samenwonen van ouderen in een eengezinswoning of het splitsen van een eengezinswoning in een benedenverdieping waar een ouder persoon woont en een bovenverdieping waar een jonger persoon woont (statiegeld op jeugd) interessant om verder onderzoek naar te doen. Ten tijde van de huidige woningnood vormt het mogelijk een aantrekkelijk alternatief. De vraag is alleen of mensen hiervoor open staan. Dit zou dan onderzocht moeten worden. Ouderen zijn zeer divers in hun wensen, een onderzoek naar de belangstelling voor verschillende woonconcepten is ook interessant. Een onderzoek dat laat zien hoeveel belangstelling er is voor bijvoorbeeld de knarrenhofjes, gemengd wonen, seniorencomplexen en meer. Een woningcorporatie kan de investeringen in nieuwe woningen hier bijvoorbeeld meer op afstemmen dan.

Ook blijkt het verhuisgedoe, waarbij vaak veel spullen moeten worden weggegooid, een belangrijke belemmering te zijn om te verhuizen. Dit kwam echter beperkt terug in de gesprekken met experts. Interessant is om te onderzoeken hoe het verhuisgedoe het beste kan worden opgelost. Is dit bijvoorbeeld door het volledig laten regelen van de verhuizing, het aanbieden van een lijst met instanties waar ze terecht kunnen met al hun vragen of mogelijk het aanbieden van een externe opslagplaats wanneer men moeite heeft met het weggooien van spullen?

Tot slot heeft dit onderzoek gebruik gemaakt van het PortaalPanel. 55-plussers uit het panel

zijn benaderd voor een interview. Dit zijn 55-plussers die digitaal dus actief zijn. Interessant voor vervolgonderzoek is onderzoek naar 55-plussers die bijvoorbeeld niet actief zijn op internet. Mogelijk komen er bij deze groep 55-plussers andere belemmeringen naar voren om te verhuizen.







## Referentielijst

- Abramsson, M., & Andersson, E. K. (2012). Residential mobility patterns of elderly—leaving the house for an apartment. *Housing Studies*, 27(5), 582-604.
- Abramsson, M., & Andersson, E. (2016). Changing preferences with ageing—housing choices and housing plans of older people. *Housing, theory and society*, 33(2), 217-241.
- Aedes (2019, 9 augustus). 'Door verhuurderheffing kunnen woningcorporaties minder bouwen'. Verkregen van: <https://www.aedes.nl/artikelen/financien/verhuurdersheffing/door-verhuurderheffing-kunnen-woningcorporaties-minder-bouwen.html>
- ANBO (2015, 1 april). "Eén op de drie senioren wacht te lang met verhuizen". Verkregen van: <https://www.anbo.nl/nieuws/een-op-de-drie-senioren-wacht-te-lang-met-verhuizen>
- Angelini, V., & Laferrère, A. (2012). Residential mobility of the European elderly. *CESifo Economic Studies*, 58(3), 544-569.
- Atkins, M. T. (2018). "On the move, or staying put?" An analysis of intrametropolitan residential mobility and ageing in place. *Population, Space and Place*, 24(3), 1-14.
- Badawy, P. J., Schafer, M. H., & Sun, H. (2019). Relocation and network turnover in later life: How distance moved and functional health are linked to a changing social convoy. *Research on aging*, 41(1), 54-84.
- Bloem, B., Van Tilburg, T., & Thomése, F. (2008). Residential mobility in older Dutch adults: Influence of later life events. *International Journal of Ageing and Later Life*, 3(1), 21-44.
- Boldy, D., Grenade, L., Lewin, G., Karol, E., & Burton, E. (2011). Older people's decisions regarding 'ageing in place': A Western Australian case study. *Australasian Journal on Ageing*, 30(3), 136-142.
- Bolt, G. (2020). *Wonen en de levensloop. College 2 – Wonen in de stad*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Bonvalet, C., & Ogg, J. (2008). The housing situation and residential strategies of older people in France. *Ageing & Society*, 28(6), 753-777.
- BPD (2019). *De financiële (on)haalbaarheid van wonen*. Amsterdam: Bouwfonds Property Development.
- Broxterman, E., & Wever, T. (2018). *Doorstroming in Utrecht anno 2018*. Amsterdam: RIGO.
- Bryman, A. (2012). *Social research methods*. Oxford: Oxford University Press.
- Buys, A., Kromhout, S., Bakker, W., & Berkhout, P. (2014). *Meer beweging op de woningmarkt. Hoe, waar, waarom en voor wie?*. Amsterdam: RIGO.



- Clark, W. A., & Deurloo, M. C. (2006). Aging in place and housing over-consumption. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(3), 257-270.
- Clark, W. A., & Huang, Y. (2003). The life course and residential mobility in British housing markets. *Environment and Planning A*, 35(2), 323-339.
- Companen (2020, 18 mei). Advies Commissie Bos is oproep tot actie. Verkregen van: <https://storymaps.arcgis.com/stories/abe6b82334ef49f5b1fba02b7db5a15d>
- Costa-Font, J., Elvira, D., & Mascarilla-Miró, O. (2009). Ageing in place? Exploring elderly people's housing preferences in Spain. *Urban studies*, 46(2), 295-316.
- Coulter, R., & Scott, J. (2015). What motivates residential mobility? Re-examining self-reported reasons for desiring and making residential moves. *Population, Space and Place*, 21(4), 354-371.
- Coulter, R., Van Ham, M., & Findlay, A. (2016). New directions for residential mobility research: Linking lives through time and space. *Progress in Human Geography*, 40(3), 352-374.
- Cresswell, T. (2012). Mobilities II: still. *Progress in human geography*, 36(5), 645-653.
- Crisp, D. A., Windsor, T. D., Butterworth, P., & Anstey, K. J. (2013). What are older adults seeking? Factors encouraging or discouraging retirement village living. *Australasian Journal on Ageing*, 32(3), 163-170.
- Daalhuizen, F., De Groot, C., & De Kam, G. (2019). *Langer zelfstandig wonen in een geschikte woonomgeving*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Daalhuizen, F., Van Dam F, De Groot, C., Schilder, F., & Van der Staak, M. (2019). *Zelfstandig thuis op hoge leeftijd*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Damen, M., Hoetjes, P., & Dries, R. (2019). *Samen de woonruimte verdelen? Een verkenning van mogelijkheden*. Amsterdam: RIGO.
- De Groot, C. (2020, 20 april). Kwart miljoen ouderenwoningen gevraagd, liefst in eigen buurt. Verkregen van: [https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/april/kwart-miljoen-ouderenwoningen-gevraagd/?utm\\_campaign=5e2dd194b374170001d13792&utm\\_content=5e9d49d72c3c6800016f0726&utm\\_medium=smarpshare&utm\\_source=generic](https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/april/kwart-miljoen-ouderenwoningen-gevraagd/?utm_campaign=5e2dd194b374170001d13792&utm_content=5e9d49d72c3c6800016f0726&utm_medium=smarpshare&utm_source=generic)
- De Groot, C., Manting, D., & Boschman, S. (2008). *Verhuiswensen en verhuisgedrag in Nederland. Een landsdekkend onderzoek*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- De Groot, C., Mulder, C. H., & Manting, D. (2011). Intentions to move and actual moving behaviour in the Netherlands. *Housing Studies*, 26(3), 307-328.
- De Groot, C., Van Dam, F., & Daalhuizen, F. (2013). *Vergrijzing en Woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

- De Groot, C. Van der Staak, M., Daalhuizen, F., & De Kam, G. (2019). *Aanpassen of verkassen. Langer zelfstandig thuis in een geschikte woning*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- De Jong, P., & Brouwer, A. (2012). Residential mobility of older adults in the Dutch housing market: Do individual characteristics and housing attributes have an effect on mobility?. *De Gruyter*, 19(1), 33-48.
- De Jong, P. A., Brouwer, A. E., & McCann, P. (2016). Moving up and down the urban hierarchy: age-articulated interregional migration flows in the Netherlands. *The Annals of Regional Science*, 57(1), 145-164.
- De Jong, P. A., Van Den Broek, L., Declerck, S., Klaver, S., & Vernooij, F. (2008). *Regionale woningmarktgebieden. Verschillen en overeenkomsten*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- De Knarrenhof (2020). Wat? Verkregen op 01-08-2020 van: <https://knarrenhof.nl/wat-is-knarrenhof/>
- De Vocht, A. (2016). *Basishandboek SPSS 24*. Utrecht: Bijleveld Press
- De Vocht, A. (2017). *Statistiek Syllabus, Statistische Methoden Geo2-3054, 2017 versie 2*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Dieleman, F. M. (2001). Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. *Journal of housing and the built environment*, 16(3-4), 249-265.
- Doherty, J. B., & DeWeaver, K. L. (2003). Critical incidents in the lives of elders with a disability: Factors leading to institutional placement. *Journal of Gerontological Social Work*, 38(4), 39-51.
- Erickson, M. A., Krout, J., Ewen, H., & Robison, J. (2006). Should I stay or should I go? Moving plans of older adults. *Journal of Housing for the Elderly*, 20(3), 5-22.
- Eskinasi, M., & De Groot, C. (2013). Nu al voorsorteren op uitstroom oudere huishoudens. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, (1), 26-29.
- Field, A. (2013). *Discovering statistics using IBM SPSS statistics*. Londen: Sage
- Fincher, R. (2011). Population growth in Australia: views and policy talk for possible futures. *Geographical Research*, 49(3), 336-347.
- Fischer, P. A., & Malmberg, G. (2001). Settled people don't move: On life course and (im-) mobility in Sweden. *International Journal of Population Geography*, 7(5), 357-371.
- Goldstein, S. (1976). Facets of redistribution: research challenges and opportunities. *Demography*, 13(4), 423-434.
- Granbom, M., Himmelsbach, I., Haak, M., Löfqvist, C., Oswald, F., & Iwarsson, S. (2014). Residential normalcy and environmental experiences of very old people: Changes in residential reasoning over time. *Journal of Aging Studies*, 29, 9-19.

- Han, J. H., & Kim, J. H. (2017). Variations in ageing in home and ageing in neighbourhood. *Australian Geographer*, 48(2), 255-272.
- Hansen, E. B., & Gottschalk, G. (2006). What makes older people consider moving house and what makes them move?. *Housing, Theory and Society*, 23(01), 34-54.
- Hayward, L. M. (2004). Mid-life patterns and the residential mobility of older men. *Canadian Journal on Aging/La Revue canadienne du vieillissement*, 23(1), 73-89.
- Hersch, G., Spencer, J., & Kapoor, T. (2003). Adaptation by elders to new living arrangements following hospitalization: A qualitative, retrospective analysis. *Journal of Applied Gerontology*, 22(3), 315-339.
- Hillcoat-Nallétamby, S., & Ogg, J. I. M. (2014). Moving beyond 'ageing in place': older people's dislikes about their home and neighbourhood environments as a motive for wishing to move. *Ageing & Society*, 34(10), 1771-1796.
- Hooimeijer, P. (2007). *Dynamiek in de derde leeftijd, de consequenties voor het woonbeleid*. Den Haag: Ministerie van VROM, Wonen Wijken en Integratie.
- Hooimeijer, P., & Oskamp, A. (1996). A simulation model of residential mobility and housing choice. *Netherlands journal of housing and the built environment*, 11(3), 313-336.
- Jansen, N. (2017). *Gereedschapskist doorstromingsmaatregelen*. Utrecht: Woningcorporatie Portaal.
- Janssen-Jansen, S. (2019). *WoON 2018 Onderzoeksdocumentatie en Kwaliteitsanalyse*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Jorgensen, D., Arksey, H., Parsons, M., Senior, H., & Thomas, D. (2009). Why do older people in New Zealand enter residential care rather than choosing to remain at home, and who makes that decision?. *Ageing International*, 34(1-2), 15-32.
- KCWZ (2016). *De seniorenmakelaar maakt het verschil (factsheet)*. Aedes-Actiz: Kenniscentrum Wonen-Zorg.
- Kramer, C., & Pfaffenbach, C. (2016). Should I stay or should I go? Housing preferences upon retirement in Germany. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31(2), 239-256.
- Lu, M. (1998). Analyzing migration decisionmaking: Relationships between residential satisfaction, mobility intentions, and moving behavior. *Environment and Planning A*, 30(8), 1473-1495.
- Ministerie van BKZ (2019). *Ruimte voor wonen. De resultaten van het WoonOnderzoek 2018*. Den Haag: Ministerie van BKZ.
- Ministerie van VROM (2007). *Bouwen voor de schuifpuzzel*. Den Haag: Ministerie van VROM.

- Ministerie van VROM (2010). *Senioren op de woningmarkt*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Mulder, C. H. (1996). Housing choice: Assumptions and approaches. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment*, 11(3), 209-232.
- Mulder, C. H., & Hooimeijer, P. (1999). Residential relocations in the life course. In *Population issues* (pp. 159-186). Springer, Dordrecht.
- Mutchler, J. E., & Burr, J. A. (2003). Living arrangements among older persons: A multilevel analysis of housing market effects. *Research on Aging*, 25(6), 531-558.
- Myers, D., Choi, S. S., & Lee, S. W. (1997). Constraints of housing age and migration on residential mobility. *The Professional Geographer*, 49(1), 14-28.
- Niedomysl, T. (2011). How migration motives change over migration distance: Evidence on variation across socio-economic and demographic groups. *Regional Studies*, 45(6), 843-855.
- Niedomysl, T., Ernstson, U., & Fransson, U. (2017). The accuracy of migration distance measures. *Population, space and place*, 23(1), 1-20.
- Ostrovsky, Y. (2004). Life cycle theory and the residential mobility of older Canadians. *Canadian Journal on Aging/La Revue canadienne du vieillissement*, 23(5), S23-S37.
- Pope, N. D., & Kang, B. (2010). Residential Relocation in Later Life: A Comparison of Proactive and Reactive Moves. *Journal of Housing For the Elderly*, 24(2), pp. 193–207.
- Portaal (2019). Jaarverslag 2019. Verkregen van: <https://jaarverslag2019.portaal.nl/>
- Portaal (2020a). Onze organisatie. Verkregen van: <https://www.portaal.nl/over-ons/onze-organisatie/>
- Portaal (2020b). PortaalPanel. Verkregen van: <https://www.portaal.nl/portaalpanel/>
- Portaal (2020c). *Comfortabel en veilig wonen in Hoog Soestdijk. Renovatie- en onderhoudsplan voor uw woning (brochure)*. Utrecht: Woningcorporatie Portaal.
- Renes, G., & Jókövi, M. (2008). *Doorstroming op de woningmarkt – van huur naar koop*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Rijksoverheid (2020a). Ontwikkelingen woningmarkt senioren. Verkregen van: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/seniorenwoningen/ontwikkelingen-woningmarkt-senioren>
- Rijksoverheid (2020b). Meer geschikte woningen voor senioren. Verkregen van: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/seniorenwoningen/meer-geschikte-woningen-voor-senioren>

- Rijksoverheid (2020c). *Oud en zelfstandig in 2030. Een reisadvies*. Den Haag: Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen.
- Rossi, P.H. (1955). *Why families move. A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe, IL: Free Press.
- Roy, N., Dube, R., Despres, C., Freitas, A., & Legare, F. (2018). Choosing between staying at home or moving: A systematic review of factors influencing housing decisions among frail older adults. *PloS one*, 13(1), 1-32.
- Ruilmijnwoning (2020, 18 april). Ruil Mijn Woning. Verkregen van: [www.ruilmijnwoning.nl](http://www.ruilmijnwoning.nl)
- Sabia, J. J. (2008). There's no place like home: A hazard model analysis of aging in place among older homeowners in the PSID. *Research on Aging*, 30(1), 3-35.
- Scheepers, P. L. H., Tobi, H., & Boeije, H. R. (2016). *Onderzoeksmethoden (9e dr.)*. Amsterdam: Boom.
- Stavenuiter, M., & Van Dongen, M.C. (2008). *Gemeenschappelijk wonen: een literatuurstudie*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.
- Stimson, R. J., & McCrea, R. (2004). A push–pull framework for modelling the relocation of retirees to a retirement village: the Australian experience. *Environment and Planning A*, 36(8), 1451-1470.
- Sydsæter, K., & Hammond, P. J. (2008). *Essential mathematics for economic analysis*. Londen: Pearson Education.
- Timmermans, E. J., Schaap, L. A., Visser, M., Van der Ploeg, H. P., Wagtenonk, A. J., Van der Pas, S., & Deeg, D. J. (2016). The association of the neighbourhood built environment with objectively measured physical activity in older adults with and without lower limb osteoarthritis. *BMC Public Health*, 16(1), 710.
- Turcotte, M., & Schellenberg, G. (2006). *A portrait of seniors in Canada*. Canada: Statistics Canada.
- Van Dam, F., Daalhuizen, F., De Groot, C., Van Middelkoop, M., & Peeters, P. (2013). *Vergrijzing en ruimte. Gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Van der Doelen, I. & Plekker, L. (2018). *Gereedschapskist doorstroming. Evaluatie, december 2018*. Utrecht: Woningcorporatie Portaal.
- Van der Rijst, M.R. (2012). *Wat beweegt de scheefwoner in Utrecht*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Van Gennep, A. (1909). *The rites of passage*. Chicago: University of Chicago press.
- Van Ham, M., & Hooimeijer, P. (2009). Regional differences in spatial flexibility: long commutes and job related migration intentions in the Netherlands. *Applied spatial analysis and policy*, 2(2), 129-146.



- Van Iersel, J., & Leidelmeijer, K. (2016). *Vergrijzing en extramuralisering op de woningmarkt. Senioren en groepen met beperkingen*. Amsterdam: RIGO.
- Van Liempt, I. (2019). *Introduction to Qualitative Research* (hoorcollege). Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Van Veldhuizen, W., & Kolstein, M. (2018) *Passend wonen. 'Van foto naar film' (manifest)*. Utrecht en Amsterdam: Woningcorporatie Portaal en Ymere.
- Van Weezel, T.G. (2017, 7 juni). Corporatie wil mensen gedwongen laten verhuizen naar andere sociale woning. Verkregen van: <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/corporatie-wil-mensen-gedwongen-laten-verhuizen-naar-andere-sociale-woning~b4427aea/>
- Voogd, P. (2005). *Woonwensen van 55-plussers: Een onderzoek naar de woonwensen*. Groningen: Wetenschapswinkel Economie en Bedrijfskunde.
- VROM-raad (2005). *Oude bomen? Oude bomen moet je niet verplanten. Advies over ouderenbeleid en wonen*. Den Haag: VROM-raad.
- Walters, W. H. (2002). Place characteristics and later-life migration. *Research on Aging*, 24(2), 243-277.
- Weeks, L. E., Keefe, J., & Macdonald, D. J. (2012). Factors predicting relocation among older adults. *Journal of Housing for the Elderly*, 26(4), 355-371.
- Wilkens, L., Zandstra, A., & Kromhout, S. (2010). *Scheefwonen in Leiden. Achtergronden, oorzaken en oplossingen*. Leiden: RIGO.
- Wiseman, R. F. (1980). Why older people move: Theoretical issues. *Research on aging*, 2(2), 141-154.
- Wolpert, J. (1966). Migration as an adjustment to environmental stress. *Journal of social issues*, 22(4), 92-102.
- Woonbond (2019, 5 november). Woningruilapp HuisjeHuisje stopt. Verkregen van: <https://www.woonbond.nl/nieuws/woningruilapp-huisjehuisje-stopt>
- Ymere (2020a, 3 april). *Position paper doorstroming*. Amsterdam: Woningcorporatie Ymere.
- Ymere (2020b, 18 april). Betaalbaar wonen in een huis dat bij je past. Verkregen van: <https://www.ymerewerkt.nl/nummer36/thema-artikel-betaalbaar-wonen-in-een-huis-dat-bij-je-past/betere-doorstroming/>
- Zeelenberg, S. & Van Kessel, E. (2014). *Senioren in beweging. Handreiking voor de doorstroming van senioren*. Den Haag: RIGO.

## Bijlage 1 – Uitvoer mediator analyse psychologische dimensie

Tabel 1 – Mediator analyse psychologische dimensie

Variabele	Model 1		Model 2		Model 3	
	B	S.E.	B	S.E.	B	S.E.
<b>Sociaal-demografische dimensie</b>						
Leeftijd (ref: 55-64 jaar)						
65-74 jaar	-0,029	0,043	-0,057	0,043	-0,058	0,043
75+ jaar	-0,424	0,054***	-0,507	0,053***	-0,514	0,053***
Opleiding (ref: laagopgeleid)						
Midden	0,092	0,039**	0,097	0,038**	0,077	0,039**
Hoog	0,254	0,041***	0,252	0,040***	0,205	0,041***
Werkend (ref: niet werkend)	-0,047	0,045	-0,067	0,044	-0,092	0,045**
Partner (ref: geen partner)	-0,008	0,080	-0,061	0,079	-0,095	0,079
Thuiswonend kind (ref: geen thuiswonend kind)	-0,210	0,073***	-0,173	0,072**	-0,167	0,072**
Autochtoon (ref: allochtoon)	0,027	0,048	-0,030	0,047	-0,064	0,047
<b>Economische dimensie</b>						
Inkomensklassen (ref: beneden modaal)						
Tot 1,5 keer modaal	0,257	0,048***	0,238	0,048***	0,230	0,048***
Tot 2 keer modaal	0,237	0,062***	0,217	0,061***	0,185	0,062***
Tot 3 keer modaal	0,189	0,071**	0,158	0,070**	0,106	0,071
> 3 keer modaal	0,149	0,089*	0,104	0,089	0,031	0,090
Eigendom (ref: koopwoning)						
Particuliere huur	0,260	0,066***	0,530	0,062***	0,543	0,063***
Sociale huur	-0,185	0,046***	-0,004	0,044	0,063	0,045
WOZ-waarde (x1.000)	-0,311	0,145**	-0,263	0,143*	-0,133	0,144
Woonquote	0,006	0,001***	0,005	0,001***	0,005	0,001***
<b>Sociale dimensie</b>						
Sociale cohesie	-1,877	0,080***	-1,755	0,082***	-1,364	0,083***
Contact met de directe buren						
Neutraal	0,194	0,036***	0,200	0,036***	0,148	0,036***
Slecht	0,285	0,042***	0,236	0,042***	0,168	0,042***
<b>Tijd- en ruimte dimensie</b>						
Woonduur	0,028	0,004***	0,024	0,004***	0,038	0,004***
Woonduur <sup>2</sup>	-0,001	0,000***	-0,001	0,000***	-0,001	0,000***
<b>Gezondheidsdimensie</b>						
Gezondheid (ref: goede gezondheid)						
Redelijk	0,138	0,035***	0,182	0,034***	0,222	0,035***
Slecht	0,256	0,073***	0,321	0,071***	0,405	0,071***
<b>Dimensie woning en woonomgeving</b>						
Belang nabijheid OV (ref: onbelangrijk)	0,199	0,032***	0,197	0,031***	0,227	0,032***
Dagelijkse voorzieningen (ref: tevreden)						
Neutraal	0,230	0,048***	0,251	0,047***	0,246	0,048***
Ontevreden	0,218	0,061***	0,203	0,060***	0,230	0,060***
Kamers	0,195	0,053***	0,191	0,052***	0,204	0,052***
Kamers <sup>2</sup>	-0,008	0,004**	-0,008	0,003**	-0,008	0,003**
Ruimtelijke passendheid	0,021	0,036	0,011	0,035	0,000	0,036
Bouwjaar woning (ref: 1959 en eerder)						
1960-1979	0,181	0,041***	0,156	0,041***	0,084	0,041**
1980-1999	0,192	0,044***	0,151	0,043***	0,065	0,043
2000 en later	-0,037	0,065	-0,172	0,064***	-0,259	0,064***
Eengezinswoning (ref: meergezinswoning)	0,157	0,048***	0,155	0,047***	0,145	0,047***

**Regionaal effect**

Spanning woningmarkt (ref: weinig spanning)

Minder spanning	0,160	0,053***	0,141	0,052***	0,135	0,053**
Gemiddelde spanning	0,227	0,055***	0,205	0,054***	0,226	0,055***
Meer spanning	0,289	0,054***	0,263	0,053***	0,252	0,054***
Veel spanning	0,279	0,052***	0,263	0,051***	0,274	0,052***

**Psychologische dimensie**

Woontevredenheid (ref: tevreden)

Neutraal	1,465	0,053***
Ontevreden	1,639	0,097***

Tevredenheid woonomgeving (ref: tevreden)

Neutraal	0,787	0,047***
Ontevreden	0,915	0,072***

Hechting aan de buurt (ref: gehecht)

Neutraal	0,812	0,038***
Niet gehecht	1,235	0,048***

Constante

-3,053	0,157***	-2,834	0,153***	-3,331	0,156***
--------	----------	--------	----------	--------	----------

-2 Log likelihood

26942,172	27528,854	27065,655
-----------	-----------	-----------

Chi-kwadraat

3332,438***	2745,756***	3208,955***
-------------	-------------	-------------

Nagelkerke R<sup>2</sup>

0,172	0,143	0,166
-------	-------	-------

N

27.084	27.084	27.084
--------	--------	--------

\* Significantieniveau < 0,1 (geel); \*\* significantieniveau < 0,05 (oranje); \*\*\* significantieniveau < 0,01 (groen).

Bron: WoonOnderzoek, 2018.

## Bijlage 2 – Topiclist interviews met 55-plussers

- Duur: 10 tot 15 minuten
- Voorafgaand is aan de respondenten gevraagd of ze in de komende 2 jaar willen verhuizen. Hier kan de respondent op antwoorden: 'nee', 'misschien' en 'ja'.
- Tevens is de respondent geselecteerd op leeftijd.

### Achtergrondkenmerken.

1. Wat is uw leeftijd? (Vooraf gevraagd)
2. Wat is uw huishoudensamenstelling  
*Zowel op dit moment als op het moment dat ze de woning betrokken.*
3. Welke huur betaalt u?
4. Ontvangt u huurtoeslag?  
*Zo ja, hoeveel?*

### Vragen over de woning en de woonsituatie

5. Allereerst ben ik benieuwd naar uw woonsituatie.
  - *In wat voor type woning woont u?*
  - *Hoelang woont u in de woning?*
  - *Waar woont u? (Gaat alleen om de woonplaats, geen adres)*
6. Bent u het eens met de volgende stellingen:
  - *De grootte van de woning past bij de huishoudensgrootte*
  - *De netto huur die ik betaal sluit aan bij mijn inkomen*
7. Is uw woning levensloopbestendig?  
*(Geschikt om oud in te worden, denk hierbij aan bijvoorbeeld een gelijkvloerse woning).*
8. Bent u tevreden met de woning en de woonomgeving?  
*Zo ja, waarom?*  
*Zo nee, wat ontbreekt er aan de woning/woonomgeving?*

### Vervolg vragen voor respondenten die hebben geantwoord met 'ja' op wilt u verhuizen binnen twee jaar.

9. U heeft aangegeven te willen verhuizen in de komende 2 jaar. Wat zijn hiervoor de redenen?
10. Zoekt u al lang naar een woning? (Heeft u geprobeerd te verhuizen?)
11. Welke mogelijke belemmeringen doen zich voor om te verhuizen?
12. Wat voor soort woning zoekt u?  
*(Wat zijn uw eisen? Denk hierbij bijvoorbeeld aan de grootte / type woning)*  
*Welke woonvorm? Gemengd wonen / seniorencomplex / Knarrenhof etc.*
13. In hoeverre wilt u meedenken over het ontwerp van de woning?
14. Bent u bereid om meer huur te betalen voor uw nieuwe woning? (Hoeveel extra?)
15. Welke eisen heeft u aan de woonplaats?  
*(Wat zijn uw eisen? Denk hierbij bijvoorbeeld aan de nabijheid van voorzieningen, beschikbaarheid van openbaar vervoer, etc.)*
16. Wilt u verhuizen binnen of buiten uw woonplaats?  
*Zo ja, waarom binnen de huidige woonplaats?*  
*Zo nee, waarom naar een andere woonplaats?*
17. Bent u bekend met de doorstromingsmaatregelen die woningcorporatie Portaal aanbiedt?  
*Denk hierbij aan: het behouden van 75% van de inschrijfduur, de beperkte huursprong, de hulp van een wooncoach, de doorstroomurgentie of de verhuispremie.*

Vervolg vragen voor respondenten die hebben geantwoord met 'misschien' op wilt u verhuizen binnen twee jaar.

9. Wat is de reden dat u geantwoord heeft met 'misschien'. Welke afweging maakt u? *Waarom wil de respondent mogelijk wel verhuizen; en waarom niet? Welke belemmeringen ziet de respondent om te verhuizen (heeft u al geprobeerd te verhuizen in twee jaar?)*
10. Op welke manier zou de woningcorporatie uw twijfel kunnen wegnemen? *In hoeverre heeft u behoefte aan ondersteuning gedurende de verhuizing?*
11. Indien u wilt verhuizen: Wat voor soort woning zoekt u? *(Wat zijn uw eisen? Denk hierbij bijvoorbeeld aan de grootte / type woning) Welke woonvorm? Gemengd wonen / seniorencomplex / Knarrenhof etc.*
12. In hoeverre wilt u meedenken over het ontwerp van de woning?
13. Bent u bereid om meer huur te betalen voor uw nieuwe woning? (Hoeveel extra?)
14. Welke eisen heeft u aan de woonplaats? *(Wat zijn uw eisen? Denk hierbij bijvoorbeeld aan de nabijheid van voorzieningen, beschikbaarheid van openbaar vervoer, etc.)*
15. Wilt u verhuizen binnen of buiten uw woonplaats? *Zo ja, waarom binnen de huidige woonplaats? Zo nee, waarom naar een andere woonplaats?*
16. Bent u bekend met de doorstromingsmaatregelen die woningcorporatie Portaal aanbiedt? *Denk hierbij aan: het behouden van 75% van de inschrijfduur, de beperkte huursprong, de hulp van een wooncoach, de doorstroomurgentie of de verhuispremie. Woningruil?* (Hierbij specifiek vragen wat doorslaggevend kan zijn om de twijfel weg te nemen. Bijvoorbeeld de hulp van een wooncoach).

Vervolg vragen voor respondenten die hebben geantwoord met 'nee' op wilt u verhuizen binnen twee jaar.

9. Wat is de reden dat u geantwoord heeft met 'nee'?
  10. Denkt u wel eens na over een verhuizing? *Zo ja, wanneer zou u een verhuizing overwegen? Zo nee, waarom niet?*
- Er wordt met de respondent besproken hoe stevig de 'nee' is. Wanneer blijkt dat er toch mogelijk wel een wens is, kunnen de onderstaande vragen worden voorgelegd.*
11. Wanneer u een verhuizing zou overwegen: Wat voor soort woning zoekt u? *(Wat zijn uw eisen? Denk hierbij bijvoorbeeld aan de grootte / type woning) Welke woonvorm? Gemengd wonen / seniorencomplex / Knarrenhof etc.*
  12. In hoeverre wilt u meedenken over het ontwerp van de woning?
  13. Bent u bereid om meer huur te betalen voor uw nieuwe woning? (Hoeveel extra?)
  14. Welke eisen heeft u aan de woonplaats? *(Wat zijn uw eisen? Denk hierbij bijvoorbeeld aan de nabijheid van voorzieningen, beschikbaarheid van openbaar vervoer, etc.)*
  15. Wilt u verhuizen binnen of buiten uw woonplaats? *Zo ja, waarom binnen de huidige woonplaats? Zo nee, waarom naar een andere woonplaats?*
  16. Bent u bekend met de doorstromingsmaatregelen die woningcorporatie Portaal aanbiedt? *Denk hierbij aan: het behouden van 75% van de inschrijfduur, de beperkte*



*huursprong, de hulp van een wooncoach, de doorstroomurgentie of de verhuispremie.*

*Afsluitende vragen*

- Wat is uw hoogst voltooide opleiding?
- Binnen welke inkomensklasse valt u?

## Bijlage 3 – Topiclist interviews met experts

- Duur: 30 tot 60 minuten.

- Onderstaand zijn de vragen weergegeven die in de gesprekken zijn gebruikt met Maarten Vos en Peter Boelhouwer. Deze topiclisten bevatten veel van de vragen die ook aan andere experts zijn gevraagd. Echter zijn met andere experts ook weer andere vragen besproken over geschreven artikelen of andere zaken in het vakgebied van de expert.

### Vragen Peter Boelhouwer

**1a)** Veel onderzoeken richten zich op de verhuiscapaciteit van de empty-nesters (de '55-plussers'). Hierbij is de conclusie dat er een grote honkvastheid zichtbaar is. Is dit patroon volgens u hetzelfde voor de gehele groep 55+, of zijn er binnen de groep 55+ nog significante verschillen zichtbaar (bijvoorbeeld tussen 55-64 jaar, 65-74 jaar en 75+)?

**1b)** Is de honkvastheid van de 55-plusser volgens u begrijpelijk? Wat zijn volgens u de belangrijkste redenen dat 55-plussers/ouderen zo honkvast zijn?

**2)** U zei tijdens een interview bij Radar:

'De groep 55-plussers moet je iets anders aanbieden zodat de grotere huizen beschikbaar komen voor de gezinnen.' Op die manier kunnen ouderen, als de kinderen het huis uit zijn, doorschuiven naar een geschiktere woning. 'Verdeel de bevolking over het aantal beschikbare woningen. Dat is ook lastig dus gooi ook de productie omhoog. We moeten bouwen, bouwen, bouwen!'

**a)** Ik lees veel prognoses over hoeveel huizen extra nodig zijn de komende jaren. Volgens ABF Research moeten er de komende twintig jaar maar liefst 400.000 huizen bijkomen die geschikt zijn voor ouderen via woningaanpassingen en via nieuwbouw. Dit lijkt in mijn ogen een onhaalbaar scenario? Denkt u dat dit mogelijk is.

**b)** Wat bedoelt u concreet met 'iets anders'? Wat ontbreekt er volgens u?

**c)** Rekening houdend met de geringe verhuiscapaciteit van 55-plussers. Denkt u dat het wel zinvol is om 55-plussers alternatieven aan te bieden (is hier wel een latente behoefte voor?)

Artikel in stadzaken: Boelhouwer merkt ten slotte nog op dat de vraag van de empty-nesters (55+) ook maar tijdelijk is. 'De babyboomers sterven geleidelijk uit en er ontstaat weer een meer evenwichtige bevolking.'

**d)** In een ander artikel van stadzaken las ik een quote van u: Boelhouwer merkt ten slotte nog op dat de vraag van de empty-nesters (55+) ook maar tijdelijk is. 'De babyboomers sterven geleidelijk uit en er ontstaat weer een meer evenwichtige bevolking.' Is het niet problematisch dat we dan mogelijk aan het bouwen zijn voor toekomstige leegstand?

**3)** De woningcorporatie waar ik werk, Portaal, heeft een gereedschapskist met allemaal doorstromingsmaatregelen opgesteld. Er wordt veel geprobeerd om ouderen te verleiden om naar een andere 'passendere' woning door te stromen. Voorbeelden van doorstromingsmaatregelen zijn bijvoorbeeld de wooncoach, huurkorting, doorstroomurgentie.

**a)** Bent u enthousiast over deze maatregelen? Welke werken volgens u goed, welke minder?

**b)** Vindt u dat woningcorporaties over het algemeen voldoende doen om doorstroming te stimuleren? Zo nee, wat kan er beter?

**c)** Veel onderzoeken stellen echter dat veel 55-plussers helemaal niet willen verhuizen. Is het dan wel zinvol voor een woningcorporatie om te focussen op doorstroming en levensloopbestendige woningen toe te voegen aan de voorraad, of moet de focus meer liggen op het levensloopbestendig maken van woningen in de huidige voorraad?

(In artikel van PBL staat: Gemeenten lijken het verhuizen van ouderen te prefereren boven het aanpassen van de huidige woning)

**d)** Zijn er volgens u belangrijke potentiële maatregelen die nog niet veel gebruikt worden?  
**e)** Er is een discussie gaande in hoeverre je doorstroming moet verplichten. Je hebt een aantal maatregelen die proberen te verleiden. Huurdersorganisaties bij Portaal zeggen wel eens: 'je probeert ze eigenlijk uit het huis weg te jagen'. Maar kijkend naar andere landen kan het beleid nog een stuk strenger. In België heb je bijvoorbeeld een check op de kamerbezetting per persoon. En in Engeland een Bedroom Tax. Vindt u dat het beleid meer in kan zetten op doorstroming als een plicht, of is het huidige beleid gericht op verleiden juist?

**4a)** Op welk schaalniveau vindt u dat het beleid van doorstroming zich moet richten? Moet hiervoor landelijk beleid worden uitgezet, moet dit meer op regionaal niveau worden uitgezet of juist meer op buurt- of wijkniveau? Omdat blijkt dat ouderen honkvast zijn.

**4b)** Zijn er volgens u duidelijke regionale verschillen in verhuisgeneigdheid van 55-plussers? Bijvoorbeeld tussen de Randstad en de periferie.

**5a)** Tijdens mijn onderzoek valt het me op dat de verwachten trend in de zorg eigenlijk lijkt te botsen met het beleid van Langer Thuis. Het beleid Langer Thuis vraagt om veel mobiele zorg, terwijl kijkend naar de zorg het gebrek aan personeel gedurende deze Coronacrisis duidelijk wordt aangestipt. In hoeverre is het beleid 'Langer Thuis' denkt u haalbaar?

**5b)** Er zijn in Nederland een hoop soorten woonconcepten. In hoeverre slaagt de overheid er momenteel in volgens u om nieuwe woonvormen voor ouderen te ontwikkelen? En blijken ouderen ook behoefte te hebben aan dit soort concepten?

**5c)** Bij Portaal, de woningcorporatie waar ik stage loop, zijn ze bezig met inclusiviteit. Denkt u dat dit een goed concept is? (Veel ouderen hebben namelijk geen zin om tussen alleen maar ouderen te wonen)

**6)** Tot slot heb ik nog een wat bijzondere vraag. Toen ik startte met dit onderzoek dacht ik aan mijn eigen oma. Ze is 83 jaar, woont al een tijdje alleen in een relatief groot huis. Beneden een woonkamer, keuken, bijkeuken en extra kamer. Boven 4 slaapkamers, een badkamer en een zolder. De hypotheek is afbetaald. Er is wel is aan haar gevraagd of ze wil verhuizen, maar daar zegt ze eigenlijk altijd snel nee op (te veel moeite). Ze woont in Breezand, een klein dorp dichtbij Den Helder.

**a)** Hoe zou u kijkend naar beleid met deze casus omgaan?

**b)** Denkt u dat er maatregelen zijn die haar kunnen verleiden om toch te verhuizen? Of Denkt u dat we moeten accepteren dat ze niet wil/zal verhuizen en we in moeten zetten op het aanpassen van de woning.

### **Vragen Maarten Vos - Vidomes**

**1.** Ik ben allereerst benieuwd naar de positie van Vidomes in de doorstromingsdiscussie. Er zijn corporaties die heel actief doorstroming proberen aan te jagen door hun maatregelen te promoten bij de mensen. Maar er zijn ook corporaties die een terughoudende houding aannemen tegenover het actief aanjagen van doorstroming, onder andere vanwege financiële overwegingen.

**2.** Woningcorporaties proberen veel te doen om de doorstroming te stimuleren. Echter blijkt ook uit veel onderzoeken dat ouderen honkvast zijn en niet willen verhuizen. Daarom wordt ook gezegd dat woningcorporaties zich bezig moeten houden met het levensloopbestendig maken van woningen in de voorraad. Hoe staan jullie hierin? Ligt de focus meer op het een of het ander of vinden jullie daar een balans in?

**3.** Ik heb gelezen dat Vidomes in samenwerking met andere corporaties gebruik maakt van een seniorenmakelaar. Hoe tevreden zijn jullie over de inzet hiervan?

*Discussie: levert het genoeg op ten opzichte van de financiële en inspanningskosten.*

**4.** Maken jullie naast het inzetten van de wooncoach nog actief gebruik van andere doorstromingsmaatregelen?

- Hoe tevreden zijn jullie over de inzet hiervan?

- Maken jullie hierbij ook gebruik van regionale samenwerking? Kan een obstakel zijn bij bijvoorbeeld de beperkte huursprong.

**5.** Critici hebben soms kritiek op een te actieve manier van het stimuleren van ouderen om te verhuizen met allerlei maatregelen. Ze stellen dat ouderen vaak al langere tijd in een huurwoning wonen, wat betekent dat ze vaak al een goede kans hebben wanneer ze reageren op woningen. Moet je ze dan ook nog verder gaan helpen met allerlei maatregelen zoals een verhuispremie enzo. Hoe staat

**6.** Er is een discussie gaande in hoeverre je doorstroming moet verplichten. Zoals ik in de mail beschreef maken ze in Engeland bijvoorbeeld gebruik van een Bedroom Tax, en is er in België ook een check op de kamerbezetting om de zoveel jaar. Is het verplichten van doorstroming volgens jullie een don't?

**7.** Als ouderen willen verhuizen is het vaak binnen de huidige woonplaats. Echter lees ik veel dat er passend aanbod dan ontbreekt.

**a)** Heeft Vidomes ook projecten waarbij 55-plussers binnen de huidige woonplaats verhuisd zijn naar een ouderencomplex bijvoorbeeld (dichtbij de vorige woning).

**b)** Welke woonconcepten zijn volgens jullie populair bij 55-plussers? Is dit inclusiviteit (gemengd), juist geclusterd bij elkaar. Is dit vooral een nultredenwoning o.i.d.?

**c)** In hoeverre betrekken jullie de huurders bij het ontwikkelen van nieuwe woningen in de voorraad?

Discussie over in hoeverre je ze erbij moet betrekken.

**d)** Hoe brengen jullie bepaalde projecten onder de aandacht bij bewoners. Is dit vooral via de e-mail/folders. Of houden jullie ook voorlichtingsbijeenkomsten bijvoorbeeld?

**8.** Tot slot heb ik nog een wat bijzondere vraag. Toen ik startte met dit onderzoek dacht ik aan mijn eigen oma. Ze is 83 jaar, woont al een tijdje alleen in een relatief groot huis. Beneden een woonkamer, keuken, bijkeuken en extra kamer. Boven 4 slaapkamers, een badkamer en een zolder. De hypotheek is afbetaald. Er is wel is aan haar gevraagd of ze wil verhuizen, maar daar zegt ze eigenlijk altijd snel nee op (te veel moeite). Ze woont in Breezand, een klein dorp dichtbij Den Helder.

**a)** Hoe zou u kijkend naar beleid met deze casus omgaan?

