

Wonen op leeftijd



Jaring J. Hijlkema

Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

Groningen, augustus 2007

Wonen op leeftijd

Master thesis Economische Geografie

Jaring J. Hijlkema (Studentnummer 1524208)

Begeleider: Prof. dr. H. Folmer

Tweede corrector: Prof. dr. J. van Dijk



RuG Rijksuniversiteit Groningen

Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen

Inhoudsopgave

| | |
|---|-----------|
| Voorwoord | 5 |
| Samenvatting | 6 |
| Lijst met figuren | 7 |
| Lijst met tabellen | 8 |
| 1 Inleiding | 9 |
| 2 Demografische ontwikkelingen | 13 |
| 2.1 Inleiding | 13 |
| 2.2 Bevolkingsontwikkeling | 13 |
| 2.3 Vergrijzing in Nederland | 16 |
| 2.4 Vergrijzing in de Europese Unie | 21 |
| 3 Economische en maatschappelijke ontwikkelingen | 23 |
| 3.1 Inleiding | 23 |
| 3.2 Opleidingsniveau | 23 |
| 3.3 Inkomen en vermogen van ouderen | 25 |
| 3.4 Leefstijl toekomstige ouderen | 27 |
| 4 Woonwensen van ouderen | 29 |
| 4.1 Inleiding | 29 |
| 4.2 Toename vraag naar ouderenwoningen | 29 |
| 4.3 Woonwensen | 30 |
| 4.4 Huur of koopwoning | 32 |
| 5 Woningaanbod voor ouderen | 34 |
| 5.1 Inleiding | 34 |
| 5.2 Woningaanbod | 34 |
| 5.3 Woonzorgzone | 37 |
| 5.4 Sun city concept | 38 |

Inhoudsopgave

| | | |
|----------|---|-----------|
| 6 | Verhuisgedrag ouderen | 40 |
| 6.1 | Inleiding | 40 |
| 6.2 | Binnenlandse migratie | 40 |
| 6.3 | Verhuisgeneigdheid ouderen | 42 |
| 6.4 | Pensioenmigratie | 46 |
| 7 | Kenmerken en kwaliteiten noordelijke woningmarkt | 49 |
| 7.1 | Inleiding | 49 |
| 7.2 | Noordelijke woningmarkt | 49 |
| 7.3 | Kwaliteit van de woonomgeving in Noord-Nederland | 50 |
| 8 | Conclusies | 52 |
| | Literatuur | 54 |

Voorwoord

Deze master thesis is geschreven ter afsluiting van de master opleiding Economische Geografie aan de faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen.

Dit onderzoek gaat over de gevolgen van de vergrijzing op de woningmarkt. Mijn interesse voor de woningmarkt komt voort uit mijn bachelorproject (Vastgoedrapportage Groningen-Assen 2006), waar ik de woningmarkt in de regio Groningen-Assen heb onderzocht. De berichten over een op te richten seniorenstad in Nederland maakten mij erg nieuwsgierig naar de impact van de vergrijzing op de Nederlandse woningmarkt. Gaan wij de Verenigde Staten achterna of zijn wij Hollanders daar veel te nuchter voor?

Graag wil ik mijn begeleider prof. dr. Folmer bedanken voor zijn hulp tijdens het schrijven van deze master thesis.

Jaring J. Hijlkema

Groningen, augustus 2007

Samenvatting

Het aantal ouderen in Nederland zal de komende decennia sterk gaan toenemen. Het aantal 55-plussers bedraagt op het hoogtepunt in 2031 ruim 6,2 miljoen, nu is dat nog 4,4 miljoen. Ook het aantal ouderen van allochtone afkomst zal fors toenemen. Het aantal niet-westerse 65-plussers zal stijgen van nog geen 60.000 ouderen nu tot bijna een half miljoen ouderen in 2050. De belangrijkste oorzaken van de vergrijzing zijn het steeds ouder worden van de mensen uit de naoorlogse geboortegolf, een toename van de levensverwachting van mensen en een stagnatie van het aantal geboortes. Uit de bevolkingsprognoses van het CBS blijkt dat in 2025 de vergrijzing het sterkst is in de zuidelijke en noordelijke provincies.

De vraag naar woningen wordt bepaald door demografische ontwikkelingen (geboorte, sterfte en migratie) en door de samenstelling van huishoudens. De woningvraag van ouderen wordt daarnaast nog beïnvloed door het beleid van de overheid, dat erop gericht is ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Van alle verhuisgeneigde 55-plussers wil 70 procent dat een nieuwe woning in elk geval zonder traptreden te bereiken is (nultreden woning). De meerderheid van de verhuisgeneigde ouderen heeft een voorkeur voor een speciaal voor ouderen bestemde woonvorm (seniorenwoning of aanleunwoning). Naarmate men ouder wordt of als de gezondheid achteruit gaat, neemt de interesse voor woonvormen met zorg- en dienstverlening toe (aanleunwoningen en serviceflats). Een kwart van de Nederlandse woningvoorraad is geschikt voor ouderen. In totaal gaat het dan om 1,8 miljoen woningen, waarvan een half miljoen uitsluitend bestemd zijn voor ouderen. Het huidige aanbod van ouderenwoningen is echter niet voldoende om de toenemende vraag naar ouderenwoningen op te vangen. Het ministerie van VROM verwacht dat er tot 2015 behoefte is aan 395.000 ouderenwoningen.

Van de ouderen in de leeftijd 50 tot 85 jaar verhuisde in 2005 nog geen vijf procent naar een nieuwe woning. Verhuizingen naar het buitenland komen al helemaal niet vaak voor. Als ouderen al verhuizen dan doen zij dat vooral in de eigen gemeente. Meer dan 70 procent van alle verhuisde 65-plussers in 2005 verhuisde namelijk binnen de eigen gemeente. De belangrijkste redenen voor ouderen om te verhuizen hebben te maken met hun gezondheid en de geschiktheid van hun huidige woning. Rond de pensioenleeftijd is er geen piek te zien in het aantal verhuizingen.

In een recent onderzoek van Pellenburg en Van Steen naar de kwaliteiten van de woonomgeving in Nederland blijkt het Noorden goed te scoren. De woonkwaliteit is met name in de provincie Drenthe en een groot aantal gemeenten in Friesland erg hoog. Ook in een onderzoek van verschillende ouderenbonden naar de huisvesting van ouderen scoren veel noordelijke gemeenten een voldoende. Echter gezien de lage verhuisgeneigdheid van ouderen is het zeer onwaarschijnlijk dat ouderen op grote schaal naar het Noorden zullen verhuizen. Lokale overheden doen er verstandig aan bij het opstellen van nieuwe bouwplannen niet al te veel te rekenen op ouderen uit andere delen van het land.

Lijst met figuren

| | | |
|-----|--|----|
| 1.1 | Schematische weergave van het onderzoek | 12 |
| 2.1 | Relatieve groei Nederlandse bevolking (in procenten), 1900-2005 | 14 |
| 2.2 | Prognose bevolkingsomvang (x miljoen), 2005-2050 | 15 |
| 2.3 | Bevolkingsprognoses ouderen (x miljoen), 2005-2050 | 17 |
| 2.4 | Bevolkingspiramides van de Nederlandse bevolking, 2007-2040 | 17 |
| 2.5 | Demografische, groene en grijze druk op de Nederlandse bevolking (in procenten), 2005-2050 | 19 |
| 2.6 | Spreiding 65-plussers over Nederland (in procenten), 2007-2025 | 20 |
| 2.7 | Aandeel 65-plussers per provincie (in procenten), 2007-2025 | 20 |
| 2.8 | EU-landen gerangschikt naar aandeel 65-plussers (in procenten), 2007-2040 | 22 |
| 2.9 | EU-landen met de hoogste en laagste grijze druk (in procenten), 2005-2050 | 22 |
| 3.1 | Inkomensverdeling naar leeftijd (in procenten), 2002 | 26 |
| 4.1 | Prognose aantal oudere huishoudens (x miljoen), 2005-2050 | 30 |
| 4.2 | Type woning welke verhuisgeneigde ouderen wensen, naar leeftijd en mate van lichamelijke beperkingen (in procenten). | 31 |
| 5.1 | Ontwikkeling van de behoefte aan nultreden woningen tot 2015 | 37 |
| 5.2 | Ontwikkeling van de behoefte aan verzorgd wonen tot 2015 | 37 |
| 6.1 | Uitgaande verhuizingen uitgesplitst naar provincie van vestiging, 2005 | 41 |
| 6.2 | Verhuisfrequentie naar leeftijd (in procenten), 2005 | 43 |
| 6.3 | Verhuisredenen van 55-plussers die misschien of beslist willen verhuizen naar leeftijd en mate van lichamelijke beperkingen (in procenten), 2002 | 44 |
| 6.4 | Percentage en aantallen verhuizingen binnen gemeenten en tussen gemeenten naar leeftijd, 2005 | 45 |
| 6.5 | Immigratie en emigratie van 55-plussers en 65-plussers, 1995-2006 | 47 |
| 6.6 | Personen met een gekorte of volledige AOW-uitkering in het buitenland (x duizend), april 2007 | 48 |
| 7.1 | Gemiddelde koopsom van een woning, 2006 | 50 |
| 7.2 | Gemiddelde verkoopprijs van verkochte nieuwe woningen, 2005 | 50 |
| 7.3 | Kwaliteit van de woonomgeving | 51 |
| 7.4 | Tevredenheid met de woonomgeving | 51 |

Lijst met tabellen

| | | |
|-----|--|----|
| 2.1 | Bevolkingsomvang per provincie, 1850-2007 (x duizend) | 14 |
| 2.2 | Verdeling bevolking naar leeftijd, 2007-2040 | 15 |
| 2.3 | Aantal Allochtone 65-plussers in Nederland, 2007-2050 | 18 |
| 2.4 | Aantal 55-plussers en 65-plussers in de drie noordelijke provincies, 2007-2025 | 21 |
| 3.1 | Opleidingsniveau van 55-plussers naar geslacht (in procenten), 1981-2003 | 24 |
| 3.2 | Tehuisbewoners en zelfstandig wonende ouderen, naar leeftijd en opleidingsniveau (in procenten), 2004 | 25 |
| 3.3 | vermogen van eigen woningbezitters en huurders naar leeftijd, 2000 | 27 |
| 4.1 | Eisen die verhuisgeneigde ouderen stellen aan de toegankelijkheid van de woning (in procenten), naar leeftijd en mate van lichamelijke beperkingen | 32 |
| 4.2 | Aandeel huishoudens in een koopwoning, naar inkomensklasse en naar leeftijd (in procenten), 2002 | 33 |
| 5.1 | Onderscheiden woningtypes voor ouderen | 35 |
| 6.1 | Verhuisde personen naar noordelijke provincies (intergemeentelijke verhuizingen), 2005 | 42 |
| 6.2 | Verhuisgeneigdheid naar leeftijd en mate van lichamelijke beperkingen (huishoudens), 2002 | 44 |

1 Inleiding

De naoorlogse babyboomgeneratie zal binnen enkele jaren de pensioengerechtigde leeftijd bereiken. Hierdoor zal het aantal ouderen in Nederland fors gaan stijgen. In de politiek en de media wordt met regelmaat over de vergrijzing gesproken. Vaak gaan de discussies over de betaalbaarheid van de AOW, de pensioenen en de zorg of over langer doorwerken. Het uitgangspunt in deze discussies is vaak hetzelfde: de vergrijzing is een probleem in plaats van een uitdaging. De angst overheerst dat de kosten van de vergrijzing de pan uit zullen rijzen. Vergrijzing kan daarentegen ook als een uitdaging gezien worden. De toekomstige generatie ouderen zullen over een beter inkomen beschikken dan voorgaande generaties en daarnaast zullen zij vitaler en mobieler zijn. Dit maakt ouderen een interessante doelgroep. Er zijn al steeds meer bedrijven die inspelen op de mogelijkheden die de groeiende groep ouderen biedt. Denk bijvoorbeeld aan reisbureaus die speciale senioren reizen aanbieden of lifestylebladen voor de actieve senior. Er zijn ook al gespecialiseerde 65-plus uitzendbureaus die alleen 65-plussers als uitzendkrachten hebben.

Het zijn echter niet alleen bedrijven die in de vergrijzing een nieuwe markt ziet. Ook gemeenten en provincies zien in het aantrekken van rijke pensioenmigranten een mooie inkomstenbron. In de provincie Drenthe spreken de lokale bestuurders al over 'Drenthenieren' en in de Noordoost polder zijn zelfs al vergevorderde plannen voor het ontwikkelen van een seniorenstad. Broersma et al. (2005) verwachten zelfs dat door de sterke vergrijzing pensioenmigratie naar Noord-Nederland zal gaan toenemen. Het zijn vooral de gemeenten die in de toekomst te maken krijgen met krimp van de bevolking die het aantrekken van senioren (uit andere delen van het land) zien als een middel om die krimp tegen te gaan (Manting en Vernooij, 2007). Men hoopt door het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig en aantrekkelijk woonmilieu pensioenmigranten, terugkeerouderen of ouderen uit de Randstad te kunnen aantrekken. Zij zijn immers niet meer gebonden aan een bepaalde regio vanwege hun werk. Deze ontwikkeling wekt de suggestie dat er in Nederland een groeiend aantal ouderen is die na hun pensionering willen verhuizen.

We kennen in Nederland (en elders in Europa) al het verschijnsel van pensioenmigratie naar Zuid-Europa. Met name aan de Spaanse kust zijn al vele Nederlandse enclaves te vinden. Pensioenmigratie (naar Zuid-Europa) lijkt een logisch verschijnsel. Het klimaat is er aangenamer en er is volop betaalbare woonruimte. Er ontstaat dan al snel een beeld van grote groepen ouderen die naar het Middellandse Zeegebied trekken. Nieuw is echter dat Nederlandse gemeenten en provincies zich lijken te gaan mengen in de strijd om de gunsten van de pensioenmigrant. Opmerkelijk is deze strategie overigens ook, want met het aantrekken van pensioenmigranten zal de vergrijzing in die regio juist nog veel sneller toenemen. De vraag is echter of pensioenmigratie wel zo'n groot verschijnsel is als sommige lokale overheden denken.

Probleemstelling

Sommige regio's in Nederland houden bij het opstellen van nieuwe bouwplannen voor ouderenhuisvesting rekening met een forse toestroom van buiten de eigen regio. Soms wordt er gerekend op meer dan 50 procent vestigers van buiten de regio (IVBN, 2005). Het doet vermoeden dat pensioenmigratie 'booming' is, maar is dat ook werkelijk het geval? Deze ontwikkeling van regio's die ouderen met aantrekkelijke bouwprogramma's proberen te verleiden roept de vraag op wat het gedrag is van ouderen op de woningmarkt. Door de sterke toename van het aantal oudere mensen in de Nederlandse bevolking zal de vraag naar specifieke ouderenhuisvesting in de toekomst toenemen. Maar in hoeverre zijn ouderen bereid om naar een nieuwe woning in een andere regio te verhuizen? Willen zij wel hun vertrouwde woonomgeving inruilen voor een nieuwe omgeving? En in hoeverre spelen hun sociale contacten (familie, vrienden) in de buurt een rol bij een eventuele verhuizing? In dit onderzoek zal antwoord worden gegeven op deze vragen. Ook op de vraag welke woonvoorkeuren ouderen hebben zal een antwoord worden gegeven. Daarnaast wordt er ook gekeken naar de mogelijkheden van ouderenhuisvesting in Noord-Nederland. Is het Noorden op weg het Florida van Nederland te worden?

De centrale onderzoeksvraag in dit onderzoek is:

Welke ontwikkelingen (trends) zijn er in Nederland gaande op het gebied van de vergrijzing van de bevolking in relatie tot de woningmarkt.

Het doel van dit onderzoek is inzicht verkrijgen in de woonwensen van ouderen en het gedrag van ouderen op de woningmarkt. Daarnaast is het doel de kansen van ouderenhuisvesting in Noord-Nederland in kaart te brengen. Als er in Nederland inderdaad sprake is van een toename van het aantal verhuizende ouderen, zoals de bouwplannen van sommige regio's doen vermoeden, wat zijn dan de mogelijkheden in Noord-Nederland. Is het noorden een aantrekkelijke woon- en leefomgeving die aansluit op de woonwensen van de toekomstige ouderen?

In aansluiting op de hiervoor gegeven onderzoeksvraag wordt deze hieronder uitgewerkt in een aantal te onderzoeken deelvragen.

1. Demografische ontwikkelingen
 - Wat zijn de demografische ontwikkelingen en prognoses op het gebied van de vergrijzing?
 - Zijn er regionale verschillen?
2. Economische en maatschappelijke ontwikkelingen
 - Welke economische en maatschappelijke ontwikkelingen spelen een rol bij het woningmarktgedrag van ouderen?
 - Waar is het ouderenbeleid van de overheid op gericht?
3. Woonwensen van ouderen
 - Welke specifieke eisen stellen ouderen aan een ouderenwoning?
 - Aan welke voorzieningen hebben ouderen behoefte?
4. Woonconcepten voor ouderen
 - Wat is het woningaanbod voor ouderen?
 - Wat zijn de ervaringen in de Verenigde Staten met betrekking tot Sun Cities?
 - Zijn seniorensteden ook denkbaar in Nederland?
5. Verhuisgedrag ouderen
 - Wat is de verhuisbereidheid van ouderen in Nederland?
 - Is er sprake van pensioenmigratie naar Zuid-Europa?
6. Kwaliteiten woningmarkt Noord-Nederland
 - Wat zijn de kenmerken en kwaliteiten van woningmarkt in Noord-Nederland?
 - Is het Noorden een aantrekkelijk woon- en leefmilieu voor ouderen?

Opzet onderzoeksuitvoering

Door middel van literatuurstudie worden de verschillende onderzoeksvragen beantwoord. Als vertrekpunt wordt eerst een beeld geschetst van de demografische ontwikkelingen van vergrijzing in Nederland. Vervolgens wordt gekeken welke economische en maatschappelijke factoren van invloed zijn op het gedrag van ouderen op de woningmarkt. Vervolgens worden de woonvoorkeuren van ouderen onderzocht en wordt het woningaanbod voor ouderen in kaart gebracht. Daarna wordt onderzocht welke motieven ouderen hebben om te verhuizen en in hoeverre zij bereid zijn om te verhuizen. Vervolgens worden enkele kenmerk en kwaliteiten van de noordelijke woningmarkt onderzocht. Door de woonwensen van ouderen en hun woningmarktgedrag te matchen met de kenmerken en kwaliteiten van Noord-Nederland kan onderzocht worden of Noord-Nederland een aantrekkelijke woon- en leefomgeving is voor ouderen.

De onderzoeksvragen zijn in het onderstaande schema (figuur 1.1) uitgewerkt.

Figuur 1.1 Schematische weergave van het onderzoek



In het kader van dit onderzoek worden onder ouderen of senioren in elk geval verstaan de personen die de pensioengerechtigde leeftijd van 65 jaar hebben bereikt. Dit sluit ook aan bij de leeftijd om voor AOW in aanmerking te komen en is bovendien een veel gehanteerde grens in diverse statistieken. Daarnaast wordt er in dit onderzoek ook gekeken naar de personen in de leeftijdscategorie 55 tot 65 jaar. Dit zijn immers de ouderen van de toekomst. In dit onderzoek wordt deze groep aangeduid als de jonge ouderen. Het onderzoek richt zich op de markt voor het zelfstandig wonen. De intramurale sector (verzorgings- en verpleegtehuizen) maakt geen deel uit van dit onderzoek.

Outline

In hoofdstuk 2 worden de belangrijkste demografische ontwikkelingen van de vergrijzing in Nederland besproken, zoals de bevolkingsontwikkeling, bevolkingsomvang en bevolkingssamenstelling. In hoofdstuk 3 komen enkele belangrijke economische en maatschappelijke ontwikkelingen in Nederland aan bod die invloed hebben op het woningmarktgedrag van ouderen. Zo wordt er onder andere gekeken naar de inkomens en vermogenspositie van ouderen en naar de leefstijlen van verschillende generaties ouderen. De woonwensen van ouderen komen in hoofdstuk 4 aan de orde. Ook wordt er in dit hoofdstuk een beeld geschetst van hoe de vraag naar ouderenwoning is opgebouwd. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 gekeken naar het woningaanbod in Nederland van ouderenwoningen. Ook worden in dit hoofdstuk enkele nieuwe woonconcepten besproken. In hoofdstuk 6 wordt de verhuigeneigdheid van ouderen in kaart gebracht. De kwaliteiten van de noordelijke woningmarkt komen in hoofdstuk 7 aan bod. In hoofdstuk 8 worden tot slot de conclusies gepresenteerd.

2 Demografische ontwikkelingen

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden enkele belangrijke demografische aspecten van de vergrijzing besproken. Allereerst wordt er naar de ontwikkeling van de Nederlandse bevolking in de afgelopen eeuw gekeken. De omvang van de Nederlandse bevolking heeft in de afgelopen eeuw heel wat veranderingen meegemaakt (zie paragraaf 2.2). Vervolgens wordt aan de hand van de bevolkingsprognoses van het CBS ook gekeken naar de toekomstige ontwikkeling van de bevolking. Er wordt met name gekeken naar de ontwikkeling van de bevolkingsomvang en de samenstelling van de bevolking. Vervolgens wordt de ontwikkeling van de vergrijzing in Nederland besproken (zie paragraaf 2.3). De babyboomgeneratie staat op de drempel om met pensioen te gaan. Staat Nederland hierdoor nu aan de vooravond van een seniorenboom? Is Nederland straks blijvend ouder of is vergrijzing een tijdelijk verschijnsel? Ook zal er worden gekeken naar het fors in omvang toenemende aantal allochtone ouderen. Vervolgens wordt er gekeken hoe de vergrijzing regionaal uitpakt. Daarbij wordt ook ingezoomd op de ontwikkeling van het aantal ouderen in de drie noordelijke provincies. Tot slot wordt gekeken naar de prognoses van de vergrijzing in de Europese Unie (zie paragraaf 2.4). De Nederlandse vergrijzing wordt hier vergeleken met de vergrijzing van andere landen uit Europa. Loopt Nederland voorop met betrekking tot de vergrijzing of is de toename van het aantal ouderen een typisch Europees verschijnsel?

2.2 Bevolkingsontwikkeling

De Nederlandse bevolking is in de afgelopen 150 jaar toegenomen van 3 miljoen inwoners naar meer dan 16 miljoen inwoners in 2007 (zie tabel 2.1). Dat is meer dan een verviervoudiging van het aantal inwoners. Opvallend is dat het inwonertal in het Noorden in diezelfde periode maar met een factor drie is toegenomen. Echter per provincie zijn er wel grote verschillen. Het aantal inwoners in de provincie Drenthe is namelijk bijna verzesvoudigd. In de afgelopen honderd jaar is er in Nederland in geen enkel jaar een negatief groeipercentage geweest (zie figuur 2.1). De piek van de bevolkingsgroei is de geboortegolf van net na de tweede wereldoorlog. De groei bedroeg op het hoogtepunt 2,6 procent. De bevolking groeide tot 1970 voornamelijk door natuurlijke aanwas. Vanaf de jaren

70 is het aantal geboortes afgenomen en is het aantal overledenen juist toegenomen. De daling van het aantal geboortes komt in de eerste plaats doordat opeenvolgende generaties vrouwen gemiddeld minder kinderen krijgen. In de tweede plaats is na 1970 de gemiddelde leeftijd waarop vrouwen kinderen krijgen toegenomen. Dit heeft er toe geleid dat na 1970 het aantal geboortes abrupt is gedaald (SER, 2002). Het aantal geboortes is overigens in de jaren negentig weer iets toegenomen. Daarnaast is er sinds de jaren 70 sprake van een structureel vestigingsoverschot (meer immigranten dan emigranten).

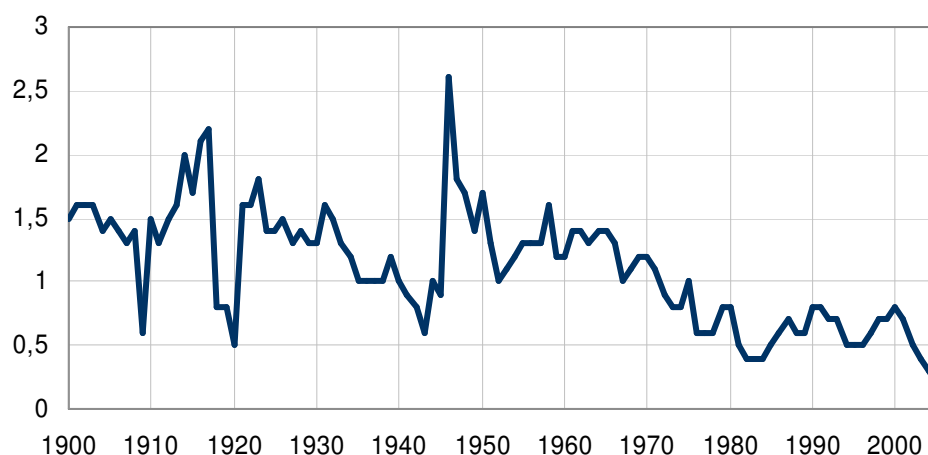
Tabel 2.1 Bevolkingsomvang per provincie, 1850-2007 (x duizend)

Bron: NIDI, 2005 en CBS, 2007a

| | 1850 | 1900 | 1950 | 2000 | 2007 |
|---------------|-------|-------|--------|--------|--------|
| Groningen | 185 | 296 | 460 | 563 | 574 |
| Friesland | 248 | 345 | 465 | 625 | 642 |
| Drenthe | 83 | 149 | 281 | 470 | 486 |
| Overijssel | 216 | 336 | 670 | 1.078 | 1.116 |
| Flevoland | | | | 317 | 374 |
| Gelderland | 365 | 567 | 1.078 | 1.919 | 1.979 |
| Utrecht | 153 | 254 | 573 | 1.108 | 1.191 |
| Noord-Holland | 472 | 961 | 1.843 | 2.518 | 2.614 |
| Zuid-Holland | 571 | 1.141 | 2.383 | 3.398 | 3.454 |
| Zeeland | 160 | 217 | 269 | 372 | 381 |
| Noord-Brabant | 393 | 554 | 1.243 | 2.356 | 2.419 |
| Limburg | 204 | 282 | 728 | 1.141 | 1.128 |
| Nederland | 3.084 | 5.107 | 10.027 | 15.864 | 16.357 |

Figuur 2.1 Relatieve groei Nederlandse bevolking (in procenten), 1900-2005

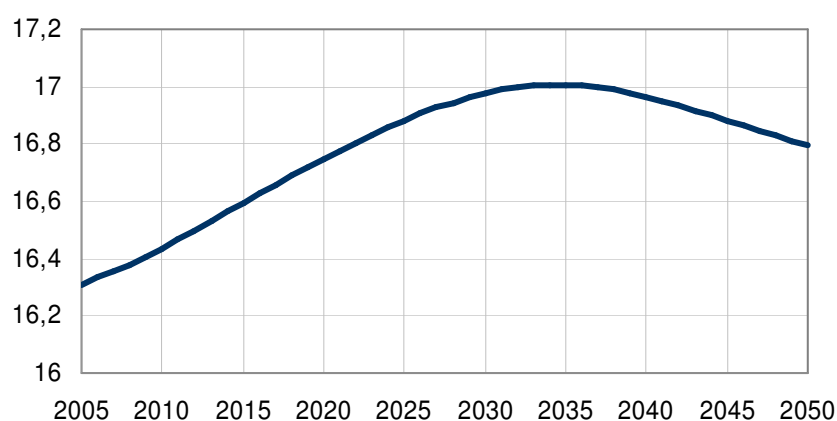
Bron CBS, 2007b



De bevolkingsomvang van Nederland zal tot het jaar 2035 volgens prognoses van het CBS (zie figuur 2.2) toenemen, daarna zal de bevolkingsomvang afnemen. Landelijk zal de daling pas na 2035 plaatsvinden, maar in een aantal regio's is deze bevolkingsdaling al begonnen. De daling van de bevolkingsomvang is het gevolg van het lage niveau van het geboortecijfer. Het huidige vruchtbaarheidscijfer in Nederland bedraagt 1,7 en ligt daarmee ruim onder het vervangingsniveau van 2,1 kind per vrouw. Om de omvang van de bevolking op peil te houden moet een vrouw dus gemiddeld 2,1 kinderen baren. Verwacht wordt dat het vruchtbaarheidscijfer echter de komende decennia vrij stabiel zal blijven en wel onder het vervangingsniveau (Van der Meer, 2006). Op den duur leidt zo'n laag niveau tot bevolkingsafname.

Figuur 2.2 Prognose bevolkingsomvang (x miljoen), 2005-2050

Bron: CBS, 2007c



In tabel 2.2 is de afname van het aantal jongeren (0 tot 20 jarigen) goed zichtbaar. In de periode tot 2025 zet de ontgroening van de bevolking door en neemt het aantal jongeren met ruim 350.000 in aantal af. Daarna neemt het aantal jongeren weer iets in aantal toe. Ook de omvang van de potentiële beroepsbevolking (20 tot 65 jarigen) neemt nu al niet meer toe. Het aantal mensen in deze leeftijdscategorie bedraagt nu ruim 10 miljoen en zal tot 2010 vrij stabiel blijven, maar daarna zal deze groep in de periode tot 2040 met bijna een miljoen in omvang afnemen. Het aandeel 20 tot 65 jarigen in de totale bevolking daalt daardoor van 61 procent in 2007 naar 53 procent in 2040.

Tabel 2.2 Verdeling bevolking naar leeftijd, 2007-2040

Bron: CBS, 2007d

| | 2007 | | 2025 | | 2040 | |
|------------------|-------------------|------------|-------------------|------------|-------------------|------------|
| | abs. | % | abs. | % | abs. | % |
| 0 tot 20 jaar | 3.956.260 | 24 | 3.601.133 | 21 | 3.684.825 | 22 |
| 20 tot 40 jaar | 4.319.710 | 26 | 4.211.628 | 25 | 4.053.592 | 24 |
| 40 tot 65 jaar | 5.713.038 | 35 | 5.453.909 | 33 | 4.978.611 | 29 |
| 65 tot 80 jaar | 1.767.387 | 11 | 2.738.778 | 16 | 2.916.707 | 17 |
| 80 jaar of ouder | 600.519 | 4 | 877.014 | 5 | 1.329.350 | 8 |
| Totaal | 16.356.914 | 100 | 16.882.462 | 100 | 16.963.085 | 100 |

W. Derks waarschuwt in zijn rapport 'Structurele bevolkingsdaling, een urgente nieuwe invalshoek voor beleidsmakers' voor de gevolgen van de bevolkingsdaling na 2035. Volgens Derks (2006) moeten bestuurders de komende decennia al rekening houden met een aanzienlijke bevolkingsdaling. Landelijk zet de daling pas in na 2035, maar vooral in de perifere regio's is daling al aan de gang. In de provincie Limburg en verschillende corop-regio's in het Noorden is de daling van de bevolking namelijk al begonnen of gaat binnenkort beginnen. Van de noordelijke corop-regio's is de krimp van de bevolking al begonnen in Delfzijl en omgeving, Zuidoost Friesland en Zuidoost Drenthe. Corop-regio's die binnen enkele jaren zullen volgen zijn Oost Groningen, Zuidwest Drenthe en Noord Drenthe. De krimp van de bevolking in Overig Groningen, Noord Friesland en Zuidwest Friesland zal pas na 2015 inzetten (Derks et al., 2006). De Randstad is de enige regio waar de bevolkingsgroei het langst door zal gaan.

De gevolgen voor de benodigde woningvoorraad zullen volgens Derks niet heel ingrijpend zijn. Ondanks dat het aantal inwoners niet meer groeit zijn er nog steeds meer woningen nodig. Dit komt doordat het gemiddeld aantal mensen per woning daalt.

2.3 Vergrijzing in Nederland

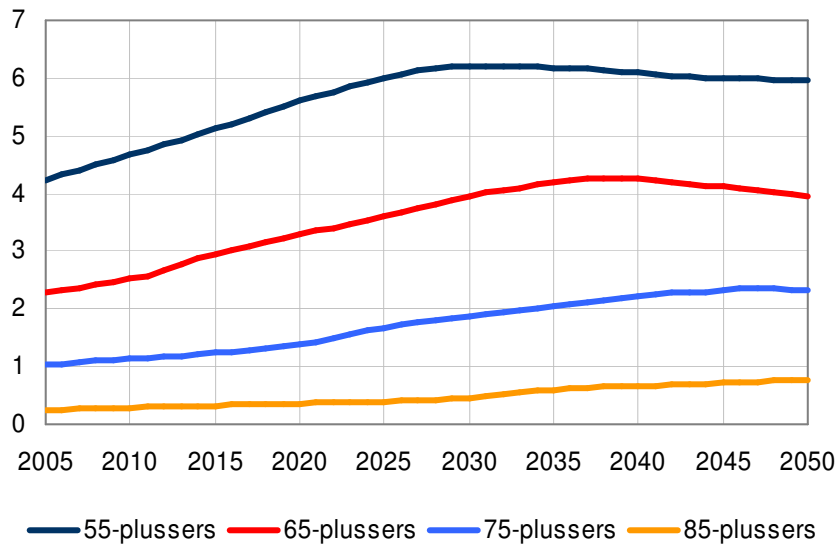
2.3.1 Nationale ontwikkeling

Uit prognoses van het CBS blijkt dat het aantal 55-plussers en het aantal 65-plussers in Nederland de komende decennia sterk zal gaan toenemen. Het aantal 65-plussers stijgt van ruim 2,3 miljoen nu tot iets meer dan 4,2 miljoen in 2040 (zie figuur 2.3). Daarmee is een kwart van de Nederlandse bevolking straks ouder dan 65 jaar. Nu is het aandeel 65-plussers in de totale bevolking nog 14 procent. De piek van het aantal 55-plussers ligt in het jaar 2031. Het aantal 55-plussers bedraagt dan ruim 6,2 miljoen, dat is fors meer dan het huidige aantal van 4,4 miljoen. Dit betekent dat het aantal 55-plussers in de komende 25 jaar naar verwachting met 41 procent zal toenemen. Het aandeel 55-plussers in de Nederlandse bevolking stijgt daarmee zelfs tot boven de 35 procent. Meer dan één derde van de bevolking is dan dus 55 jaar of ouder. Niet alleen het aantal 55-plussers neemt sterkt toe, ook het aantal 75-plussers en het aantal 85-plussers nemen fors in aantal toe. Het aantal 75-plussers bedraagt op het hoogtepunt rond het jaar 2045 ruim 2,3 miljoen mensen, dat is meer dan een verdubbeling van het huidige aantal bejaarden van één miljoen. Het aantal bejaarden van 85 jaar en ouder neemt zelf 2,5 keer toe in dezelfde periode. Er is in dit verband dan ook sprake van dubbele vergrijzing (SER, 2005).

Vergrijzing houdt in dat de gemiddelde leeftijd van de bevolking in Nederland in de toekomst zal gaan stijgen. Op de totale bevolking neemt het aantal ouderen dan toe in verhouding tot het aantal jongeren. De belangrijkste oorzaken van de vergrijzing zijn het steeds ouder worden van de mensen uit de naoorlogse geboortegolf, een toename van de levensverwachting van mensen en een stagnatie van het aantal geboortes. De eerste babyboomers, die net na de tweede wereldoorlog geboren zijn, hebben in het jaar 2000 al de leeftijd van 55 bereikt. Vanaf het jaar 2010 bereiken de eerste babyboomers de pensioengerechtigde leeftijd van 65 jaar. In de bevolkingspiramides (zie figuur 2.4) is goed de verschuiving van de naoorlogse geboortegolf te zien. De Nederlandse bevolking zal, ook als het effect van de babyboomgeneratie uit de bevolkingsopbouw is verdwenen, structureel ouder zijn (CBS, 2003; SER, 2005).

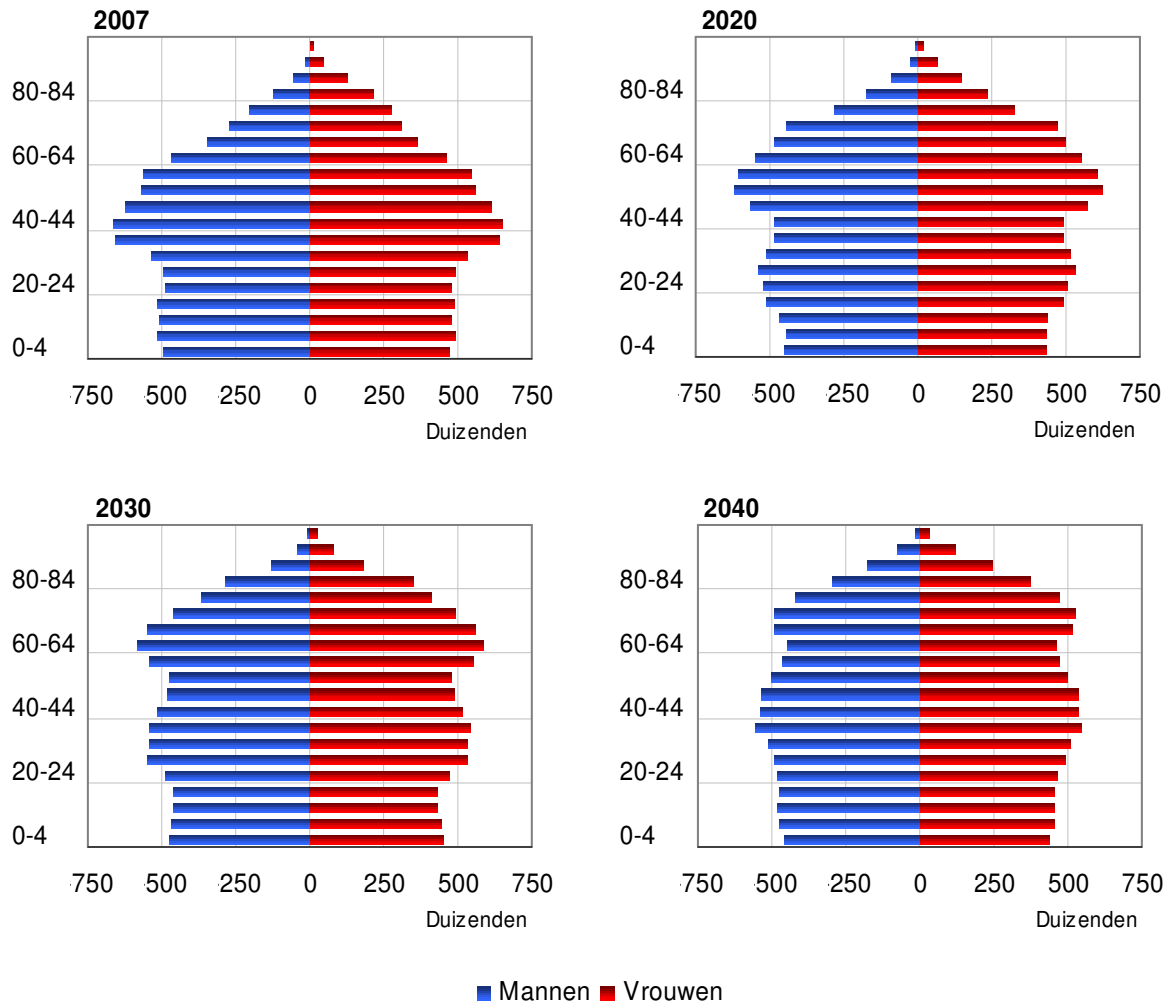
Figuur 2.3 Bevolkingsprognoses ouderen (x miljoen), 2005-2050

Bron: CBS, 2007d



Figuur 2.4 Bevolkingspiramides van de Nederlandse bevolking, 2007-2040

Bron: CBS, 2007d



Allochtone ouderen

Ook onder de allochtone bevolking in Nederland is een vergrijzingsgolf gaande. Het aandeel van de niet-westerse allochtonen in de totale Nederlandse bevolking zal in de periode tot 2050 toenemen tot 16 procent. Het totale aantal niet-westerse allochtonen bedraagt dan ruim 2,6 miljoen (zie tabel 2.3), dat is een toename van meer dan 50 procent ten opzichte van het huidige aantal niet-westerse allochtonen. Het aantal niet-westerse 65-plussers zal daarentegen met maar liefst 700 procent gaan stijgen. In 2050 zullen er in Nederland dan bijna een half miljoen ouderen zijn die afkomstig zijn uit een niet-westers land. Een verklaring voor deze forse stijging is dat veel van de mensen die in de jaren zestig en zeventig als gastarbeider naar Nederland zijn gekomen in de komende decennia de pensioengerechtigde leeftijd zullen bereiken. Destijds kwamen vooral jonge allochtonen als gastarbeiders naar Nederland, waardoor er in de allochtone bevolkingsopbouw (nog) relatief weinig ouderen zijn.

Tabel 2.3 Aantal Allochtone 65-plussers in Nederland, 2007-2050

Bron: CBS, 2007e

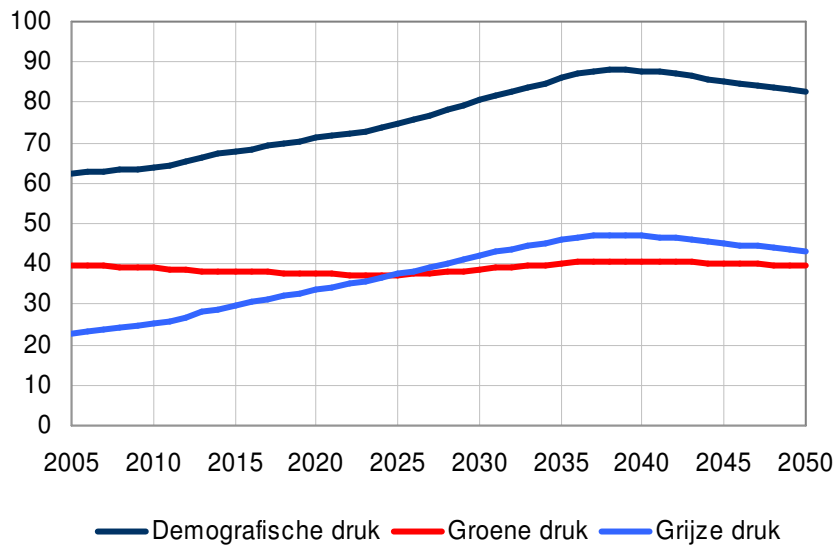
| | 2007 | 2025 | 2040 | 2050 |
|----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Niet-westerse 65-plussers | 57.023 | 174.893 | 353.871 | 458.230 |
| Westerse 65-plussers | 222.996 | 338.192 | 384.662 | 390.732 |
| Totaal niet-westerse allochtonen | 1.738.105 | 2.159.200 | 2.488.041 | 2.691.340 |
| Totaal westerse allochtonen | 1.432.006 | 1.662.487 | 1.903.684 | 2.105.344 |

Grijze druk

De toename van het aantal ouderen komt ook tot uiting in de grijze druk. De grijze druk is de verhouding tussen het aantal 65-plussers ten opzichte van het aantal 20 tot 65 jarigen (de potentiële beroepsbevolking). De grijze druk bedraagt nu nog 24 procent, maar kan op de top van de vergrijzing in het jaar 2040 oplopen tot ongeveer 47 procent (zie figuur 2.5). Op dit moment zijn er dus voor elke persoon van 65 jaar en ouder zo'n vier personen in de werkzame leeftijd. Dit aantal werkenden daalt in de toekomst tot ongeveer twee personen voor iedere gepensioneerde. Na 2040 neemt de grijze druk af omdat de naoorlogse generatie dan overleden zal zijn. De daling zal echter niet sterk zijn. In de tweede helft van deze eeuw zal de grijze druk ruim 40 procent zijn, bijna tweemaal zo hoog als nu.

Figuur 2.5 Demografische, groene en grijze druk op de Nederlandse bevolking (in procenten), 2005-2050

Bron: CBS, 2007c

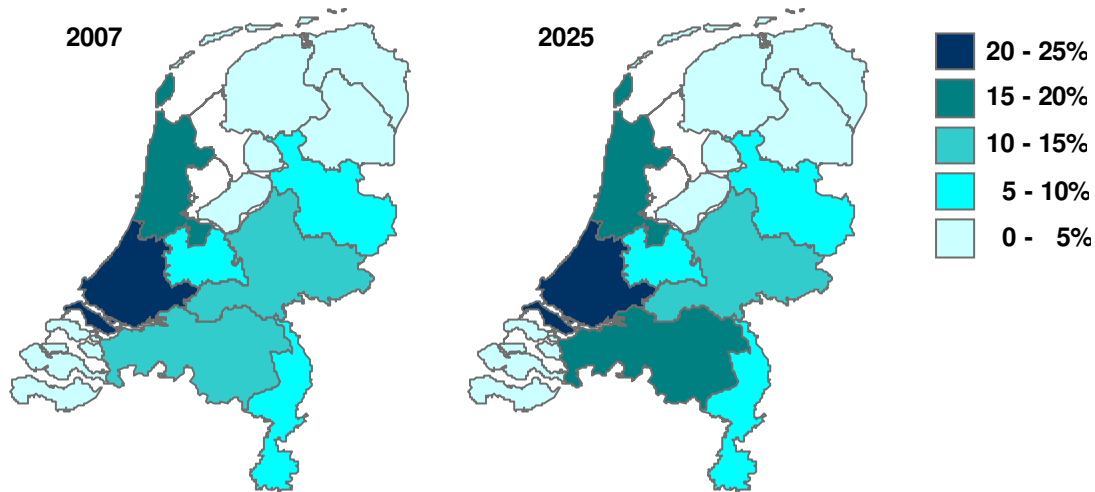


De demografische druk laat een zelfde stijging als de grijze druk zien. De demografische druk is de verhouding tussen het aantal 0 tot 20 jarigen plus het aantal 65-plussers ten opzichte van de potentiële beroepsbevolking (het aantal 20 tot 65 jarigen). De demografische druk bedraagt in 2007 63 procent en zal stijgen naar 88 procent in 2040. Na 2040 neemt ook de demografische druk weer af. Op het hoogtepunt van de demografische druk is er voor iedere persoon uit de categorie 0 tot 20 jaar en de categorie 65-plus dan iets meer dan een persoon in de werkzame leeftijdscategorie van 20 tot 65 jaar. De groene druk, het aantal 0 tot 20 jarigen ten opzichte van het aantal 20 tot 65 jarigen, blijft de komende jaren vrij stabiel rond de 40 procent.

2.3.2 Regionale vergrijzing

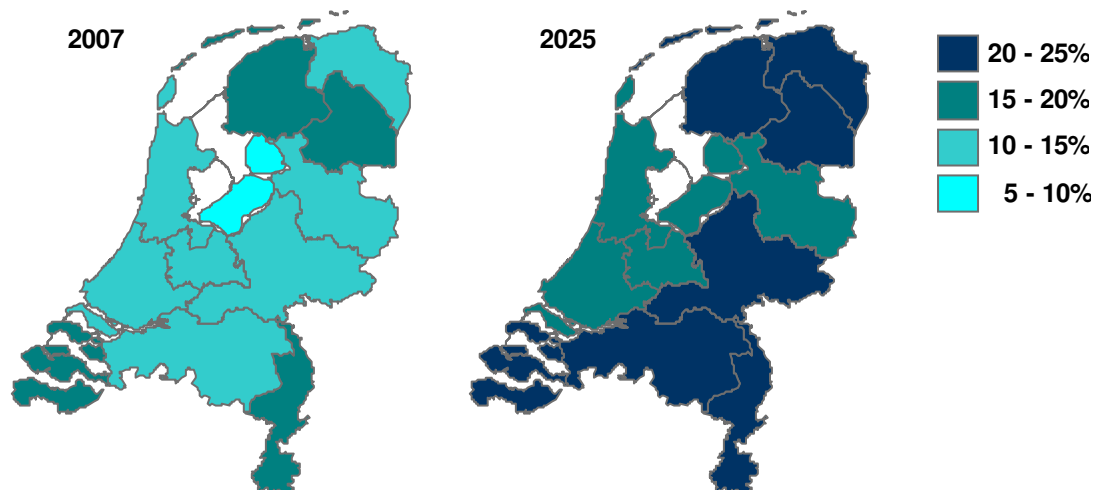
De vergrijzing is niet overal in Nederland gelijk; er zijn regionaal sterke verschillen te zien. Zo wonen de meeste ouderen in de provincie Zuid-Holland (zie figuur 2.6). Op zich is dit niet zo verwonderlijk aangezien dit ook de provincie is met het hoogste inwonertal van Nederland. Wel opvallend is dat de spreiding van de ouderen over Nederland in de prognose van het CBS nauwelijks verandert. In het jaar 2025 is de spreiding van het aantal ouderen over Nederland namelijk nagenoeg hetzelfde als nu. De prognose van het CBS wordt mede bepaald door de verwachte ontwikkeling van demografische groeicomponenten (geboorte, sterfte en migratie) en de verwachte verhuismobiliteit (RPB/CBS, 2005). In de prognose van het CBS wordt zodoende dus ook rekening gehouden met verhuizing van mensen. Indien zich in deze en andere variabelen wijzigingen voordoen dan wordt de prognose aangepast. Maar op basis van de huidige prognose lijkt er de komende jaren niet veel te veranderen in de spreiding van het aantal ouderen over Nederland.

Figuur 2.6 Spreiding 65-plussers over Nederland (in procenten), 2007-2025
Bron: CBS, 2007i



Indien wordt gekeken naar het percentage ouderen in de lokale bevolking dan ziet het beeld er heel anders uit. In figuur 2.7 is goed te zien dat het aandeel 65-plussers in alle provincies in 2025 fors hoger is dan in 2007. Wat opvalt is dat het aandeel ouderen in de provincie Limburg het sterkst zal toenemen. De drie noordelijke provincies zitten in 2025 rond het Nederlands gemiddelde van 21 procent. De provincies Friesland, Groningen, Zeeland en Limburg hebben op dit moment nog een hoger percentage ouderen dan het Nederlands gemiddelde.

Figuur 2.7 Aandeel 65-plussers per provincie (in procenten), 2007-2025
Bron: CBS, 2007i



In de verdeling van de bevolking naar verschillende leeftijdscategorieën ontlopen de drie noordelijke provincies elkaar niet veel. Groningen is echter de enige provincie waar het aantal jongeren (0 tot 20 jarigen) in absolute zin zal toenemen. Dit kan verklaard worden doordat Groningen als studiestad veel jongeren trekt. Voor alle drie de provincies geldt dat het aantal mensen in de werkzame leeftijdsgroep (20 tot 65 jarigen) in de periode tot 2025

afneemt en volgt daarmee de Nederlandse trend. Het aantal 65-plussers en 80-plussers stijgt daarentegen in alle drie de provincies aanzienlijk. Het aantal 65-plussers zal in het Noorden met 112.892 (43 procent) toenemen tot 374.828 in 2025 (zie tabel 2.4). Het aantal 55-plussers stijgt daarentegen maar met 27 procent tot 611.896 in 2025.

Tabel 2.4 Aantal 55-plussers en 65-plussers in de drie noordelijke provincies, 2007-2025

Bron: CBS, 2007i

| | 55-plussers | | | 65-plussers | | |
|-----------------|-------------|---------|---------|-------------|---------|---------|
| | 2007 | 2025 | toename | 2007 | 2025 | toename |
| Friesland | 180.249 | 227.497 | 26% | 97.557 | 139.060 | 43% |
| Groningen | 156.963 | 202.196 | 29% | 84.991 | 123.119 | 45% |
| Drenthe | 143.932 | 182.203 | 27% | 79.388 | 112.649 | 42% |
| Noord-Nederland | 481.144 | 611.896 | 27% | 261.936 | 374.828 | 43% |

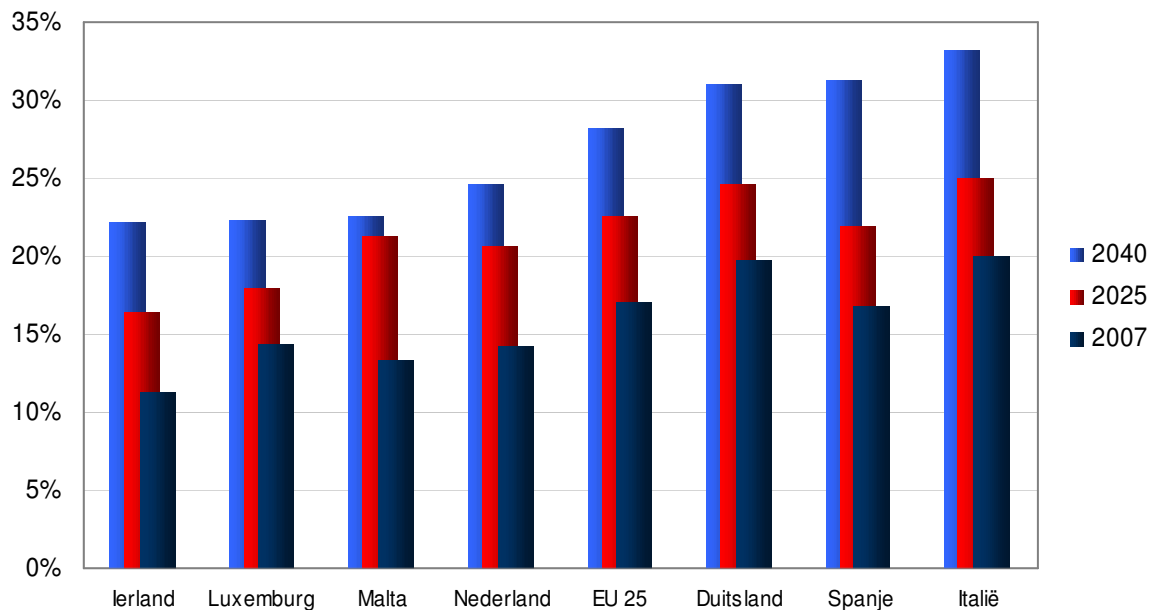
2.4 Vergrijzing in de Europese Unie

De vergrijzing van de bevolking is geen uniek Nederlands verschijnsel. Ook in andere Europese landen neemt het aantal senioren toe. Nederland is binnen de Europese Unie een van de mist vergrijzde landen. In 2007 bedraagt het aandeel ouderen in de totale Nederlandse bevolking 14 procent, terwijl in Duitsland en Italië het percentage ouderen met respectievelijk 19,7 en 20 procent een stuk hoger ligt (zie figuur 2.8). Nederland blijft daarmee ook onder het Europees gemiddelde van 17,1 procent. Ierland heeft het laagste percentage ouderen van alle EU-landen, namelijk 11,3 procent. Dat Nederland in verhouding tot andere landen uit EU een relatief jonge bevolking heeft komt doordat het geboortecijfer in Nederland hoger is. In Duitsland, Spanje en Italië ligt het geboortecijfer rond de 1,3 terwijl dit in Nederland 1,7 bedraagt. Uit de prognoses voor het jaar 2040 blijkt dat het voornamelijk de kleine landen (landen met minder dan tien miljoen inwoners) zijn die de laagste vergrijzing hebben. Nederland is van alle landen met meer dan tien miljoen inwoners, het land met de minste vergrijzing. Italië blijft in 2040 ook de koploper van Europa met 33,1 procent.

Het aantal ouderen neemt in heel Europa de komende decennia dus toe, in sommige landen wat meer dan in andere. Dit is ook goed zichtbaar in de stijging van de grijze druk. Figuur 2.9 toont de grijze druk in de twee EU-landen met de hoogste grijze druk en de laagste grijze druk. De grijze druk is het hoogst in Spanje en Italië. In beide landen stijgt de grijze druk tot boven de 80 procent in 2050. In Ierland is de grijze druk tot 2040 het laagst in de EU, daarna is de grijze druk in Nederland het laagst. De grijze druk in Nederland ligt in de periode van 2005 tot 2050 continue onder het Europese gemiddelde. Tot 2030 is de grijze druk in Nederland een paar procent lager dan het EU gemiddelde, daarna wordt het verschil groter. De grijze druk in Nederland neemt dan af en die van de EU blijft dan nog stijgen, waardoor in 2050 de grijze druk in de EU uiteindelijk 25 procent hoger ligt dan in Nederland. In vergelijking met andere landen uit Europa is de vergrijzing in Nederland dus relatief laag.

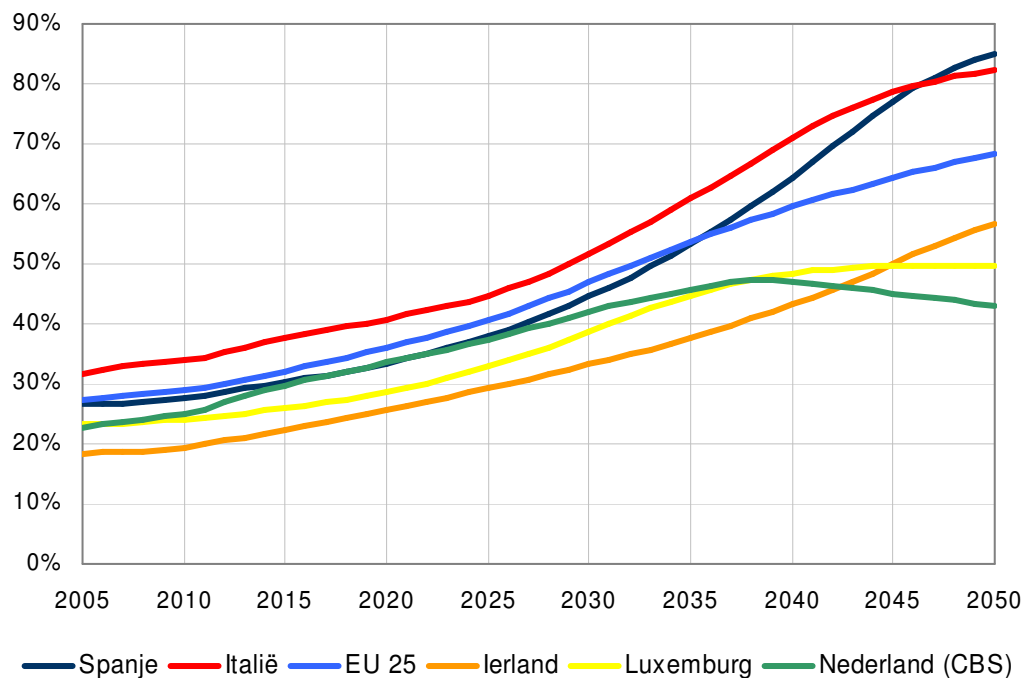
Figuur 2.8 EU-landen gerangschikt naar aandeel 65-plussers (in procenten), 2007-2040

Bron: Eurostat, 2007



Figuur 2.9 EU-landen met de hoogste en laagste grijze druk (in procenten), 2005-2050

Bron: Eurostat, 2007 en CBS, 2007c



3 Economische en maatschappelijke ontwikkelingen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen een aantal maatschappelijke en economische ontwikkelingen aan bod die een rol spelen bij de keuzes die ouderen maken op de woningmarkt. In tegenstelling tot de huidige ouderen zijn de toekomstige generaties ouderen over het algemeen beter opgeleid. Beter onderwijs vergroot de kansen van mensen op de arbeidsmarkt en is daardoor ook van invloed op de hoogte van het inkomen van mensen. En dat werkt door in de zorgvraag en het zorggebruik van mensen op latere leeftijd. Ouderen met een hogere opleiding hebben minder zware fysieke arbeid hoeven verrichten, waardoor zij op oudere leeftijd vitaler in het leven staan. Een stijging van het opleidingsniveau zal daardoor gepaard gaan met een daling van de lichamelijke beperkingen (SCP, 2006). Inkomen en vermogen zijn daarnaast belangrijke hulpbronnen voor ouderen om in hun toekomstige huisvestings- en zorgbehoefte te kunnen voorzien (VROMraad, 2005). Koopkrachtige ouderen kunnen zich bijvoorbeeld (particuliere) huishoudelijke hulp veroorloven en zijn zodoende in staat langer zelfstandig te wonen. Als ouderen vitaler en levenslustiger in het leven staan dan kan dit invloed hebben op hun gedrag op de woningmarkt. Immers zij zullen dan wellicht langer zelfstandig blijven wonen en minder snel een woning in een verzorgingstehuis willen betrekken. In dit hoofdstuk zal daarom gekeken worden naar het opleidingsniveau van ouderen (zie paragraaf 3.2) en hun inkomens- en vermogenspositie (zie paragraaf 3.3). In paragraaf 3.4 wordt er gekeken naar de verschillen tussen de ouderen van nu (vooroorlogse en stille generatie) en de ouderen van de toekomst (babyboomgeneratie). Een onderzoek naar de verschillende leefstijlen van ouderen is een noodzakelijke voorwaarde om het toekomstige woongedrag van ouderen te begrijpen.

3.2 Opleidingsniveau

Het opleidingsniveau van opeenvolgende generaties mannen en vrouwen stijgt nog steeds. De onderwijsdeelname is sinds de tweede wereldoorlog alsmaar toegenomen. Elke nieuwe generatie jongeren heeft meer onderwijs genoten dan de voorgaande generatie (SCP, 2006). Als gevolg hiervan is het opleidingsniveau aanzienlijk gestegen. Had begin jaren tachtig 9 procent van de oudere mannen (55-plussers) een hbo- of wo-diploma, in 2003 was dat al 23

procent (zie tabel 3.1). Het aantal oudere vrouwen met een hbo- of wo-opleiding is echter aanzienlijk lager dan bij de mannen. In 2003 beschikte maar 11 procent van de oudere vrouwen over een dergelijke diploma. Het verschil in opleidingsniveau tussen mannen en vrouwen komt doordat de onderwijsdeelname van jongens eerder op gang kwam dan die van de meisjes. Latere generaties meisjes hebben de achterstand op jongens wel goedgemaakt, maar het zal echter nog een aantal decennia duren voordat dat zichtbaar is in de opleidingsverdeling van ouderen (SCP, 2006). Binnen de groep 55-plussers zijn vooral ouderen van boven de 75 jaar nog vaak laagopgeleid. Een op de vier mannen van boven de 75 jaar heeft alleen maar lager onderwijs genoten, bij de vrouwen heeft zelfs de helft alleen maar basisonderwijs genoten. Het opleidingsniveau van mannen in de leeftijd 55 tot 65 jaar blijft niet veel achter bij dat van de 35 tot 55 jarigen (SCP, 2006). Bij de vrouwen zijn er nog wel grote verschillen tussen opeenvolgende generaties. Dit betekent dat het opleidingsniveau van nieuwe generaties oudere vrouwen nog aanzienlijk zal stijgen (SCP, 2006).

Tabel 3.1 Opleidingsniveau van 55-plussers naar geslacht (in procenten), 1981-2003

Bron: SCP, 2006

| | | 1981 | 1990 | 1995 | 1999 | 2003 |
|---------|--------------|------|------|------|------|------|
| Mannen | basisniveau | 49 | 36 | 25 | 22 | 17 |
| | lbo/mavo | 18 | 22 | 21 | 21 | 22 |
| | Havo/vwo/mbo | 25 | 30 | 37 | 36 | 37 |
| | Hbo/wo | 9 | 12 | 18 | 21 | 23 |
| | Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Vrouwen | basisniveau | 66 | 57 | 42 | 38 | 29 |
| | lbo/mavo | 17 | 23 | 30 | 32 | 35 |
| | Havo/vwo/mbo | 13 | 15 | 20 | 21 | 25 |
| | Hbo/wo | 5 | 5 | 8 | 9 | 11 |
| | Totaal | 100 | 100 | 100 | 100 | 100 |

Er is een duidelijke relatie te zien tussen het opleidingsniveau dat ouderen genoten hebben en hun woonsituatie (zie tabel 3.2). Hoogopgeleide ouderen wonen namelijk naar verhouding vaker zelfstandig (SCP, 2006). Laagopgeleide ouderen daarentegen wonen juist vaker in een verzorgings- of verpleegtehuis. Dat hoogopgeleide ouderen vaker zelfstandig wonen heeft te maken met het feit dat zij in hun werkzame leven minder zware arbeid hebben verricht. Hierdoor krijgen zij op hun oude dag minder te maken met beperkingen in hun gezondheid.

Tabel 3.2 Tehuisbewoners en zelfstandig wonende ouderen, naar leeftijd en opleidingsniveau (in procenten), 2004

Bron: SCP, 2006

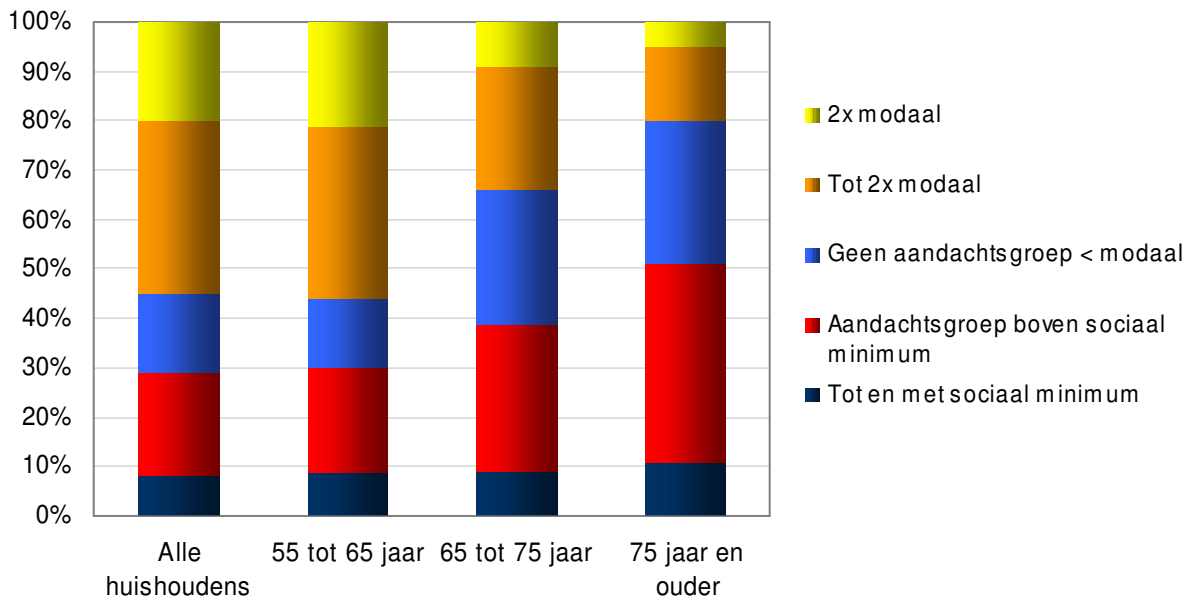
| | Tehuis- bewoners | Zelfstandig wonend | Totaal |
|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------|
| 65 tot 75 jaar | | | |
| - Basisonderwijs | 38 | 21 | 21 |
| - Lbo/mavo | 40 | 33 | 33 |
| - Havo/vwo/mbo/hbo/wo | 22 | 46 | 46 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 |
| 75 tot 85 jaar | | | |
| - Basisonderwijs | 59 | 38 | 39 |
| - Lbo/mavo | 28 | 25 | 26 |
| - Havo/vwo/mbo/hbo/wo | 13 | 37 | 35 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 |
| 85 jaar en ouder | | | |
| - Basisonderwijs | 62 | 52 | 55 |
| - Lbo/mavo | 27 | 21 | 22 |
| - Havo/vwo/mbo/hbo/wo | 11 | 27 | 23 |
| Totaal | 100 | 100 | 100 |

3.3 Inkomen en vermogen van ouderen

De toekomstige generatie ouderen heeft een beduidend beter inkomen dan de huidige generatie ouderen. De inkomenspositie van jongere ouderen (in de leeftijd van 55 tot 65 jaar) is namelijk beter dan die van oudere ouderen (zie figuur 3.1). Van de huidige 75-plussers heeft 80 procent een beneden modaal inkomen, waarvan de meerderheid een inkomen op of net boven het sociaal minimum (inkomen op AOW-niveau) heeft. Deze huishoudens hebben op grond van hun inkomen bijvoorbeeld recht op de huurtoeslag. Slechts 20 procent van de 75-plussers heeft een bovenmodaal inkomen. Bij de 65 tot 75 jarigen heeft tweederde van de ouderen een beneden modaal inkomen. Een derde van de 65 tot 75 jarigen heeft een bovenmodaal inkomen. Van de jonge ouderen (55 tot 65 jarigen) heeft een meerderheid (56 procent) een bovenmodaal inkomen. Minder dan een op de drie jonge ouderen heeft een inkomen rond het sociaal minimum. Opvallend is dat de inkomensverdeling van deze groep ouderen nagenoeg gelijk is aan de inkomensverdeling van alle huishoudens.

Figuur 3.1 Inkomensverdeling naar leeftijd (in procenten), 2002

Bron SCP, 2005



Overigens is het wel zeer onwaarschijnlijk dat ouderen na hun pensionering over hetzelfde inkomen zullen beschikken als voor hun pensionering. Zodra mensen de leeftijd van 65 passeren hebben zij recht op AOW en ontvangen zij meestal daarnaast nog een aanvullend pensioen. Dit inkomen is in de regel lager dan het laatstverdiende arbeidsloon. Deze terugval in inkomen hoeft echter niet te betekenen dat het besteedbaar inkomen er op achteruit gaat, immers 65-plussers worden gecompenseerd door een lager belastingtarief. Zij hoeven in de inkomstenbelasting geen AOW premies meer te betalen. Het toekomstig inkomen van gepensioneerden is daarnaast nog afhankelijk van de indexering van de AOW en het aanvullend pensioen. Het is daardoor moeilijk te voorspellen hoe hoog het inkomen in de toekomst zal zijn. Echter gezien het verschil dat er tussen de groepen 65 tot 75 jaar en de 75-plussers bestaat, ziet het er wel naar uit dat de jonge ouderen er qua inkomen beter voor zullen staan dan de huidige generatie (SCP, 2005).

De vermogenspositie van ouderen in Nederland is tussen 1993 en 2000 bijna verdubbeld (VROMraad, 2005). Met name mensen in de leeftijd 45 tot 65 jaar hebben hun vermogen flink in waarde zien stijgen. Zij hebben geprofiteerd van de koers- en prijsstijgingen op de beurs en de woningmarkt (Haffner, 2005). De sterke stijging van de huizenprijzen eind vorige eeuw heeft ervoor gezorgd dat het vermogen in de eigen woning sterk is gegroeid. Het vermogen van ouderen bestaat ook voor een groot gedeelte uit de waarde van de eigen woning waarvan de hypotheekschuld grotendeels is afbetaald. Voor alle 55-plussers bedraagt de restwaarde¹ van de eigen woning gemiddeld meer dan 200.000 euro (zie tabel 3.3). De verschillen met de huurders zijn enorm. Het gemiddelde vrije vermogen² van eigen woningbezitters (55-plussers) is 2,5 keer hoger als dat van huurders. Het grote verschil zit vooral in het feit dat onder eigen woningbezitters de inkomens hoger zijn (SCP, 2005). Hierdoor kunnen zij gemakkelijker geld opzij leggen. Daarnaast zijn de woonlasten van de oudere eigen woningbezitters vaak een stuk lager dan die van de oudere huurders

¹ Restwaarde = verkoopwaarde minus nog uitstaande hypotheekschuld

² Het gemiddelde vrije vermogen betreft het saldo van spaargelden en andere tegoeden en (niet-hypothecaire) geldleningen.

(VROMraad, 2005). Oudere woningeigenaren hebben vaak de hypotheekschuld al (gedeeltelijk) afgelost en hebben hierdoor lage woonlasten. Dit maakt het voor hun ook makkelijker om te sparen. Huurders daarentegen zien ieder jaar de huur van de woning omhoog gaan en spenderen hierdoor gemiddeld een groter deel van hun inkomen aan woonlasten.

Tabel 3.3 vermogen van eigen woningbezitters en huurders naar leeftijd, 2000

Bron: SCP, 2005; VROMraad, 2005

| | 55 tot 65 jaar | 65 tot 75 jaar | 75 jaar of ouder | Totaal |
|--|-------------------|-------------------|---------------------|---------|
| Eigen woningbezitter | | | | |
| Gemiddelde verkoopwaarde ³ | 280.000 | 266.000 | 250.000 | 270.000 |
| Gemiddelde restwaarde | 205.000 | 221.000 | 232.000 | 215.000 |
| Gemiddelde vrije vermogen ⁴ | 40.000 | 90.000 | 78.000 | 62.000 |
| Huurders | | | | |
| Gemiddelde vrije vermogen | 24.000 | 27.000 | 28.000 | 26.000 |

3.4 Leefstijl toekomstige ouderen

Ouderen kunnen niet gezien worden als een homogene groep. Binnen de groep ouderen kunnen verschillende generaties worden onderscheiden. Volgens socioloog Becker (1992) hebben zich in de afgelopen eeuw vijf generaties gevormd. Deze generaties zijn ontstaan onder invloed van verschillende trendbreuken. Generaties zijn volgens Becker clusters van geboortejaargangen, deze ontstaan door de invloed van oorlogen, economische crisis en soortgelijke trendbreuken (grote feiten en veranderingen). Dergelijke trendbreuken leiden tot verschillen in kansen voor individuen en zijn van invloed op de manier waarop generaties leven. Deze generaties zijn:

- De vooroorlogse generatie, geboren tussen 1910 en 1930 (in 2007 zijn zij 77 tot 95 jaar oud)
- De stille generatie, geboren tussen 1930 en 1940 (in 2007 zijn zij 67 tot 77 jaar oud)
- De protestgeneratie, geboren tussen 1940 en 1955 (in 2007 zijn zij 52 tot 67 jaar oud)
- De verloren generatie, geboren tussen 1955 en 1970 (in 2007 zijn zij 37 tot 52 jaar oud)
- De pragmatische generatie, geboren na 1970 (in 2007 zijn zij 37 jaar of jonger)

De huidige groep ouderen zijn dus voornamelijk afkomstig uit de vooroorlogse en de stille generatie. Ouderen uit deze generaties verschillen van de mensen die afkomstig zijn uit de protestgeneratie. Dat zijn de toekomstige ouderen. De ouderen uit de protestgeneratie zijn namelijk over het algemeen beter opgeleid en hebben een betere inkomens- en vermogenspositie dan de huidige generatie ouderen. De ouderen van de protestgeneratie hebben volgens Becker ook in meerderheid gezond geleefd. Dat heeft tot gevolg dat mensen

³ Verkoopwaarde van de woning volgens eigen opgave

⁴ Vermogen buiten de eigen woning

uit deze generatie op hun oude dag vitaler en mobieler zullen blijven dan de generaties voor hen. De leefwijze van toekomstige ouderen zal, meer dan nu het geval is, in het teken staan van de wens om eigen keuzes te maken en om actief, gezond, krachtig en bewegelijk in het leven te staan (Overbeek et al., 2005).

Naast de (individualistische en mondige) ouderen uit de protestgeneratie is er straks ook een grotere groep allochtone ouderen. De allochtone oudere is veelal betrekkelijk kort in Nederland geweest en heeft daardoor een onvolledig AOW en aanvullend pensioen opgebouwd. Daarnaast hecht de islamitische gemeenschap meer waarde aan gastvrijheid, respect voor ouderen en de zorg voor burens (Tanke, 2006). Volgens Tanke streven islamitische ouderen minder zelfstandigheid na en hebben zij er geen moeite mee om afhankelijk van anderen te zijn.

Door de diversiteit aan leefstijlen en inkomens zal de toekomstige groep ouderen een meer gedifferentieerde groep zijn dan de huidige ouderen. De woonwensen van de toekomstige generatie ouderen zullen dus wellicht minder eenduidig zijn als bij de huidige generatie. De huidige generatie ouderen blijven relatief vaak wonen in de buurt waar zij nu wonen (Manting en Vernooij, 2007).

4 Woonwensen van ouderen

4.1 Inleiding

Door de groei van de bevolking zal ook de vraag naar woningen de komende jaren blijven toenemen. In het jaar 2035 zal de bevolkingomvang van Nederland op zijn hoogtepunt zitten. In dit hoofdstuk zal worden besproken hoe de vraag naar (ouderen)woningen is opgebouwd (zie paragraaf 4.2). Vervolgens wordt er in dit hoofdstuk gekeken naar de eisen die ouderen stellen aan een woning (zie paragraaf 4.3). Aan welke voorwaarden moet een ouderenwoning voldoen. Er wordt onder andere gekeken naar het type woningen dat ouderen willen. Er wordt daarbij ook gekeken naar de behoefte aan zorg- en dienstverlening. Het gedrag van ouderen op de woningmarkt is mede afhankelijk van eventuele lichamelijke beperkingen. Tot slot wordt er in dit hoofdstuk gekeken naar de ontwikkeling van het eigen woningbezit onder ouderen (zie paragraaf 4.4).

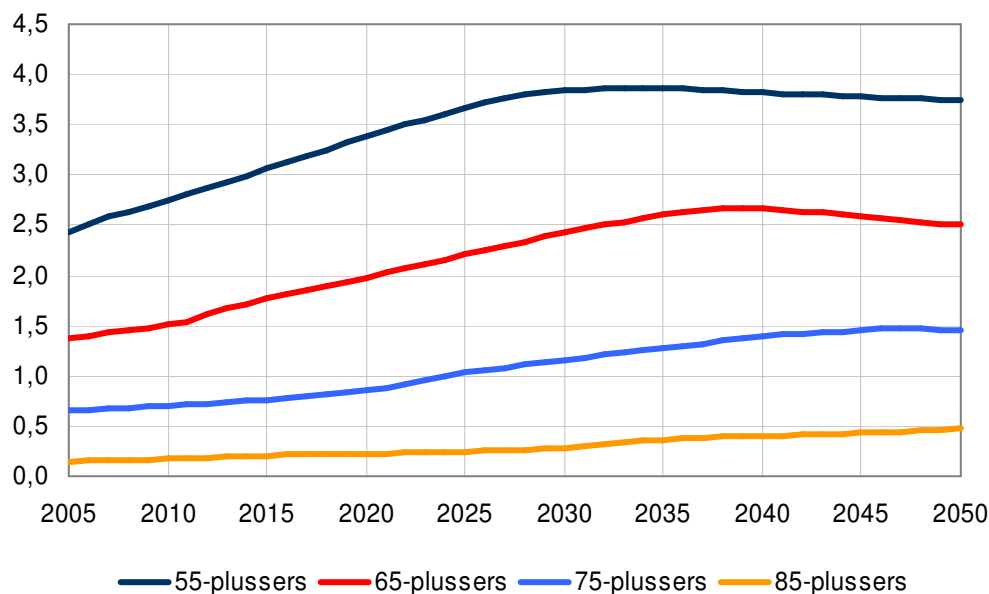
4.2 Toename vraag naar ouderenwoningen

De vraag naar woningen wordt in de eerste plaats bepaald door demografische ontwikkelingen als geboorte, sterfte en migratie. De vraag naar woningen wordt echter niet alleen bepaald door de omvang van de bevolking. Ook de samenstelling van huishoudens is een belangrijke factor. Het gemiddeld aantal personen per huishouden daalt al jaren en de prognoses zijn dat deze daling zich doorzet. Het gemiddeld aantal personen per gezin bedraagt nu 2,26 (in 2006), in 1960 was dat nog 3,56. Volgens prognoses van het CBS (2007j) zal dit gemiddelde dalen tot 2,07 in het jaar 2035. Er wonen dus steeds minder mensen in één woning. Dit komt doordat gezinnen steeds kleiner worden en door een toename van het aantal alleenstaanden. De afname van het gemiddeld aantal personen per huishouden zorgt zodoende voor een toename in de vraag naar woningen ceteris paribus. Uit de prognoses van het CBS blijkt dat het aantal huishoudens in Nederland tot het jaar 2035 zal toenemen. Het aantal huishoudens bedraagt dan ruim 8,1 miljoen (nu is dat nog 7,2 miljoen). Het aantal huishoudens van ten minste 55 jaar bedraagt op de top (ook in 2035) ruim 3,8 miljoen (zie figuur 4.1). Na 2035 is er een lichte daling waarneembaar in de omvang van het aantal huishoudens. Dit betekent echter niet automatisch dat de vraag naar

woningen dan ook zal gaan dalen. Door de stijgende welvaart zal de kwantitatieve vraag naar woningen over gaan in een kwalitatieve vraag naar woningen.

Figuur 4.1 Prognose aantal oudere huishoudens (x miljoen), 2005-2050

Bron: CBS, 2007j



De woningvraag van ouderen wordt daarnaast nog beïnvloed door het beleid van de overheid, dat gericht is op het scheiden van wonen en zorg. Dit wordt ook wel extramuralisering genoemd. In de jaren zestig en zeventig was het normaal als een oudere naar een bejaardentehuis (wordt nu verzorgingstehuis genoemd) ging. Echter, ouderen willen tegenwoordig zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Het beleid van de overheid is daar nu op afgestemd. Hulpbehoevende ouderen kunnen nu thuis (intensieve) zorg krijgen en hoeven zodoende niet naar een verzorgingstehuis. Mede hierdoor neemt de behoefte aan speciaal op de wensen van ouderen afgestemde woningen toe. Ouderen die geconfronteerd worden met lichamelijke beperkingen kunnen tegenwoordig ook diverse (technische) maatregelen nemen om hun zelfstandigheid te behouden. Met technische hulpmiddelen (domotica toepassingen) kunnen ouderen verbeteringen aanbrengen in de bestaande woonsituatie die het wooncomfort en de veiligheid vergroten. Hierbij kan gedacht worden aan elektrische kookplaten die automatisch uitgaan of een schakelaar waarmee in een keer alle elektronische voorzieningen in en uitgeschakeld kunnen worden.

4.3 Woonwensen

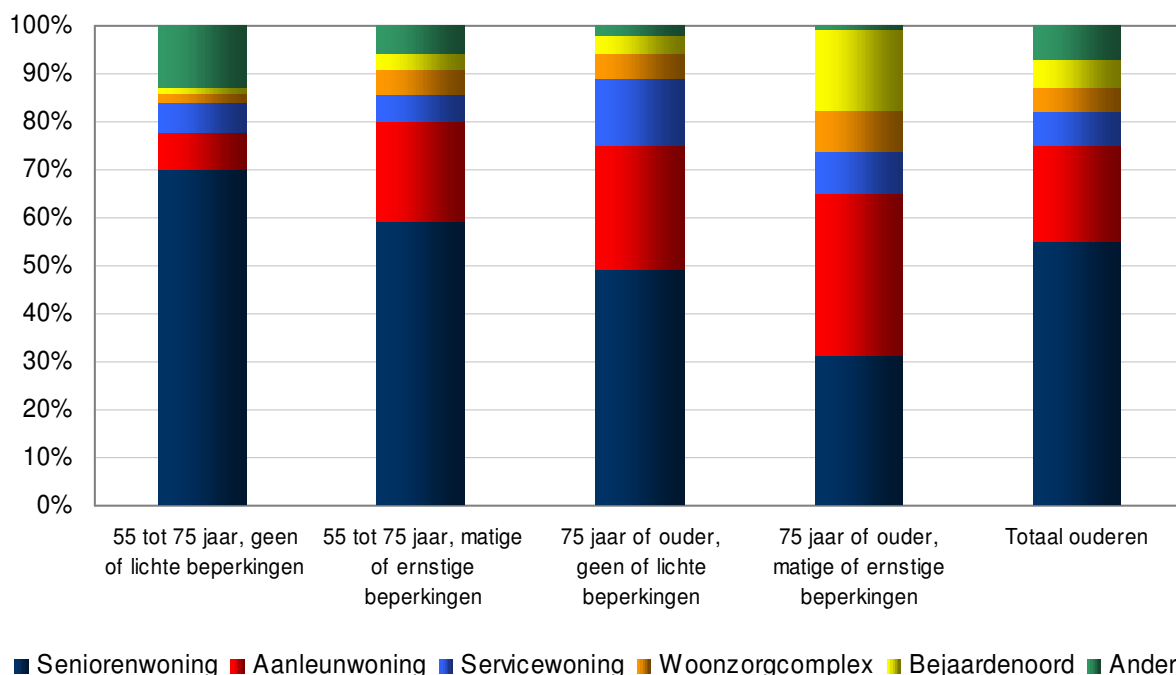
Van alle verhuisgeneigde 55-plussers wil een ruime meerderheid (55 procent) graag verhuizen naar een speciaal voor ouderen bestemde woonvorm⁵ (SCP, 2005). Naarmate men ouder wordt neemt de wil om naar een speciale ouderenwoningen te verhuizen ook toe. Zo wil maar liefst 86 procent van de verhuisgeneigde 75-plussers een ouderenwoning. Ook willen ouderen vaker naar een ouderenwoning naarmate de lichamelijke beperkingen

⁵ Voor een uitleg van de verschillende woonvormen voor ouderen zie hoofdstuk 5, paragraaf 5.2.

ernstiger zijn. Van de verhuisgeneigde ouderen in de leeftijd 55 tot 75 jaar wil de helft verhuizen naar een ouderenwoning. De meerderheid van de ouderen die naar een speciale ouderenwoning willen verhuizen verkiest een seniorenwoning (zie figuur 4.2). Met het stijgen van de leeftijd en de ernst van de lichamelijke beperkingen neemt de interesse voor woonvormen met zorg- en dienstverlening toe. Met name de aanleunwoning en de serviceflat doen het dan erg goed. Het bejaardenoord is alleen gewild bij 75-plussers met lichamelijke beperkingen.

Figuur 4.2 Type woning welke verhuisgeneigde ouderen wensen, naar leeftijd en mate van lichamelijke beperkingen (in procenten).

Bron: SCP, 2004



Hoog opgeleiden en ouderen uit de hoogste inkomensgroepen tonen aanmerkelijk minder interesse in een aanleunwoning of soortgelijke ouderenwoning (SCP, 2005). Dat zij niet geïnteresseerd zijn in (intramurale) woonvormen kan te maken hebben met de cultuur in dergelijke woonvormen die niet aansluit op hun belevingswereld (SCP, 2004). De enige uitzondering is het 'woonzorgcomplex'. Hierin zijn hoger opgeleiden net zo in geïnteresseerd als lager opgeleiden. De hoger opgeleide ouderen lijken vooral geïnteresseerd in een toegankelijke woning zonder 'ouderenetiket' (SCP, 2004).

Van alle verhuisgeneigde 55-plussers wil 70 procent dat de nieuwe woning in elk geval goed toegankelijk is, al dan niet bestemd voor ouderen (SCP, 2004). De resterende 30 procent van de verhuisgeneigde ouderen (meestal jonge ouderen) anticiperen met hun woningvoorkeur nog niet op eventuele gezondheidsproblemen (SCP, 2005). Een goed toegankelijke woning is een woning die zonder traptreden te bereiken is (nultredenwoning). Vooral 75-plussers willen erg graag dat de nieuwe woning zonder traplopen te bereiken is en dat de woning zelf gelijkvloers is (zie tabel 4.1). Meer dan 80 procent van de 75-plussers wil dat de nieuwe woning aan deze beide voorwaarden moet voldoen. Dit geldt ook voor ouderen in de leeftijd 55 tot 75 jaar met matige of ernstige lichamelijke beperkingen. Bij

ouderen die geen of lichte beperkingen hebben in de leeftijd 55 tot 75 jaar wil de helft dat de woning gelijkvloers is en zonder traptreden te bereiken is.

Tabel 4.1 Eisen die verhuiscapabele ouderen stellen aan de toegankelijkheid van de woning (in procenten), naar leeftijd en mate van lichamelijke beperkingen

Bron: CBS, 2004

| | Woning bereikbaar zonder trap | Woning gelijkvloers | Beide | Geen van beide |
|--|-------------------------------|---------------------|-------|----------------|
| - 55 tot 75 jaar, geen of lichte beperkingen | 59 | 67 | 53 | 27 |
| - 55 tot 75 jaar, matige of ernstige beperkingen | 92 | 93 | 88 | 3 |
| - 75 jaar of ouder, geen of lichte beperkingen | 83 | 91 | 81 | 7 |
| - 75 jaar of ouder, matige of ernstige beperkingen | 97 | 98 | 86 | - |

Ouderen hebben een duidelijke voorkeur voor woningen dicht bij de centrale (winkel)voorzieningen. Meer dan de helft van de verhuiscapabele ouderen heeft een voorkeur voor een locatie dicht bij of in het centrum van de woonplaats (SCP, 2004). Geschikte locaties moeten tevens goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (IVBN, 2005). Nieuwbouw wijken worden om die reden door ouderen minder aantrekkelijk gevonden.

4.4 Huur of koopwoning

Het eigen woningbezit is hoger bij huishoudens die over een beter inkomen beschikken. Vooral huishoudens met een bovenmodaal inkomen hebben vaker een eigen woning dan huishoudens die rond het sociaal minimum zitten (zie tabel 4.2). Van alle huishoudens met een boven modaal inkomen heeft meer dan tweederde een eigen woning, bij de beneden modale huishoudens is dat maar een derde. Ook is er een verschil in eigen woningbezit te zien tussen verschillende leeftijdsgroepen. Het eigen woning bezit is bij de groep 55 tot 65 jarigen met 60 procent bijna twee keer zo hoog als bij de 75-plussers, waar het eigen woning bezit 32 procent bedraagt. Ook binnen elk van de inkomensgroepen is bij jongere ouderen het eigen woningbezit hoger. De toename van het eigen woningbezit onder ouderen komt voort uit de stijging van het eigen woningbezit onder jongere huishoudens. Deze woningbezitters worden ouder en geven de eigen woning niet snel prijs (SCP, 2005; VROMraad, 2005). Daarnaast speelt mee dat het aanbod van ouderenwoningen vaak huurwoningen zijn. Hierdoor is het eigen woningbezit onder de oudere ouderen (75-plussers) lager, aangezien zij ook vaker in een ouderenwoning wonen.

Tabel 4.2 Aandeel huishoudens in een koopwoning, naar inkomensklasse en naar leeftijd (in procenten), 2002

Bron: SCP, 2005

| | Alle huis- houdens | 55 tot 65 jaar | 65 tot 75 jaar | 75 jaar of ouder |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Tot en met sociaal minimum | 29 | 45 | 34 | 19 |
| Aandachtsgroep boven soc. min. | 30 | 38 | 32 | 26 |
| Geen aandachtsgroep < modaal | 30 | 39 | 41 | 28 |
| Tot 2x modaal | 64 | 67 | 62 | 47 |
| 2x modaal | 87 | 89 | 81 | 73 |
| Totaal | 54 | 60 | 47 | 32 |

Uit de verhuiscriteria van verhuiscriteria blijkt dat zij in meerderheid een voorkeur hebben voor een huurwoning. Ouderen die nu in een huurwoning zitten willen bij een verhuizing weer naar een huurwoning. Bij huiseigenaren is de voorkeur voor een huur of koopwoning sterk leeftijdsafhankelijk. Naarmate de leeftijd toeneemt willen ouderen met een koopwoning liever verhuizen naar een huurwoning (SCP, 2004; IVBN, 2005). Het voordeel van een huurwoning is dat ouderen de woning niet meer zelf hoeven te onderhouden. Daarnaast is het bij sommige huurwoningen mogelijk om gebruik te kunnen maken van zorg of andere voorzieningen.

5 Woningaanbod voor ouderen

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zal het woningaanbod voor ouderen worden behandeld. Niet alle woningen uit de Nederlandse woningvoorraad zijn 'geschikt' voor ouderen. Het aanbod valt uiteen in verschillende ouderenhuisvestingsvormen. In paragraaf 5.2 zal het aanbod van de geschikte woningen voor ouderen worden besproken. Ook wordt er gekeken naar de toekomstige regionale behoefte aan ouderenwoningen. Daarnaast zal er in dit hoofdstuk gekeken worden naar enkele nieuwe woonconcepten voor ouderen. Als eerste wordt de 'woonzorgzone' besproken (zie paragraaf 5.3). Een woonzorgzone is een geografisch afgebakend gebied waarin wonen en zorg is geïntegreerd. Op diverse locaties in Nederland zijn er al woonzorgzones. Het tweede woonconcept dat aan bod komt is het 'Sun City concept' (seniorenstad). Dit concept bestaat uit een stad waar alleen senioren in mogen wonen. Het concept is overgewaaid uit de Verenigde Staten waar al diverse 'Sun Cities' bestaan. In Nederland zijn er nu ook plannen voor het ontwikkelen van dergelijke seniorensteden.

5.2 Woningaanbod

5.2.1 Bestaande woningvoorraad

Uit onderzoek van ABF Research (2004) blijkt dat in 2002 een kwart van alle woningen in Nederland geschikt is voor ouderen (zie tabel 4.1). Geschikt voor ouderen houdt in dat deze woningen in elk geval het kenmerk 'nultreden' hebben. In totaal gaat het dan om 1,8 miljoen woningen, waarvan een half miljoen uitsluitend bestemd zijn voor van ouderen. Deze woningen vallen uiteen in drie verschillende woonvormen. De eerste vorm is het 'verzorgd wonen', hieronder vallen de woningen waarbij bewoners al dan niet gebruik kunnen maken van verzorging, verpleging of andere diensten vanuit een zorgsteunpunt. Onder 'wonen met diensten' vallen de woningen die in een complex met gemeenschappelijke voorzieningen (andere voorzieningen dan verpleging of verzorging) zitten. De laatste categorie echte ouderenwoningen zijn de 'overige ouderenwoningen', dit zijn woningen die wel speciaal bestemd zijn voor ouderen, maar waar geen zorg of diensten worden aangeboden (SCP,

2004). De 1,3 miljoen andere woningen welke ook geschikt zijn voor ouderen zijn de 'aangepaste woningen' en de 'nultredenwoningen'. Bij een aangepaste woning moet worden gedacht aan een woning met aangelegde hulpmiddelen (traplift of hellingbaan naar de voordeur) of verbreding van de deuren en die niet onder de hiervoor genoemde categorieën valt. Het kan hierbij dus ook gaan om woningen voor gehandicapten (Leber, 2005). Een nultredenwoning is te bereiken zonder te traplopen en bovendien liggen alle belangrijkste vertrekken op dezelfde woonlaag. Deze indeling van woningen is gebaseerd op het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) van 2002. Hier zijn echter alleen de zelfstandige woningen in meegenomen. Een deel van de ouderen woont onzelfstandig in een intramurale instelling. Het gaat daarbij om ongeveer 100.000 plaatsen in verzorgingstehuizen en circa 60.000 plaatsen in verpleegtehuizen (ABF Research, 2004; VROM-raad, 2005). Deze intramurale woningen vallen dus niet onder een van de hiervoor genoemde woningtypes.

Tabel 5.1 Onderscheiden woningtypes voor ouderen

Bron: ABF Research, 2004

| Woningtype | Aantal woningen | Totaal | |
|-------------------------------------|-----------------|-----------|-----|
| | | abs. | % |
| - <i>Verzorgd wonen</i> | 101.000 | | |
| - <i>Wonen met diensten</i> | 141.000 | | |
| - <i>Overige ouderen woning</i> | 256.000 | | |
| Totaal ouderenhuisvesting | | 498.000 | 7 |
| - <i>Aangepaste woningen</i> | 91.000 | | |
| - <i>Overige nultreden woningen</i> | 1.193.000 | | |
| Totaal aangepast en overige nultr. | | 1.284.000 | 19 |
| Overige woningen (niet geschikt) | | 4.953.000 | 74 |
| Totale woningvoorraad | | 6.736.000 | 100 |

5.2.2 Ouderenwoningen

Woningen die onder het aanbod van het 'verzorgd wonen' vallen zijn de aanleunwoningen en woningen in een woonzorgcomplex. Aanleunwoningen zijn zelfstandige woningen en zijn direct gelegen nabij een verzorgingstehuis (of verpleegtehuis) van waaruit zorg geleverd kan worden (Leber, 2005). Bewoners van een aanleunwoning kunnen daarnaast (tegen betaling) gebruik maken van de voorzieningen en diensten van het verzorgingstehuis, zoals deelname aan activiteiten, maaltijdservice, huishoudelijke hulp, etc. De woningen zelf zijn net als het verzorgingstehuis geschikt voor rolstoelgebruikers. Ook zijn de aanleunwoningen aangesloten op een alarmsysteem voor hulp in noodgevallen. Een woonzorgcomplex is een complex zelfstandige woningen met een bouwwijze die is gericht op veilig en beschut wonen waarbij zorg en diensten worden aangeboden (Singelenberg, 2001a). Het merendeel van de woonzorgcomplexen is gebouwd in de sociale huursector. Bewoners huren een zelfstandige woning, waarbij zij verschillende niveaus van zorg geleverd kunnen krijgen. Het woonzorgcomplex is vooral in de jaren negentig hard gegroeid. Voor die tijd sprak men van 'woonzorgvoorziening', 'Zorghuis' of 'beschermd wonen' (Singelenberg, 2001a). In de

afgelopen tien jaar zijn meer woonzorgcomplexen 24-uurszorggarantie gaan bieden en wonen er steeds vaker ouderen met een intramurale indicatie. De woonzorgcomplexen lijken hierdoor steeds meer op (intramurale) verzorgingstehuizen (Leber, 2005).

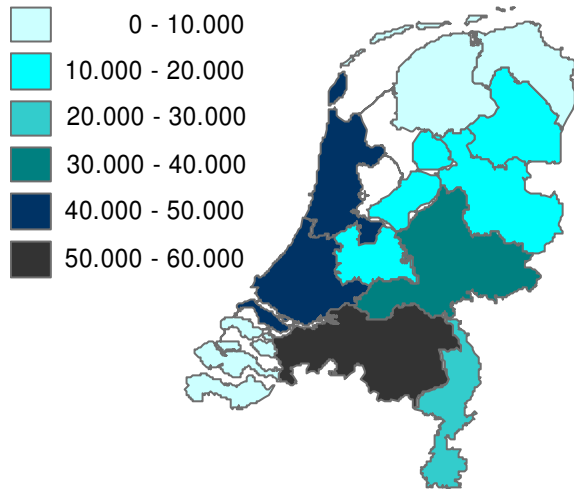
Serviceflats zijn woningen die vallen in de categorie 'wonen met diensten'. Een serviceflat is over het algemeen een luxe huur- of koopflat waar veel service geboden wordt (Leber, 2005). De meeste serviceflats dateren uit de periode 1960-1975. In een serviceflat wordt een breed pakket aan dienstverlening en voorzieningen aangeboden, zoals bezorgdiensten, huishoudelijke hulp, huismeester, kapper, eetzaal, tuin, etc. Ook bij groepswonen kan sprake zijn van 'wonen met diensten'. Het moet dan wel gaan om een vorm van zelfstandig wonen, waarbij de ouderen ieder een eigen appartement van normale grootte hebben. Ook hebben zij geen intensieve zorg en ondersteuning nodig. Door het wonen in een groep is het makkelijker samen activiteiten te ondernemen. Het aanbod van professionele diensten is er vrij beperkt. De gedachte van het groepswonen is dat de bewoners elkaar ondersteunen als dit nodig is (bijvoorbeeld eerste hulp bij nood of bij eten klaar maken). Deze vorm van wonen komt vaak voor bij allochtone ouderen of homoseksuele ouderen (Leber, 2005).

Een seniorenwoning is een goed voorbeeld van een 'overige ouderenwoning'. Een belangrijk kenmerk van een seniorenwoning is dat deze uitsluitend bestemd is voor ouderen. Het is een woning waar alle belangrijke vertrekken (woonkamer, keuken, slaapkamer, toilet en badkamer) op een verdieping liggen. Dit kan op de begane grond zijn maar ook op een hogere verdieping die met een lift te bereiken is. Bij een seniorenwoning is er geen aanbod van diensten of zorg aanwezig. Het is natuurlijk wel mogelijk om als individu gebruik te maken van de diensten van een zorginstelling zoals Thuiszorg (Leber, 2005).

Het huidige aanbod van ouderenwoningen is niet voldoende om de toenemende vraag naar ouderenwoningen op te vangen. Het ministerie van VROM (2003) heeft onderzoek gedaan naar de behoefte aan ouderenwoningen tot 2015. Het ministerie verwacht dat door de vergrijzing, extramuralisering en het huidige tekort er behoefte is aan 395.000 ouderenwoningen. Waarvan 280.000 nultreden woningen en 115.000 woningen in de categorie 'verzorgd wonen'. Met name in Noord-Brabant, Zuid-Holland en Noord-Holland is een grote behoefte aan nultreden en zorgwoningen (zie figuur 5.1 en figuur 5.2). In de noordelijke drie provincies is de behoefte aan ouderenwoningen in absolute zin beduidend minder, echter het zijn wel dunbevolkte provincies waardoor de druk alsnog relatief hoog kan zijn.

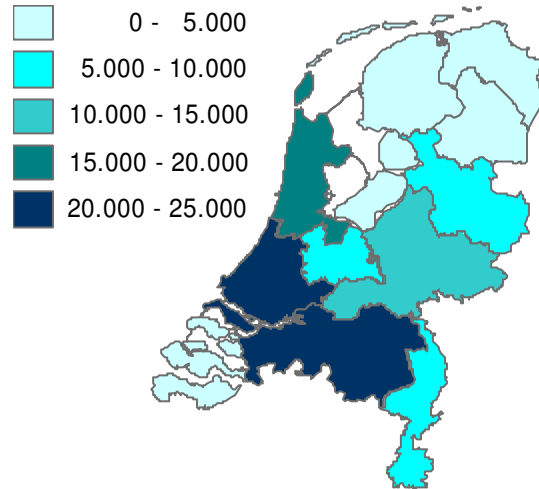
Figuur 5.1 Ontwikkeling van de behoefte aan nultreden woningen tot 2015

Bron: VROM (2003)



Figuur 5.2 Ontwikkeling van de behoefte aan verzorgd wonen tot 2015

Bron: VROM (2003)



5.3 Woonzorgzone

Een relatief nieuw concept is de woonzorgzone. Leber (2005) omschrijft een woonzorgzone als een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn, tot en met 24-uurs zorg. De kenmerken van een woonzorgzone zijn:

- Gewoon woongebied waarin de zorg beslist niet domineert
- Levensloopbestendige woningen en woonomgeving met een goed voorzieningenniveau
- Integrale zorg- en dienstverlening, georganiseerd in multifunctionele wijkcentra

Een woonzorgzone is een woonwijk waar de meerderheid van de bewoners niet zorgbehoevend is. De doelgroep binnen de wijk is een minderheid omdat de woonzorgzone aantrekkelijk dient te zijn voor de gehele bevolking. Daarnaast moet een hoog percentage van de woningen levensloopbestendig zijn gebouwd. Een levensloopbestendige woning is een gewone zelfstandige woning die geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is voor bewoning tot op hoge leeftijd. De kenmerken van een levensloopbestendige woning zijn een ruim oppervlak, een flexibele plattegrond en een goede toegankelijkheid (Leber, 2005). Bij de bouw van dit type woning zijn voorbereidingen getroffen om de woning later gemakkelijk voor ouderen aan te passen. Dat maakt het mogelijk dat mensen die bijvoorbeeld minder mobiel worden in de woning kunnen blijven wonen. De woning is zo ontworpen dat zowel jongeren, gezinnen als ouderen er goed in kunnen wonen.

In de woonzorgzone wordt naast een aantal steunpunten voor 24-uurs zorg ook een breed pakket aan welzijn en dienstverlening (o.a. boodschappen- en vervoersservice en mogelijkheid tot deelname aan sociaal-culturele activiteiten) aangeboden (Singelenberg, 2001b). Het doel van een woonzorgzone is dat mensen met een zorgbehoefte zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. De woonzorgzone is ook bedoeld als redelijk alternatief voor intramurale voorzieningen (Aedes-Arcare, 2001). Het idee van een woonzorgzone sluit wat dat betreft ook goed aan bij de ontwikkelingen die al gaande zijn,

zoals het langer zelfstandig blijven wonen en de extramuralisering van de zorg. Woonzorgzones hebben een omvang van tussen de 5.000 en 20.000 inwoners en kunnen zowel in nieuw als in bestaande wijken ontstaan. Het concept is in 1999 bij de plannen voor het nieuwe stadsdeel IJburg in Amsterdam voor het eerst geïntroduceerd. Inmiddels zijn er al 15 bestaande woonzorgzones in Nederland. De woonzorgzone is gebaseerd op het Scandinavische model waar wonen, welzijn en zorg op wijkniveau is georganiseerd en waarbij de nadruk ligt op het deel blijven nemen aan het gewonen dagelijkse leven.

5.4 Sun city concept

5.4.1 Sun City

In de Verenigde Staten en in Engeland bestaan al enige tijd steden die specifiek gericht zijn op huisvesten van ouderen, de zogenaamde Sun Cities en Extra Care Villages. In 1960 is de eerste seniorenstad al opgericht in de Verenigde Staten (Sun City, Arizona). Een seniorenstad valt te definiëren als een grootschalig en gevarieerd woongebied gebaseerd op zelfredzaamheid, gelijkgestemdheid en het delen van voorzieningen voor een aangename oude dag (Sievers en Bogers, 2004). Inmiddels heeft Sun City 41.000 inwoners met een gemiddelde leeftijd van 78 jaar. Sun City ligt op 20 kilometer van de stad Phoenix en de zon schijnt er gemiddeld meer dan 300 dagen per jaar. Om er te mogen wonen moet ten minste een lid van het huishouden 55 jaar oud zijn. Personen onder de 18 jaar mogen geen inwoner worden. Door deze leeftijdsgrens is het mogelijk om bepaalde faciliteiten uit de stad te weren, zoals bijvoorbeeld scholen. Hierdoor betalen de inwoners niet mee aan lokale belastingen ten behoeve van het onderwijs (Sievers en Bogers, 2004). In de stad zijn veel vrije tijdsvoorzieningen te vinden. Zo beschikt Sun City over 11 golfbanen en 7 recreatiecentra met mogelijkheden tot zwemmen, tennis, bowling en allerlei ander voorzieningen (Northwest Valley, 2007). Daarnaast zijn er vele faciliteiten op het gebied van de zorgvoorziening te vinden. Een actieve en maatschappelijke betrokkenheid bij de eigen woonomgeving staat in Sun City voorop. Vandaar dat veel inwoners op basis van vrijwilligerswerk veel van de werkzaamheden zelf doen. Zo krijgt het lokale politiekorps ondersteuning van de Sheriff Posse, een korps van 300 politievrijwilligers (allemaal gepensioneerd) dat draait op de giften van de bewoners. Dit korps verricht allerlei ondersteunende taken zoals preventieve controles en patrouilles. Ook de twee ziekenhuizen in Sun City maken gebruik van in totaal maar liefst 3.000 vrijwilligers. De leefbaarheid in de stad wordt bewaakt door de vereniging van eigenaren (Home Owners Association). De huiseigenaren zijn hier automatisch lid van. Niet de gemeente maar de vereniging van eigenaren legt eventueel sancties op bij overtredingen van de reglementen (Modder, 2006).

In navolging van Sun City worden er steeds meer seniorensteden in de Verenigde Staten opgericht. De seniorensteden hebben om meerdere redenen aantrekkingskracht op ouderen. De steden hebben in de eerste plaats een speciaal op ouderen afgestemd aanbod van winkels, horeca en recreatievoorzieningen. De senioren wonen er alleen met gelijkgestemden en hebben zodoende geen last van bijvoorbeeld spelende kinderen voor de deur. Bovendien zijn de huizen en wegen zo ingericht dat ze geschikt zijn voor ouderen die slecht ter been zijn. Tegelijkertijd kunnen deze voordelen ook als nadelen ervaren worden. Er zijn ook genoeg ouderen die juist gruwelen van de gedachte tussen alleen maar ouderen te wonen.

5.4.2 Seniorenstad in Nederland

Interessant is de vraag of een dergelijk woonconcept als Sun City dat specifiek gericht is op ouderen ook denkbaar is in Nederland. De verschillen tussen de Verenigde Staten en Nederland zijn natuurlijk groot. Zo is er in de eerste plaats het verschil in klimaat, maar er zijn ook verschillen op het gebied van het zorgverzekeringsstelsel, de afstandsbeleving en autoafhankelijkheid. De interesse van een seniorenstad wordt ook aangewakkerd doordat het goed is voor de ontwikkeling van de lokale arbeidsmarkt. Volgens Inbo (Sievers en Bogers, 2004) levert een 65-plusser 0,2 FTE aan werkgelegenheid op. Inbo heeft de mogelijkheden van een seniorenstad in Nederland onderzocht door middel van een enquête onder 300 50-plussers. Uit dat onderzoek komt naar voren dat maar liefst 42,9 procent van de ouderen wel in een seniorenstad zou willen wonen en 30,9 procent geeft aan het te overwegen (Sievers en Bogers, 2004). Bij deze resultaten moeten overigens wel enkele vraagtekens geplaatst worden aangezien uit diverse andere onderzoeken namelijk een heel ander beeld naar voren over de verhuiscgenigheid van ouderen (zie hoofdstuk 6).

Inbo heeft samen met woningcorporatie Mercatus uit Emmeloord al vergevorderde plannen om het concept van een stad exclusief voor senioren te gaan realiseren in de Noordoostpolder. Nieuw Schokland moet een combinatie worden van wonen, water, nieuwe natuur en een jachthaven (De Graaf, 2007). Het concept is ontwikkeld naar het idee van Sun City en zit qua omvang tussen de 2.000 en 4.000 woning. In de stad zijn er woningen in verschillende prijssegmenten, 30 procent van de woningen is bestemd voor het goedkope segment, 40 procent voor het middensegment en 30 procent voor het hogere segment. Net als in Sun City wordt van de bewoners een bijdrage gevraagd ten behoeve van het voorzieningencentrum.

Het concept van een seniorenstad staat wel haaks op het woonbeleid dat gericht is op gedifferentieerde woonwijken. Het overheidsbeleid is er juist op gericht ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. In een seniorenstad blijven ouderen weliswaar zelfstandig wonen, echter het concept doorbreekt de gedachte van een gedifferentieerde woonwijk. Woonwijken kunnen gezien worden als een belangrijke bron voor sociale contacten. Segregatie van ouderen kan het idee opwekken dat zij er niet meer bij horen in de maatschappij.

6 Verhuisgedrag ouderen

6.1 Inleiding

In de vorige hoofdstukken is besproken wat de woonwensen zijn van ouderen en welke woonvormen en nieuwe woonconcepten er op het gebied van ouderenhuisvesting zijn. In dit hoofdstuk zal worden gekeken in hoeverre ouderen bereid zijn om naar een andere woning te verhuizen. Willen zij in hun vertrouwde omgeving blijven wonen of zijn zij bereid over grote afstand te verhuizen. Allereerst wordt er in paragraaf 6.2 een overzicht gegeven van de binnenlandse migratie. Dit wordt gedaan aan de hand van de verhuisbewegingen tussen provincies. Vervolgens zal in paragraaf 6.3 de verhuigeneigdheid van ouderen nader worden bekeken. Ook worden de verhuismotieven van ouderen hier besproken. Tot slot wordt de pensioenmigratie naar Zuid-Europa besproken (zie paragraaf 6.4).

6.2 Binnenlandse migratie

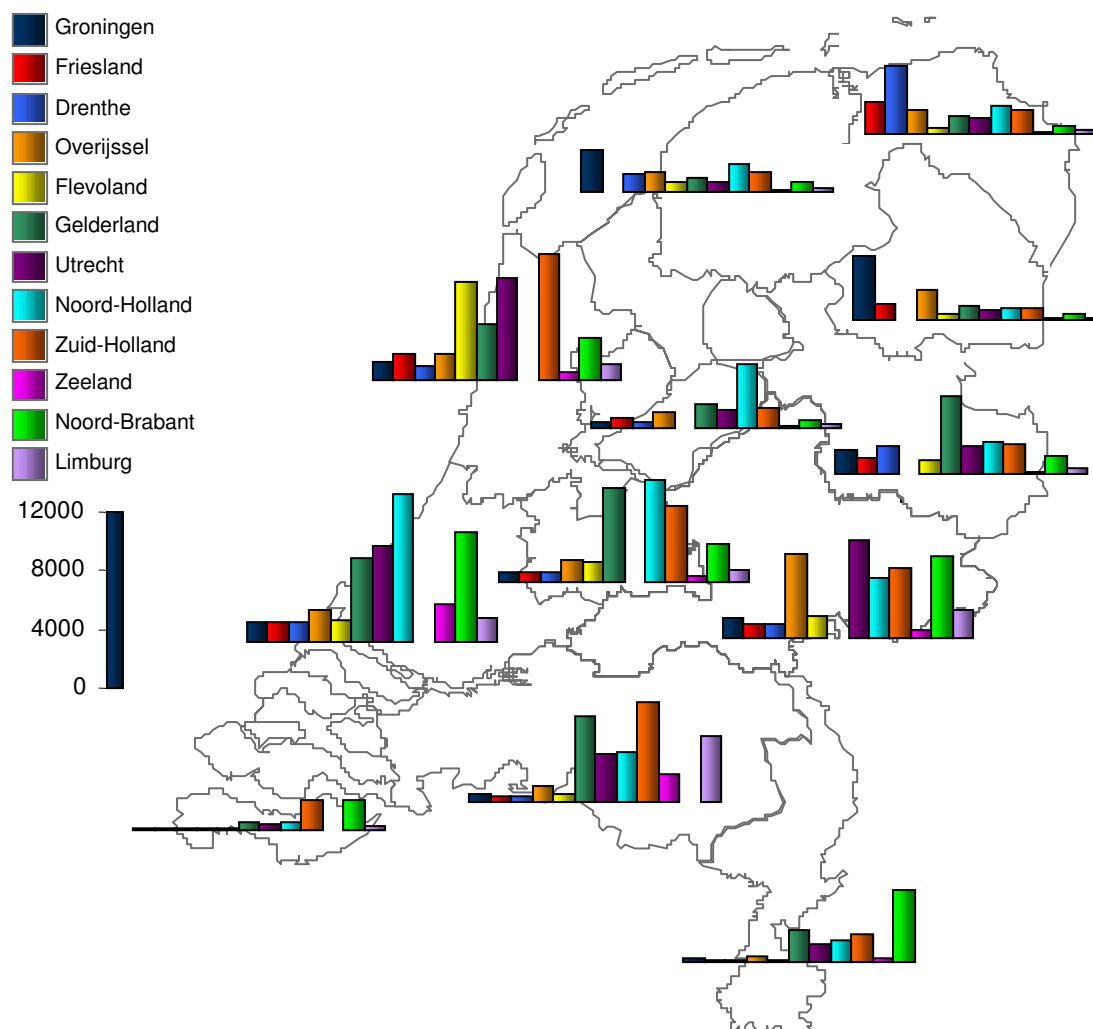
In Nederland verhuizen per jaar ruim anderhalf miljoen mensen (10 procent van de bevolking). Het merendeel daarvan verhuist binnen de eigen woonplaats (CBS, 2007g). Een op de drie verhuizende mensen vertrekt naar een andere gemeente. Ongeveer 25 procent van de intergemeentelijke verhuizing vindt plaats over een afstand tot 10 kilometer. De overige verhuizingen nemen in aantal geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt. Bij slechts 14 procent bedroeg de verhuisafstand meer dan 100 kilometer (CBS, 2005; RPB/CBS, 2005). Uit onderzoek van het CBS (2005) blijkt dat verhuizingen over korte afstand (minder dan 35 kilometer) in veel gevallen te maken hebben met demografische ontwikkelingen of met woonmotieven. Naarmate de verhuisafstand toeneemt nemen deze motieven af. Bij demografische ontwikkelingen moet dan gedacht worden aan verhuizingen die samenhangen met veranderingen in de samenstelling van huishoudens zoals huwelijk en samenwonen, het krijgen van kinderen, scheiden, verweduwing, etc. Bij woonmotieven moet gedacht worden aan een verhuizing in verband met een woning die te klein of te groot is of omdat men een woning wilde gaan kopen of huren. Op lange afstanden (meer dan 35 kilometer) zijn werk en opleiding de belangrijkste motieven om te verhuizen. Ook blijkt er een sterk verband te zijn tussen verhuisafstand en leeftijd, de verhuisafstand wordt namelijk

kleiner op hogere leeftijd. Dat bij jonge mensen lange afstandsverhuizingen overheersen komt voornamelijk doordat zij voor studie of werk verhuizen.

In figuur 6.1 zijn de vertrekkende mensen uit de provincies uitgesplitst naar de provincies van vestiging. Hierop is goed te zien dat mensen eerder naar buurprovincies verhuizen dan naar provincies op grote afstand. Zo trekken bijvoorbeeld de meeste mensen uit de provincie Noord-Holland voornamelijk naar de drie buurprovincies Zuid-Holland, Utrecht en Flevoland. In Groningen is een sterke oriëntatie op buurprovincie Drenthe zichtbaar. Friesland en Drenthe zijn op hun beurt beide sterke georiënteerd op Groningen. Vanuit de drie noordelijke provincies verhuizen maar weinig mensen naar de drie zuidelijke provincies. Omgekeerd is dat ook het geval, vanuit het Zuiden komen maar weinig mensen naar het Noorden.

Figuur 6.1 Uitgaande verhuizingen uitgesplitst naar provincie van vestiging, 2005

Bron: CBS, 2007f; RPB/CBS, 2005



In tabel 6.1 zijn de vestigers in de drie noordelijke provincies naar herkomst weergegeven. Uit de cijfers in deze tabel blijkt dat relatief veel intergemeentelijke verhuizingen⁶

⁶ Alleen verhuizingen tussen gemeenten (intergemeentelijke verhuizingen) zijn in deze tabel weergegeven.

plaatsvinden binnen de eigen provincie. In 2005 zijn er 28.979 personen naar een gemeente in de provincie Groningen verhuisd. De helft hiervan (14.280 personen) verhuisde binnen de provincie naar een andere gemeente. In Friesland is het aantal verhuizingen binnen de provincie nog hoger. Van de 26.457 personen die naar een gemeente in Friesland verhuisden, was 60 procent (16.008 personen) afkomstig uit een andere Friese gemeente. Ook is goed te zien dat relatief veel intergemeentelijke verhuizingen plaatsvinden binnen het Noorden zelf. Van het totaal aantal intergemeentelijke verhuizingen in Noord-Nederland (74.481 verhuisde personen) betrof het in 71 procent van de gevallen (52.885 personen) een intergemeentelijke verhuizing binnen het Noorden zelf. Slechts 29 procent was afkomstig uit een ander landsdeel, waarvan het merendeel uit West- en Oost Nederland afkomstig is.

Tabel 6.1 Verhuisde personen naar noordelijke provincies (intergemeentelijke verhuizingen), 2005

Bron: CBS, 2007f

| Vertrokken naar: | Groningen | | Friesland | | Drenthe | | Noord-N. | |
|------------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|---------------|------------|
| | abs. | % | abs. | % | abs. | % | abs. | % |
| Afkomstig uit: | | | | | | | | |
| - Groningen | 14.280 | | 2.135 | | 4.586 | | 21.001 | |
| - Friesland | 2.783 | | 16.008 | | 1.256 | | 20.047 | |
| - Drenthe | 4.372 | | 1.095 | | 6.370 | | 11.837 | |
| Noord-Nederland | 21.435 | 74 | 19.238 | 73 | 12.212 | 64 | 52.885 | 71 |
| Oost-Nederland | 3.388 | 12 | 2.688 | 10 | 3.225 | 17 | 9.301 | 12 |
| West-Nederland | 3.324 | 11 | 3.936 | 15 | 3.081 | 16 | 10.341 | 14 |
| Zuid-Nederland | 832 | 3 | 595 | 2 | 527 | 3 | 1.954 | 3 |
| Totaal | 28.979 | 100 | 26.457 | 100 | 19.045 | 100 | 74.481 | 100 |

6.3 Verhuiscapaciteit ouderen

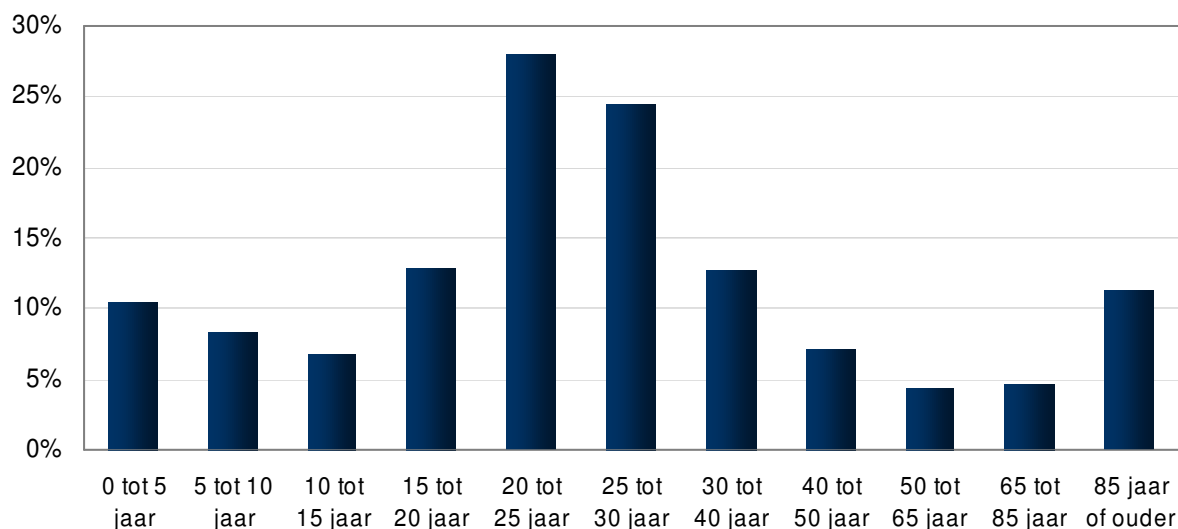
6.3.1 Verhuiscapaciteit ouderen

Uit de verhuiscapaciteit⁷ van Nederlanders in 2005 blijkt dat ouderen niet vaak verhuizen (zie figuur 6.2). Van alle 50 tot 85 jarigen zijn er in 2005 nog geen vijf procent van woning verwisseld. Bij de 85-plussers ligt het percentage verhuizing aanzienlijk hoger, namelijk meer dan 11 procent. Het verschil in verhuiscapaciteit heeft vooral te maken met de levensfase waarin mensen verkeren. Mensen verhuizen vaak in een levensfase waarin belangrijke veranderingen in het huishouden plaatsvinden. Tussen de 15 en 30 jaar zit het hoogtepunt van de verhuiscapaciteit. Dat komt omdat er in deze periode ook veel verandert in de samenstelling van de huishoudens. De stijging van de verhuiscapaciteit bij jongeren komt doordat zij in verband met studie of werk het ouderlijk huis verlaten, gaan samenwonen, alleen gaan wonen of intrekken bij een ander huishouden. Met het oplopen van de leeftijd

⁷ De verhuiscapaciteit is het aantal verhuizingen (in 2005) in een bepaalde leeftijdscategorie gedeeld door het totaal aantal mensen uit die leeftijdscategorie (in 2005).

(tussen de 30 en 65 jaar) daalt de verhuisfrequentie. Dit komt vooral doordat gezinnen met opgroeiende kinderen minder geneigd zijn om te verhuizen, aangezien zij bij een verhuizing dan vaak een andere school moeten zoeken voor de kinderen. Dat het percentage verhuizingen onder 85-plussers fors hoger ligt komt vooral omdat een verhuizing op deze (hoge) leeftijd vaak te maken heeft met een verhuizing naar een verzorgings- of verpleegtehuis (RPB/CBS, 2005).

Figuur 6.2 Verhuisfrequentie naar leeftijd (in procenten), 2005
Bron: CBS, 2007a; CBS, 2007f



Ouderen in de leeftijd van 50 tot 85 jaar blijken dus gezien de lage verhuisfrequentie niet graag te verhuizen. Uit onderzoek van het SCP (2004) blijkt ook dat ouderen weinig plannen hebben om op korte termijn te verhuizen. Het merendeel van de ouderen is zelfs (zeer) tevreden met hun woning. Van de 55-plussers heeft maar 5 procent daadwerkelijk plannen om binnen twee jaar te gaan verhuizen en 9 procent wil eventueel verhuizen (zie tabel 6.2). Opvallend is verder dat de verhuisplannen van ouderen afnemen naarmate men ouder wordt, zelfs bij ouderen met lichamelijke beperkingen. Onder ouderen met lichamelijke beperkingen is de verhuisgeneigdheid overigens wel groter dan onder leeftijdsgenoten zonder of met lichte beperkingen (SCP, 2004). Zo overweegt 22 procent van de 55 tot 75 jarigen (met matige of ernstige beperkingen) een verhuizing terwijl bij de leeftijdsgenoten zonder of met lichte beperkingen maar 12 procent een verhuizing overwegen. Van de 75-plussers (met matige of ernstige beperkingen) overweegt 16 procent een verhuizing. Bij de 75-plussers met geen of lichte lichamelijke beperkingen is dat maar 10 procent.

Er zijn verschillende factoren die invloed hebben op de mate waarin ouderen willen verhuizen. Uit onderzoek van het SCP (2004) naar verhuiswensen van 55-plussers blijkt dat een drietal factoren in sterke mate de verhuiswens beïnvloeden (zie figuur 6.3). Een belangrijke reden voor ouderen om te willen verhuizen zijn lichamelijke beperkingen. Hoe ernstiger de beperkingen, des te eerder is men tot verhuizen geneigd. De tweede belangrijke factor voor de mate waarin ouderen willen verhuizen is de geschiktheid van de huidige woning. Hoe geschikter de huidige woning, des te minder willen ouderen verhuizen. Bij ouderen wiens woning op geen enkele manier is aangepast (als ouderenwoning) is de verhuisgeneigdheid het grootst. Ouderen die een woning hebben waar zorg bijgeleverd kan

worden zijn het minst verhuisgeneigd. De derde factor die ouderen ertoe brengt om te willen verhuizen is een onaantrekkelijk sociaal woonklimaat in de buurt. Ook als de sociale omgang in de buurt slechter wordt willen ouderen verhuizen. Bij de ouderen in de leeftijd 55 tot 75 jaar met geen of lichte lichamelijke beperkingen zijn de 'andere redenen' vooral belangrijk. Hieronder vallen verhuisredenen als verweduwing of het uit huis gaan van kinderen, dichterbij de kinderen willen wonen of teruggaan naar de geboortestreek.

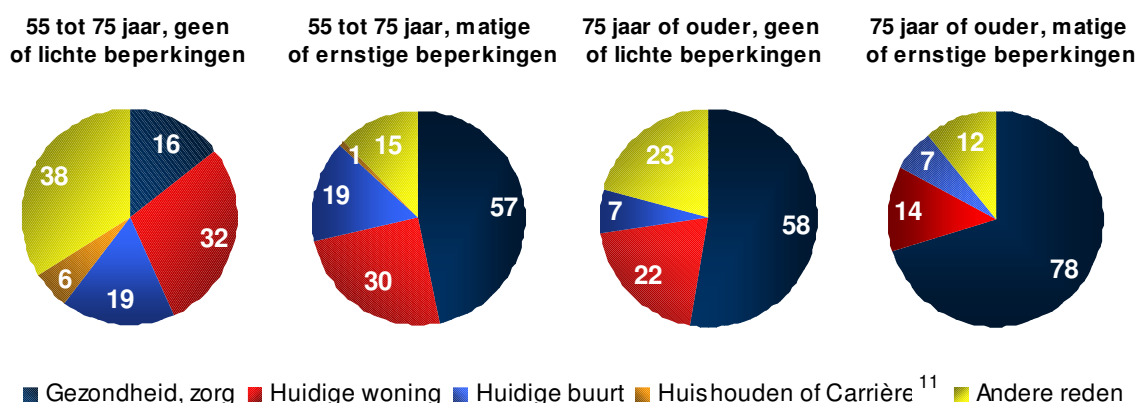
Tabel 6.2 Verhuisgeneigdheid naar leeftijd en mate van lichamelijke beperkingen (huishoudens), 2002

Bron: CPB, 2004

| | Beslist niet | | Misschien ⁸ | | Beslist wel ⁹ | |
|--|--------------|----|------------------------|----|--------------------------|----|
| | abs. | % | abs. | % | abs. | % |
| - 55 tot 75 jaar, geen of lichte beperkingen | 1.307.000 | 88 | 122.000 | 8 | 62.000 | 4 |
| - 55 tot 75 jaar, matige of ernstige beperkingen | 265.000 | 78 | 41.000 | 12 | 34.000 | 10 |
| - 75 jaar of ouder, geen of lichte beperkingen | 329.000 | 90 | 22.000 | 6 | 13.000 | 4 |
| - 75 jaar of ouder, matige of ernstige beperkingen | 271.000 | 84 | 26.000 | 8 | 26.000 | 8 |
| Totaal | 2.172.000 | 86 | 211.000 | 9 | 135.000 | 5 |

Figuur 6.3 Verhuisredenen van 55-plussers die misschien of beslist willen verhuizen naar leeftijd en mate van lichamelijke beperkingen (in procenten¹⁰), 2002

Bron: SCP, 2004



⁸ Misschien verhuizen: 'eventueel wel, misschien', 'zou wel willen, maar kan niets vinden'.

⁹ Beslist wel: 'beslist', 'heb reeds andere huisvesting gevonden', denk binnen 2 jaar te moeten verhuizen'.

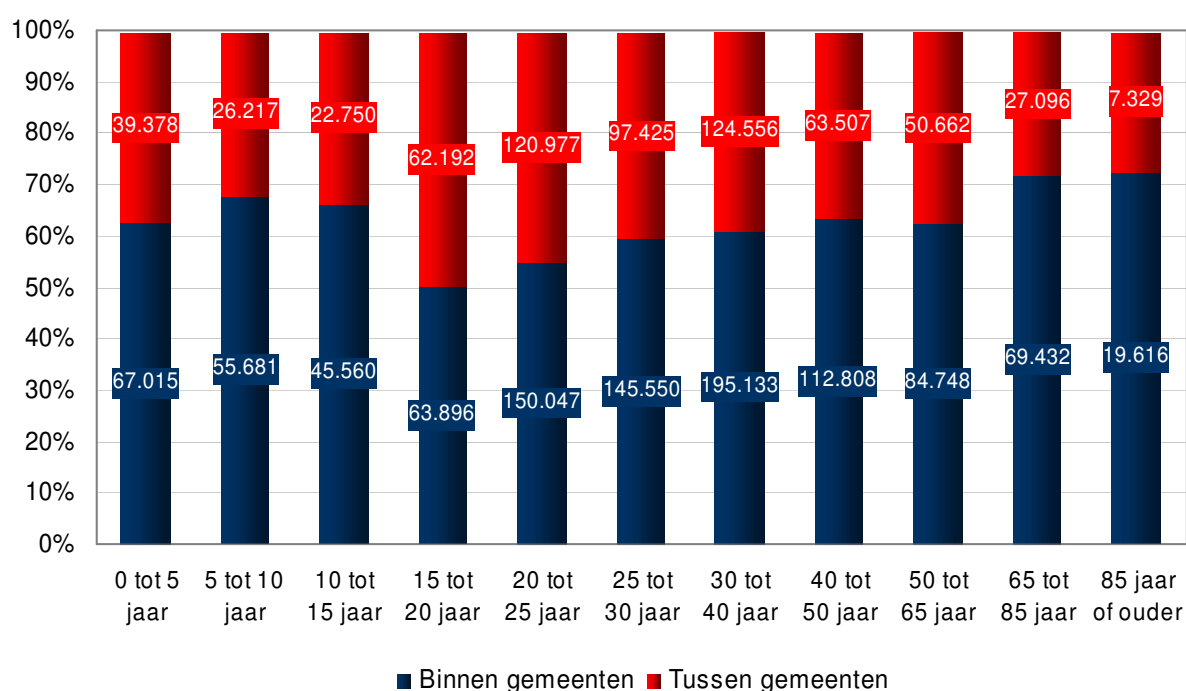
¹⁰ De redenen tellen op tot boven de 100% omdat meerdere redenen genoemd konden worden.

¹¹ Werk, studie, huwelijk, samenwonen, scheiding etc.

Een slechte gezondheid en een ongeschikte woning vormen tezamen de belangrijkste redenen voor ouderen om te willen verhuizen. Desondanks wil volgens het SCP (2004) bijna drie kwart van de 55-plussers met matige of ernstige lichamelijke beperkingen die in een (ongeschikte) woning met trappen wonen, beslist niet verhuizen. Het aantal mensen dat ondanks lichamelijke beperkingen en een ongeschikte woningen niet wil verhuizen is dus veel groter dan het aantal mensen dat wel wil verhuizen. Als ouderen al verhuizen dan doen zij dat ook nog eens relatief vaak in de eigen gemeente. Uit cijfers van het CBS (2007f) blijkt dat van het totaal aantal verhuisde 65-plussers in 2005, ruim zeventig procent binnen de eigen gemeente verhuisde (zie figuur 6.4). Bij personen in de leeftijd 50 tot 65 jaar betrof het in 63 procent van alle verhuizingen in 2005 een verhuizing binnen de eigen gemeente.

Figuur 6.4 Percentage en aantallen verhuizingen binnen gemeenten en tussen gemeenten naar leeftijd, 2005

Bron CBS, 2007f



6.3.2 Verhuisgedrag toekomstige ouderen

Uit verschillende onderzoeken komt dus duidelijk naar voren dat slechts weinig ouderen verhuisplannen hebben en bovendien verhuist het merendeel van de ouderen ook nog eens in de eigen regio (Manting en Vernooij, 2007; SCP, 2004; SCP, 2005; VROM-Raad, 2005). Rond de pensioenleeftijd is er geen piek te zien in het aantal verhuizingen. De gedachte dat mensen rond hun pensionering elders gaan wonen blijkt in elk geval dus niet uit de verhuiscijfers. Volgens Manting en Vernooij (2007) moet pensioenmigratie om die reden dan ook als een bescheiden verschijnsel gezien worden. Uit de regionale bevolkingsprognoses van het CBS blijkt evenmin dat het verhuisgedrag van ouderen in de toekomst zal veranderen. Immers de spreiding van ouderen over Nederland zal in de toekomst niet veel veranderen¹². Sommige verschillen zullen bij de toekomstige ouderen vermoedelijk tot een

¹² Zie ook hoofdstuk 2 paragraaf 2.3

hogere verhuisfrequentie leiden, terwijl andere verschillen juist tot een lagere verhuisfrequentie zullen leiden. Zo zal bij de toekomstige generatie ouderen de kloof tussen welvarende en minder welvarende ouderen toe gaan nemen. De meer hoogopgeleide en koopkrachtige ouderen zullen waarschijnlijk meer verhuisbewegingen met zich meebrengen, terwijl de toename van minder welvarende ouderen eerder minder verhuisbewegingen tot gevolg hebben (Manting en Vernooij, 2007). Ook zal de toename van het eigen woningbezit onder ouderen tot minder verhuisbewegingen kunnen leiden. Huiseigenaren zijn minder verhuisgeneigd dan mensen die een woning huren. Dit komt vermoedelijk doordat de kwaliteit van koopwoningen doorgaans hoger is dan die van huurwoningen (SCP, 2004). Wat ook een rol speelt is dat ouderen de koopwoning als een appel voor de dorst aanhouden (Haffner, 2005). Uit interviews die Haffner heeft gehouden onder ouderen blijkt dat zij het vermogen in de eigen woning liever niet gebruiken om de oude dag mee te financieren. Zij willen het aanwezige vermogen in de eigen woning het liefst na laten aan hun kinderen. Aan de andere kant kan worden gesteld dat er in de toekomst meer ouderen zullen gaan verhuizen, aangezien de omvang van het aantal ouderen in de toekomst fors zal toenemen. Daardoor zal er, ook bij een gelijkblijvend percentage verhuizende ouderen, meer pensioenmigratie over lange afstand plaatsvinden (RPB, 2006). Simpelweg omdat er steeds meer ouderen zullen zijn.

6.4 Pensioenmigratie

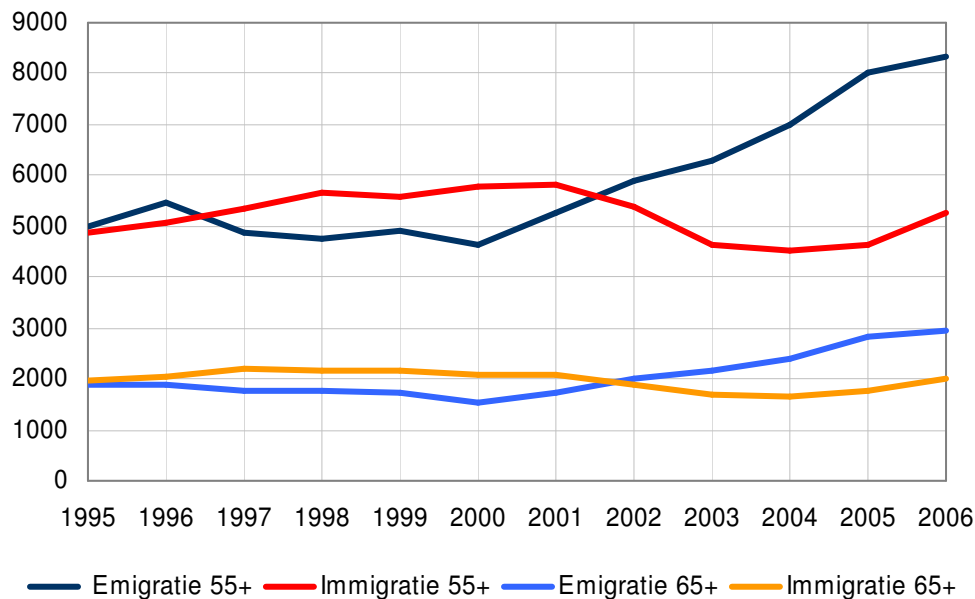
6.4.1 Pensioenmigratie naar Zuid-Europa

De toename van het aantal ouderen wordt ook vaak in verband gebracht met pensioenmigratie. Pensioenmigranten zijn mensen die na hun pensionering verhuizen naar een aantrekkelijke woon en leefomgeving om daar van hun oude dag te genieten. In Amerika is pensioenmigratie een vrij normaal verschijnsel. Het zuidelijke deel van de Verenigde Staten zit vol met gepensioneerden die daar hun oude dag willen doorbrengen. Daarnaast zijn er ook nog de zogenaamde Snowbirds, dat zijn gepensioneerden Canadezen en Noord-Amerikanen die er alleen de wintermaanden doorbrengen (Economist, 1996). In Nederland lijkt dit verschijnsel ook steeds normaler te worden. Grote groepen ouderen die overwinteren in het Middellandse Zeegebied lijkt heel normaal te zijn geworden. In de landen rond de Middellandse Zee is het klimaat aangenamer, er is geen gebrek aan voordelige woonruimte en er zijn in de vakantiegebieden aan de kust voldoende recreatie mogelijkheden. Er zijn in deze gebieden ook veel Nederlandse dienstverleners en zorginstellingen (huisartsen, tandartsen etc.) te vinden.

Het aantal gepensioneerden dat ook definitief kiest voor een verblijf in een ander land lijkt voorsnog mee te vallen. In de afgelopen tien jaar is het aantal 65-plussers dat uit Nederland Emigreert gering, namelijk tussen de 2.000 en 3.000 mensen per jaar. Wel is het zo dat het aantal Emigranten sinds het jaar 2000 stijgt (zie figuur 6.5). Of deze stijging zich zal doorzetten is nog onbekend. Het aantal immigranten blijft ieder jaar vrij constant rond de 2.000 mensen. Het aantal 55-plussers dat uit Nederland Emigreert neemt ook de laatste jaren toe. Tot het jaar 2000 bleef het aantal vertrekkende 55-plussers rond de 5.000 mensen, daarna is het aantal gestegen tot meer dan 8.000 mensen in 2006. Op het totaal van de 91.000 emigranten in 2006 zijn dit nog geen grote aantallen. Het aantal 55-plussers dat in Nederland komt wonen schommelt rond de 5.000 personen.

Figuur 6.5 Immigratie en emigratie van 55-plussers en 65-plussers, 1995-2006

Bron: CBS, 2007g



Van de groep pensioenmigranten zijn er dus maar weinig die ook daadwerkelijk voor een nieuw bestaan elders kiezen. De reden dat migranten zich niet permanent in het buitenland willen vestigen is de band die zij hebben met het geboorteland. Familie en vrienden zijn een belangrijke aantrekkingsfactor voor Nederland (IVBN, 2005). Onduidelijk is hoe groot de groep 'overwinteraars' is, mensen die alleen gedurende de wintermaanden in een warm land verblijven. Een goede manier om na te gaan hoe groot deze groep overwinteraars zou kunnen zijn is door te kijken naar het aantal Nederlanders dat in het buitenland een tweede woning heeft. Het probleem is dat dit niet als zodanig door het CBS of een andere instantie bijgehouden wordt. Het is daardoor onduidelijk hoeveel Nederlanders een tweede woning in het buitenland hebben.

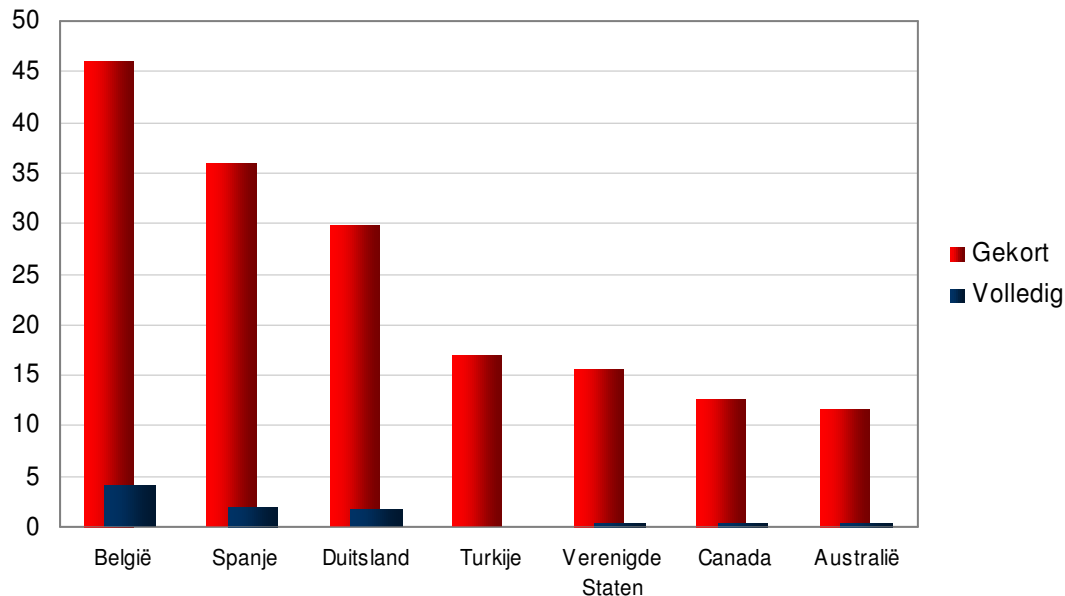
6.4.2 AOW'ers in het buitenland

Een stijging van het aantal 65-plussers in Nederland betekent ook een toename van het aantal AOW-uitkeringen. In april 2007 ontvingen ruim 2,6 miljoen mensen een AOW-uitkering, hiervan ontvingen 240.000 mensen deze in het buitenland (CBS, 2007h). Concreet komt het erop neer dat één op de elf AOW-uitkeringen naar 65-plussers gingen die in het buitenland wonen. Van alle AOW-uitkeringen die aan mensen in het buitenland zijn uitbetaald wonen de meeste mensen in België, Spanje of Duitsland (zie figuur 6.6). Opvallend is dat van hen maar een zeer gering aantal een volledig AOW pensioen ontvangt. Van alle 65-plussers die in het buitenland wonen ontvangt maar liefst 94 procent een gekorte AOW. Mensen met een onvolledige AOW-uitkering hebben vaak deels in het buitenland gewoond, daardoor hebben zij geen recht op een volledig AOW pensioen. Om voor een volledig AOW pensioen in aanmerking te komen moet iemand van zijn 15e tot zijn 65ste verzekerd zijn geweest. Men is automatisch verzekerd voor de AOW indien men in Nederland woont of werkt. Gedurende die vijftig jaar levert ieder verzekerd jaar dan twee procent AOW pensioen op (SVB, 2007a). Is iemand na zijn 15e verjaardag naar Nederland gekomen (of voor zijn 65e vertrokken) dan wordt diegene voor ieder niet verzekerd jaar

gekort met twee procent. De AOW komt tot uitkering zodra men de leeftijd van 65 jaar heeft bereikt. In de politiek gaan er echter ook stemmen op om deze leeftijd te verhogen naar 67 jaar, maar vooralsnog vindt dit geluid bij het huidige kabinet nog geen gehoor.

Figuur 6.6 Personen met een gekorte of volledige AOW-uitkering in het buitenland (x duizend), april 2007

Bron: CBS, 2007h



De Sociale Verzekeringsbank (SVB), die het AOW pensioen uitbetaalt, heeft een prognose opgesteld voor de periode tot 2021. De SVB (2007b) verwacht dat naast een toename van het aantal AOW'ers in Nederland ook het aantal AOW'ers in het buitenland sterk zal toenemen. De SVB schat het aantal buitenlandse AOW'ers in 2021 namelijk op 850.000. Deze cijfers tonen aan dat er in de toekomst sprake zal zijn van toename van pensioenmigratie. Van het huidige aantal AOW'ers woont nu 9 procent in het buitenland, dit zal in 2021 toenemen tot 20 procent. In hoeverre deze stijging kan worden toegerekend aan een toename van pensioenmigranten naar Zuid Europa is moeilijk te zeggen. Immers onduidelijk is nog naar welke landen deze mensen emigreren. De stijging van het aantal buitenlandse AOW'ers kan namelijk ook te maken hebben met allochtonen die terugkeren naar hun land van herkomst, bijvoorbeeld Turkije of Marokko. Bovendien wonen veel van de huidige buitenlandse AOW'ers in België of Duitsland, vermoedelijk eerder vanwege een gunstig fiscaal klimaat dan vanwege een warm klimaat. Daarnaast wonen er ook veel geëmigreerde boeren in Canada en de Verenigde Staten die AOW ontvangen.

7 Kenmerken en kwaliteiten noordelijke woningmarkt

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de kenmerken en kwaliteiten van de woningmarkt in Noord-Nederland aan bod. De woningmarkt in het Noorden wordt vaak geassocieerd met lage prijzen van woningen. Dit kan gezien worden als een aantrekkelijke eigenschap, immers in het Noorden is het dus nog mogelijk om betaalbaar te wonen. In paragraaf 7.2 zal worden gekeken of de noordelijke woningmarkt nog steeds zo aantrekkelijk is. Wanneer over de kwaliteiten van de woonomgeving in Noord-Nederland wordt gesproken dan komen al gauw de kenmerken rust en ruimte ter sprake. In het Noorden wonen aanzienlijk minder mensen dan in de rest van Nederland, waardoor het er een stuk minder druk is dan in de rest van Nederland. Dit wordt vaak als een aantrekkelijke eigenschap van het Noorden gezien. In paragraaf 7.3 worden de kwaliteiten van de noordelijke woonomgeving besproken.

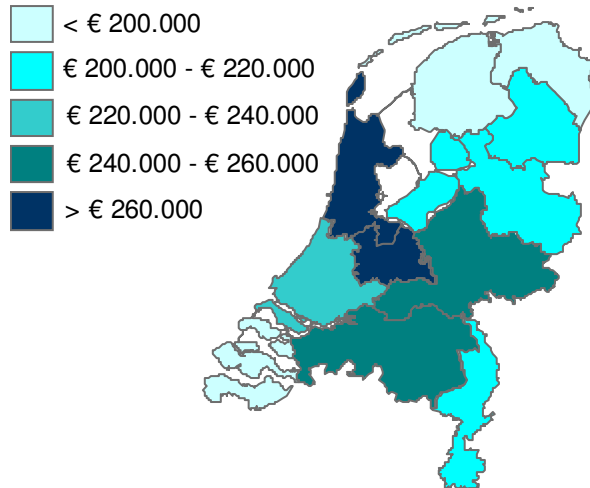
7.2 Noordelijke woningmarkt

Tot voor kort werd de woningmarkt in Noord-Nederland altijd geassocieerd met een royaal aanbod van woningen en lage huizenprijzen. Echter zowel in de huur- als de koopsector is de druk op de woningmarkt de laatste jaren toegenomen (ABF Research, 2003). Het gevolg is dat het ook in het Noorden minder makkelijk is om in aanmerking te komen voor een huurwoning. Het beeld van lage huizenprijzen in Noord-Nederland lijkt overigens nog steeds te kloppen. De gemiddelde koopsom van een woning is in het Noorden aanzienlijk lager dan in de rest van Nederland (zie figuur 6.1). In de provincies Groningen en Friesland werd in 2006 met respectievelijk € 177.983 en € 190.517 het minste betaald voor een woning in Nederland. In de provincie Drenthe werd in dat jaar € 205.685 voor een woning betaald (Kadaster, 2007). Daarmee liggen de gemiddelde koopsommen van woningen in het Noorden fors onder de gemiddelde koopsom voor een woning in Nederland, die bedroeg namelijk € 235.843 (Kadaster, 2007). Ook de gemiddelde prijzen van verkochte nieuwe woningen (nieuwbouw woningen) liggen in het Noorden onder het landelijk gemiddelde. In Groningen bedroeg de gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouw woning in 2005 € 214.100. In Friesland en Drenthe koste een nieuwbouw woning gemiddeld € 238.400 en

€ 238.700. Dat altijd nog fors minder dan het landelijke gemiddelde van € 270.600 (MNW, 2006).

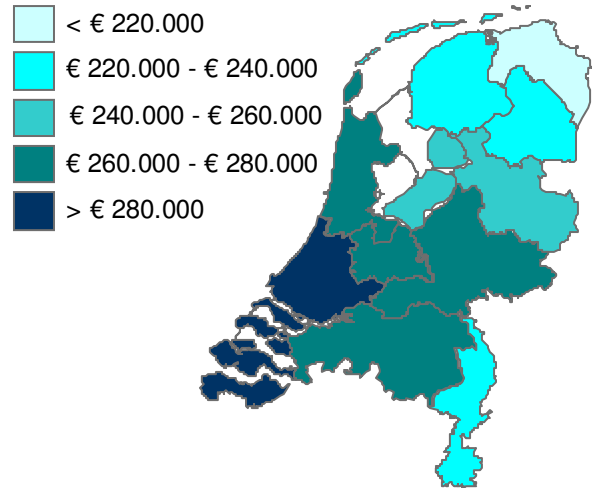
Figuur 7.1 Gemiddelde koopsom van een woning, 2006

Bron: Kadaster, 2007



Figuur 7.2 Gemiddelde verkoopprijs van verkochte nieuwe woningen, 2005

Bron: MNW, 2006



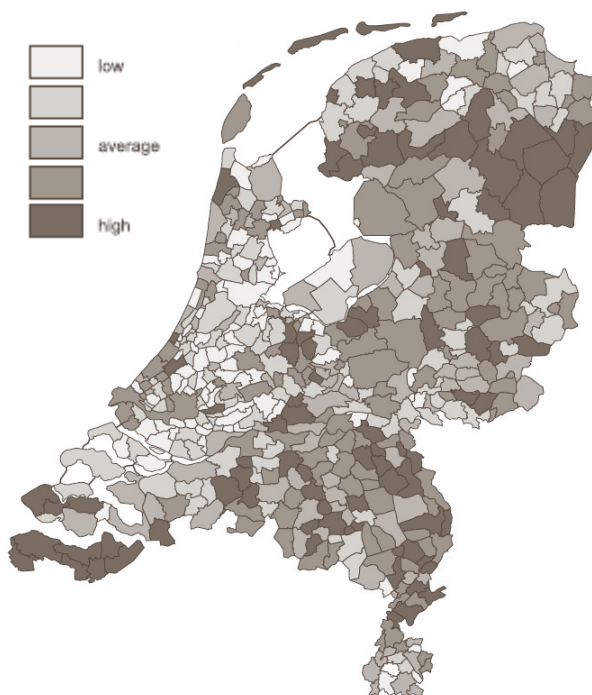
7.3 Kwaliteit van de woonomgeving in Noord-Nederland

In een recent onderzoek van Pellenburg en Van Steen (2005a) naar de kwaliteiten van de woonomgeving in Nederland blijkt het Noorden goed te scoren. Pellenburg en Van Steen hebben de kwaliteit van de woonomgeving per gemeente in kaart gebracht (zie figuur 7.3). Hieruit blijkt dat de woonkwaliteit in de provincie Drenthe en een groot aantal gemeenten in Friesland hoog is. Wat opvalt is dat een economische kernregio als de Randstad als woonomgeving juist laag scoort. Het zijn met name de perifere regio's die erg hoog scoren. Dat de Randstad laag wordt gewaardeerd komt ook door de criteria die Pellenburg en Van Steen gebruikt hebben om het begrip kwaliteit te definiëren. Zij hebben namelijk alleen (objectieve) factoren gebruikt die te maken hebben met huizen (o.a. lokale woonlasten, percentage vrijstaande woningen), service en dienstverlening (o.a. aantal winkels, recreatie en cultuurfaciliteiten), bereikbaarheid (o.a. files) en veiligheid (o.a. vandalisme, criminaliteit). Er is dus geen rekening gehouden met economische factoren zoals het gemiddeld inkomen van huishoudens en werkloosheid.

Pellenburg en Van Steen hebben ook de mate van tevredenheid van de woonomgeving van bewoners in kaart gebracht (zie figuur 7.4). Hier komt Noord-Nederland eveneens goed uit de bus. Alleen in de stad Groningen is de tevredenheid laag, in de rest van het Noorden is de tevredenheid daarentegen hoog. Pellenburg en Van Steen hebben vier (subjectieve) factoren gebruikt (uit het WBO 2002) om de mate van tevredenheid van de woonomgeving te meten. Zij hebben gekeken naar de waardering van buurtbewoners ten aanzien van het eigen huis, de sociale cohesie in de buurt, overlast en straatafval en verloedering in de woonwijk.

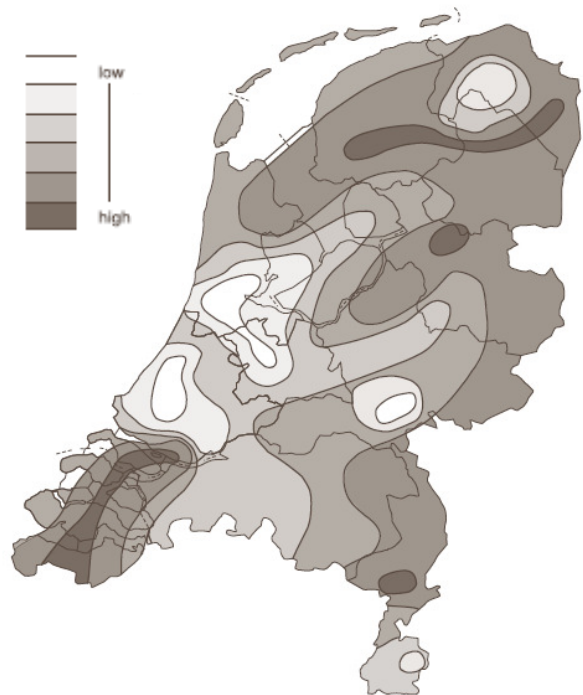
Figuur 7.3 Kwaliteit van de woonomgeving

Bron: Pellenburg en Van Steen, 2005a



Figuur 7.4 Tevredenheid met de woonomgeving

Bron: Pellenburg en Van Steen, 2005b



Opmerkelijk is dat uit een onderzoek van ouderenbonden ANBO et al. (2007) de gemeente Groningen juist als beste gemeente uit de bus komt wat betreft de huisvesting van ouderen. De ouderenbonden hebben een enquête gehouden onder de Nederlandse gemeenten over het huisvestingsbeleid ten aanzien van ouderen. Groningen krijgt in dit onderzoek een 9,46 als rapportcijfer. De scores van de gemeenten zijn bepaald op basis van hun antwoorden op ruim 30 vragen over de mate waarin zij beschikken over relevante kennis en informatie van vraag en aanbod naar seniorenwoningen, het huisvestingsbeleid voor ouderen en het woonzorgbeleid. Van de 25 deelnemende gemeenten¹³ uit Noord-Nederland hebben maar liefst 17 een voldoende gekregen.

¹³ Niet alle gemeenten hebben meegewerkt aan dit onderzoek.

8 Conclusies

De Nederlandse bevolking zal de komende decennia in snel tempo vergrijzen. Het aantal 55-plussers in Nederland zal de komende twintig jaar met bijna 1,8 miljoen mensen gaan toenemen tot 6,2 miljoen. Niet alleen neemt het aantal 55-plussers fors in omvang toe, ook het aantal hoogbejaarden van 85 jaar of ouder zal meer dan verdubbelen. De toename van het aantal ouderen verschilt daarnaast per regio. Uit de bevolkingsprognoses van het CBS (2007i) blijkt dat in het jaar 2025 de vergrijzing het sterkst is in de zuidelijke en noordelijke provincies. In een derde van alle Nederlandse gemeenten zal een kwart van de inwoners straks 65 jaar of ouder zijn, iets wat nu nog in slechts drie gemeenten het geval is (Manting en Vernooij, 2007).

De toekomstige ouderen zullen door een diversiteit aan leefstijlen en inkomens een meer gedifferentieerde groep zijn dan de huidige generatie ouderen. De toekomstige ouderen komen uit de protestgeneratie en zijn in tegenstelling tot de huidige generatie ouderen over het algemeen beter opgeleid en beschikken over een beter inkomen. De ouderen uit de protestgeneratie hebben hierdoor in hun werkzame leven minder fysiek zware arbeid verricht, waardoor zij op latere leeftijd vitaler in het leven staan. Naast de toekomstige ouderen uit de protestgeneratie zal het aantal ouderen van allochtone afkomst ook forst toenemen. Het aantal niet-westerse 65-plussers zal stijgen tot bijna een half miljoen ouderen in 2050. Nu bedraagt het aantal niet-westerse ouderen nog geen 60.000. In tegenstelling tot de mondige en individualistische ouderen uit de protestgeneratie hebben de allochtone ouderen door hun betrekkelijk korte periode in Nederland een onvolledig pensioen opgebouwd. Ook hebben zij vaak zwaardere arbeid verricht waardoor zij eerder met lichamelijke beperkingen te maken kunnen krijgen.

De gevolgen van de vergrijzing zullen sterk merkbaar zijn op de woningmarkt door een veel hogere vraag naar ouderenwoningen. Van alle verhuigeneigde 55-plussers wil 70 procent dat een nieuwe woning in elk geval zonder traptreden te bereiken is (nultreden woning). De meerderheid van de verhuigeneigde ouderen heeft een voorkeur voor een speciaal voor ouderen bestemde woonvorm. Ouderen willen dan met name graag verhuizen naar een seniorenwoning of de aanleunwoning (SCP, 2004). Naarmate men ouder wordt of als de gezondheid achteruit gaat, neemt de interesse voor woonvormen met zorg- en dienstverlening toe. Aanleunwoningen en serviceflats zijn dan de door hen gewenste

woonvormen. Hoger opgeleide ouderen en ouderen uit de hoogste inkomensgroepen zijn aanmerkelijk minder geïnteresseerd in intramurale woonvormen. Zij lijken vooral geïnteresseerd in een toegankelijke woning zonder ouderenetiket (SCP, 2004). In Noord-Brabant, Zuid-Holland en Noord-Holland is de behoefte aan specifieke ouderenwoningen het grootst. Er is in deze provincies volgens het ministerie van VROM (2003) een groot tekort aan nultreden woningen en woningen is de categorie 'verzorgd wonen' (aanleunwoningen, woonzorgcomplexen).

De leeftijd van mensen heeft invloed op de voorkeur voor een huurwoning of woning in eigen bezit. Verhuiscapaciteit van ouderen hebben in meerderheid een voorkeur voor een huurwoning. Naarmate de leeftijd toeneemt willen ouderen met een koopwoning liever verhuizen naar een huurwoning (SCP, 2004; IVBN, 2005). Ouderen hebben ook een duidelijke voorkeur voor woningen dichtbij de centrale (winkel) voorzieningen. De nieuwe woning moet daarnaast goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer (IVBN, 2005).

De gedachte die bij een aantal regio's leeft dat er een grote toestroom van pensioenmigranten valt te verwachten lijkt in tegenspraak met onderzoek waaruit blijkt dat ouderen juist niet vaak verhuizen (SCP, 2004; VROMraad, 2005). Ouderen blijken namelijk vooral erg honkvast te zijn. Mensen verhuizen vaak in een levensfase waarin belangrijke veranderingen plaatsvinden in het huishouden. Mensen tussen de 15 en 30 jaar verhuizen vaak in verband met studie of werk. Met het oplopen van de leeftijd daalt de verhuiscapaciteit. Van de ouderen in de leeftijd 50 tot 85 jaar verhuisde in 2005 nog geen vijf procent naar een nieuwe woning. Verhuizingen naar het buitenland komen al helemaal niet vaak voor. Als ouderen al verhuizen dan doen zij dat vooral in de eigen gemeente. Meer dan 70 procent van alle verhuisde 65-plussers in 2005 verhuisde namelijk binnen de eigen gemeente. De gedachte dat ouderen rond hun pensionering elders gaan wonen blijkt in elk geval niet uit de verhuiscijfers. De belangrijkste redenen voor ouderen om te verhuizen hebben te maken met hun gezondheid en de geschiktheid van hun huidige woning.

De kansen voor het Noorden om uit te groeien tot een soort Florida van Nederland lijken vrij beperkt. Het Noorden is weliswaar een aantrekkelijke woonomgeving voor ouderen, echter gezien de lage verhuiscapaciteit van ouderen is het zeer onwaarschijnlijk dat ouderen op grote schaal naar het Noorden zullen verhuizen. Uit de regionale bevolkingsprognoses van het CBS (2007i) blijkt dat het aantal ouderen in het Noorden wel fors zal toenemen, maar dit komt vooral door het ouder worden van de eigen inwoners. De spreiding van de ouderen over Nederland zal in de toekomst namelijk nagenoeg gelijk blijven.

Het beleid van de overheid is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen (extramuralisering). Het sluit ook aan bij de wens van ouderen om zo lang mogelijk in de eigen woning te blijven wonen. Hier ligt dus de opgave voor de woningmarkt, namelijk woning aanpassen zodat ouderen er lang(er) in kunnen blijven wonen. De behoefte aan ouderenwoningen kan slechts gedeeltelijk worden ingevuld met nieuwbouw, het aanpassen van de bestaande woningvoorraad is zeker nodig om aan de behoefte aan ouderenwoningen te kunnen voldoen (IVBN, 2005). Gemeenten en provincies doen er verstandig aan bij het opstellen van nieuwe bouwplannen niet al te veel te rekenen op ouderen uit andere delen van het land. Het lijkt immers niet erg waarschijnlijk dat er in de toekomst omvangrijke verhuisbewegingen (over lange afstand) zullen plaatsvinden.

Literatuur

ABF Research (2003), Woningmarktanalyse Groningen – Drenthe Veenkoloniën. Delft: ABF Research.

ABF Research (2004), Vergrijzing en de gevolgen voor het woonbeleid, uitgevoerd in opdracht van het ministerie van VROM. Delft: ABF Research.

ANBO, PCOB en Unie KBO (2007), Meer woningen voor ouderen in zicht? Landelijk onderzoek naar lokaal beleid ouderenhuisvesting. Utrecht: ANBO, PCOB en Unie KBO.

Becker, H.A. (1992), Generaties en hun kansen. Amsterdam: Meulenhof.

Becker, H.A. (1997), De toekomst van de verloren generatie. Amsterdam: Meulenhof.

Broersma, L., D. Stelder en J. van Dijk (2005), Noordelijke arbeidsmarkt verkenning 2006. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.

CBS (2003), Na 2010 slaat de vergrijzing toe, webmagazine. Heerlen/Voorburg: Centraal Bureau voor de Statistiek.

CBS (2005), Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstanden, in: Bevolkingstrends, 2^e kwartaal 2005, p. 75-81. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.

CBS (2007a), Bevolking per regio naar leeftijd, geslacht en burgerlijke staat. Via <http://statline.cbs.nl> (bezoekt op 1 mei 2007).

CBS (2007b), historie bevolking 1899-2005. Via <http://statline.cbs.nl> (bezoekt op 15 mei 2007).

CBS (2007c), kerncijfers van de bevolkingsprognose 2007-2050. Via <http://statline.cbs.nl> (bezoekt op 28 april 2007).

CBS (2007d), Bevolking naar leeftijd, geslacht en burgerlijke staat, 2007-2050. Via <http://statline.cbs.nl> (bezoekt op 28 april 2007).

CBS (2007e), allochtonen per 1 januari naar geslacht en herkomstgroepering, 2007-2050. Via <http://statline.cbs.nl> (bezoekt op 25 mei 2007).

CBS (2007f), verhuizingen tussen gemeenten, 2005. Via <http://statline.cbs.nl> (bezoekt op 20 juni 2007).

CBS (2007g), immi- en emigratie naar geboorteland, geslacht en leeftijd 1995-2006. Via <http://statline.cbs.nl> (bezoekt op 25 mei 2007).

CBS (2007h), Arbeid en sociale zekerheid, AOW-uitkeringen april 2007. Via <http://statline.cbs.nl> (bezoekt op 31 mei 2007).

CBS (2007i), regionale kerncijfers van de regionale prognose 2005-2025. Via <http://statline.cbs.nl> (bezoekt op 10 mei 2007).

CBS (2007j), Kerncijfers huishoudens 2007-2050. Via <http://statline.cbs.nl> (bezoekt op 10 juli 2007).

Derks, W., P. Hovens en L. Klinkers (2006), Structurele bevolkingsdaling, een urgente nieuwe invalshoek voor beleidsmakers. Maastricht: Universiteit Maastricht.

Diepstraten, I., P. Esther en H. Vinken (1998), Mijn generatie: zelfbeelden, jeugdervaringen en lotgevallen van generaties in de twintigste eeuw. Tilburg: Syntax Publishers.

Eurostat (2007), Baseline variant, 1 January population by sex and single year of age, base year 2004. Via <http://epp.eurostat.ec.europa.eu> (bezoekt op 18 mei 2007).

Graaf, K. de (2007), Concept seniorenstad op weg naar realisatie, Building Business. Vol. 3, p.24-27.

Haffner, M.E.A. (2005), Appel voor de dorst? Vermogen van ouderen op de woningmarkt. Utrecht: Nethur.

IVBN (2005), Vastgoedmarkt en vergrijzing. Voorburg: Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland.

Kadaster (2007), Persbericht koopsomgegevens 2006. Apeldoorn: Kadaster.

Leber, L. (2005), Inventarisatie wonen en zorg. Delft: Onderzoeksinstituut OTB.

Manting, D. en F. Vernooij (2007), Anticipeer op honkvastheid ouderen. In: Rooilijn, vol. 2, p. 120-127.

Meer, M.J. van der (2006), Older adults and their sociospatial integration in The Netherlands. Utrecht/Amsterdam: Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap.

Ministerie van VROM (2003), Investeren in de toekomst, de kwantitatieve opgave voor wonen, zorg en welzijn (brief aan de tweede kamer). Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

MNW (2006), Monitor Nieuwe Woningen, tot en met het derde kwartaal 2006. Delft: Onderzoeksinstituut OTB.

Modder, J. (2006), Seniorensteden in Florida, Building Business. Vol. 4, p. 16-21.

NIDI (2005), Demografische Atlas: Bevolkingsomvang per provincie, via <http://www.nidi.knaw.nl/nl/atlas/size/tabsize> (bezoekt op 1 mei 2007).

Northwest Valley (2007), Sun City. Northwest Valley Chamber of Commerce. Via http://www.northwestvalley.com/sun_city.php (bezoekt op 1 juni 2007).

Overbeek, R., A. Schippers, M. Goumans, T. Mandemaker en K. Penninx (2005), Vergrijzing in Nederland, naar een toekomstgericht ouderenbeleid. Utrecht: NIZW Zorg Kenniscentrum Ouderen.

Pellenbarg, P.H. en J.M. van Steen (2005a), Housing in the Netherlands. Spatial variations in availability, price, quality and satisfaction. In: Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie. Vol. 96, nr. 5, pp. 593-603.

Pellenbarg, P.H. en J.M. van Steen (2005b), Housing in the Netherlands. The Netherlands in maps. In: Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie. Vol. 96, nr. 4, pp. 464-464.

RPB (2006), Krimp en ruimte, bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid. Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.

RPB/CBS (2005), Achtergronden en veronderstellingen bij het model PEARL, naar een nieuwe regionale bevolkings- en alloctonenprognose. Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.

SCP (2004), Met zorg gekozen? Woonvoorkeuren en woningmarktgedrag van ouderen en mensen met lichamelijke beperkingen. Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau.

SCP (2005), Ouderen van nu en van de toekomst, hun financiële spankracht, zorgbehoefte en woonwensen. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

SCP (2006), Rapportage ouderen 2006, verandering in de leefsituatie en levensloop. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Sievers, A. en A. Bogers (2004), Ik ben al heel lang bij de tijd, seniorenstad in Nederland. Woudenberg: Inbo Adviseurs Stedenbouwkundigen Architecten.

Singelenberg, J.P.J. (2001a), Woonzorgcomplexen: beschut wonen met zorg op maat. Utrecht: Aedes-Arcaris Kenniscentrum Wonen-Zorg.

Singelenberg, J.P.J. (2001b), Woonzorgzones voor ouderen en anderen. Utrecht: Aedes-Arcaris Kenniscentrum Wonen-Zorg.

SER (2002), EU en vergrijzing, advies over de EU en de gevolgen van vergrijzing. Den Haag: Sociaal Economische Raad.

SER (2005), Van alle leeftijden, een toekomstgericht ouderenbeleid op het terrein van werk, inkomen, pensioenen en zorg. Den Haag: Sociaal Economische Raad.

SVB (2007a), Kwartaalbericht AOW, ANW en AKW, vierde kwartaal 2006. Amstelveen: Sociale Verzekeringsbank.

SVB (2007b), Prognose aantallen AOW, ANW en AKW tot en met 2021. Amstelveen: Sociale Verzekeringsbank.

Tanke, G. (2006), Naar een nieuwe architectuur van de zorg, hoe waarborgen we de solidariteit voor de ouderenzorg in 2020? In: De vergrijzing leeft, kansen en keuzes in een verouderende samenleving. Den Haag: Stichting Maatschappij en Onderneming, p. 203-214.

VROM-raad (2005), Oude bomen? Oude bomen moet je niet verplanten, advies over ouderenbeleid en wonen. Den Haag: De raad voor Volkshuisvesting, de Ruimtelijke Ordening en het Milieubeheer.