

RIBO

In.Fact.

QDelft

EINDRAPPORT 10-5-2017

Monitor Investeren in de toekomst

Modelontwikkeling toekomstverkenning



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Monitor Investeren in de toekomst

Modelontwikkeling toekomstverkenning

Opdrachtgever

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Projectnummer: P32270

Datum: 11 mei 2017

Auteurs:

Kees Leidelmeijer (Rigo)

Johan van Iersel (In Fact)

Dik Leering (Q-Delft)



Inhoud

Samenvatting		i
1	Inleiding	1
1.1	Achtergrond	1
1.2	Een nieuwe MIT	1
1.3	Deze verkenning	3
1.4	Bronnen	3
2	Opzet van het model	4
2.1	Rekenomgeving	4
2.2	Berekeningen in het rekenmodel	4
2.3	IJking	5
3	Specificatie input	6
3.1	Onderscheiden groepen	6
3.2	Mutatiekansen	9
3.3	Beëindiging zelfstandige woonsituatie	14
4	Doorrekening	15
4.1	Beeld van de ontwikkelingen	16
4.2	Opgave	21
5	Mogelijkheden voor doorontwikkeling	25
Bijlage 1	Methodiek geschiktheid woningvoorraad	27

Samenvatting

De Monitor Investeren in de toekomst (MIT) heeft als doel inzichtelijk te maken welke opgaven het meer zelfstandig wonen van ouderen en mensen met beperkingen levert voor het woonbeleid. Er is verkend of aan de MIT een nieuwe invulling kon worden gegeven door de analyse van de woonsituatie en het verhuisgedrag van ouderen en mensen met beperkingen te baseren op feitelijke observaties (CBS-microdata). Daarvan is verslag gedaan in de rapportage “Monitor Investeren in de toekomst: ouderen en langer zelfstandig wonen”.

Ook is onderzocht of op basis van die observaties een dynamische doorrekening kon worden gemaakt richting de toekomst met een microsimulatiemodel. Daarvoor is een prototype gebouwd. In deze rapportage wordt de modelontwikkeling beschreven en worden de resultaten van de eerste doorrekeningen omschreven. Deze resultaten leveren relevante inzichten en bevestigen de verwachting dat een dergelijke benadering tot bruikbare uitkomsten kan leiden. De uitkomsten zijn echter nog niet definitief. Nadere fine-tuning en validatie van het model is wenselijk. De gepresenteerde uitkomsten geven echter een goed beeld van de mogelijkheden van een dergelijk model én er zijn op basis van de uitkomsten ook (voorzichtig) al enkele inhoudelijke conclusies te trekken.

Toekomstverkenning

Om in te kunnen schatten wat de huidige woonpatronen en het feitelijke verhuisgedrag van huishoudens voor invloed heeft op de toekomstige woonpatronen en meer in het bijzonder op het vóórkomen van problematische situaties, is een prototype van een simulatiemodel ontwikkeld. Het doel van die ontwikkeling was primair om te onderzoeken of het mogelijk zou zijn om een model te ontwikkelen waarbij op microniveau wordt gerekend met feitelijke verhuiskansen en waarbij rekening wordt gehouden met de gezondheid.

Met het prototype zijn de ontwikkelingen voor de zelfstandig wonende ouderen doorgerekend voor een periode van 10 jaar op basis van een ‘trendscenario’. Daarbij is voor het verhuisgedrag het gemiddelde aangenomen van de verhuiskansen die tussen 2004-2008 en 2010-2014 zijn geobserveerd. Voor de verhuizingen naar instellingen zijn de kansen gebaseerd op de periode 2010-2014 omdat de extramuralisering daarvóór nog maar zeer beperkt gestalte kreeg (na 2014 is de beleidsmatige extramuralisering nog verder doorgezet, de effecten daarvan zijn in de huidige doorrekeningen nog niet zichtbaar).

Het model is een prototype en betreft dus een testversie. De uitkomsten moeten dan ook vooral worden beschouwd als een indicatie van wat er mogelijk is. Omdat die indicatie toch ook inhoudelijk interessant is, is het wel de moeite waard – met de nodige slagen om de arm- er kennis van te nemen.

Indicatieve doorrekening

De doorrekening laat zien dat het aantal ouderenuishoudens flink toeneemt in de komende 10 jaar. Elk jaar komen er circa 60.000 65-plus huishoudens bij. Dat is een toename die in dezelfde orde van grootte ligt als bij andere prognosemodellen. Binnen de groep 65-plussers neemt vooral het aandeel oudere ouderen sterk toe en samenhangend met die dubbele vergrijzing neemt ook het aantal ouderen met een grote kans op mobiliteitsbeperkingen toe. De testversie van het model lijkt die toename nog te overschatten. Doordat een toenemend

aandeel ouderen een hoger welvaartsniveau zal hebben, zal die toename namelijk kleiner moeten zijn dan alleen op grond van demografie zou worden verwacht.

De toename van het aantal ouderen manifesteert zich in het bijzonder in de koopsector. Tussen 2015 en 2025 komt de toename van het aantal eigenaar-bewoners van 65 jaar of ouder uit op circa 550.000 huishoudens. In de huursector is de toename van het aantal ouderen-huishoudens met 90.000 veel minder groot. Het aantal ouderen in koopappartementen neemt het sterkst toe. Het is een betrekkelijk klein segment (zowel in 2015 als 2025), maar de toename komt volgens het model uit op bijna 70%. In de periode 2015-2025 betrekken – bij het doorzetten van de trend - ruim 100.000 65-plussers een nieuwgebouwde woning. Dit betreft in meerderheid appartementen. En daarbinnen komen de huurappartementen weer net iets frequenter voor dan de koopappartementen. Tegelijkertijd ontstaat een afname van het totale aantal ouderenhuishoudens in bestaande huurappartementen. In dat segment komen – vooral door sterfte – al vrij veel woningen in de voorraad vrij.

Van het toenemende aantal ouderenhuishoudens met een grote kans op beperkingen, woont een eveneens toenemend aantal in een geschikte woning. Maar ook het aantal ouderen met een grote kans op beperkingen in niet-geschikte woningen (die combinatie noemen we de ‘mismatch’) neemt volgens de doorrekening toe waardoor het aandeel van de mismatch per saldo gelijk blijft. Het sterke vermoeden is dat dit een overschatting is van de problematiek omdat het aantal ouderenhuishoudens met een grote kans op beperkingen lijkt te worden overschat. De mismatch is momenteel, maar ook in de toekomst overwegend in de huursector en in het westen van het land gelokaliseerd. Dat is wel een ‘vast’ gegeven.

Dat de mismatch weinig of niet toeneemt, heeft meerdere redenen:

- De ‘nieuwe’ ouderen (de groep die 65 wordt tussen 2015 en 2025) wonen verhoudingsgewijs al vaker in een geschikte woning
- De ‘nieuwe’ ouderen zijn vaker welvarend en ontwikkelen daarmee samenhangend minder vaak beperkingen.
- Mensen met een grote kans op beperkingen verhuizen relatief vaak naar geschikte woningen – zeker als men de 75 nog niet is gepasseerd.

De totale toename van het aantal door 65-plussers bewoonde geschikte woningen bedraagt in tien jaar tijd naar schatting zo’n 550.000 woningen. Die toename komt voor 90% op het conto van de huishoudens die de grens van 65 jaar passeren en al een geschikte woning bewoonden. De overige 10% ontstaat door verhuizingen van ongeschikte naar geschikte woningen. Nieuwbouw maakt bij die verhuizingen een relatief klein deel uit omdat die vaak wordt betrokken door ouderen die ook een geschikte woning achterlaten. Voor de verhuizingen van ongeschikte naar geschikte woningen is de bestaande voorraad dan ook belangrijker. In die bestaande woningvoorraad komen in de periode 2015-2025 bijna 700.000 woningen vrij door sterfte. Dat zijn er – zeker in combinatie met de nieuwbouw - ruim voldoende om alle verhuizingen van ouderen naar geschikte woningen, te faciliteren. Ook de actuele mismatch zou er ruimschoots mee moeten kunnen worden opgelost.

Dat de mismatch niet echt afneemt, geeft aan dat de ongewenste situaties niet kunnen worden verholpen met nieuwbouw (en voorraadbeleid in brede zin) alleen. De aanwezigheid van geschikt aanbod is niet de belangrijkste oorzaak van het probleem. Dat lijkt er namelijk voldoende te zijn. Wat een belangrijker rol speelt bij het blijven voortbestaan van ongewenste situaties is de betaalbaarheid, aantrekkelijkheid en locatie van het aanbod en de (on)mogelijkheden en wil van ouderen om te verhuizen. Deze oorzaken kunnen in de lokale

praktijk worden weggenomen door een uiteenlopend pakket aan maatregelen. Naast strategische nieuwbouw gaat het dan om de inzet van doorstroommakelaars, woonruimteverdeling, huurbeleid (verminderen van de huursprong) en verzilveringsconstructies.

Er volgt uit de doorberekening dan ook geen noodzaak tot een omvangrijke nieuwbouw- of renovatie-opgave om voldoende geschikte woningen te realiseren. Wel zijn er lokale knelpunten te benoemen, in het bijzonder in de wijken met veel portiekwoningen in de grote steden waar (te) weinig alternatieven in de voorraad beschikbaar zijn. En in de landelijke gebieden is het vooral een uitdaging om de zorg en ondersteuning (aan huis) goed te regelen. De opgave op het gebied van de geschiktheid van woningen lijkt zich vooral te gaan concentreren rond de kleine aanpassingen (tredeverkleiners, trapliften, hellingbanen, e.d.) die nodig zijn om in potentie geschikte woningen ook feitelijk geschikt te maken. Daarmee kunnen meer ouderen worden gefaciliteerd in hun wens om – letterlijk – langer thuis te blijven wonen dan met het bouwen van nieuwe woningen.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

De Monitor Investeren in de Toekomst (MIT) beoogt in beeld te brengen welke aanpassingen in de woningvoorraad nodig zijn om deze geschikt te laten zijn voor bewoning door ouderen en mensen met beperkingen. De afgelopen jaren is hier vorm aangegeven via modelberekeningen op basis van het WoON die inzichtelijk maakten hoe de behoefte aan nulredenwoningen en verzorgd wonen zich in de toekomst gaat ontwikkelen.

Bij de realisatie van de opgaven die uit het MIT volgen, zijn vooral de lokale partijen aan zet. Terwijl de belangrijkste doelstelling van de MIT het informeren van de Tweede Kamer is, moet de monitor dus ook goed aansluiten bij de lokale praktijk. Daarvan is gebleken dat dit slechts in beperkte mate het geval was, mede doordat termen als nulredenwoning en verzorgd wonen hier deels uit de gratie zijn geraakt, de uit de MIT voortkomende opgaven niet goed werden herkend en geen recht werd gedaan aan de lokale variëteit in problematiek.

De Minister heeft de Tweede Kamer toegezegd te onderzoeken hoe de MIT kan worden vernieuwd om deze beter te laten aansluiten op de praktijk. Deze toezegging heeft geleid tot een opdracht aan een coalitie bestaande uit Rigo Research en Advies, Stichting In Fact en QDelft. De opdracht bestaat uit een verkenning naar de mogelijkheden voor een nieuwe MIT. In een separaat rapport (MIT- Monitor Ouderen) staan de resultaten van deze verkenning weergegeven voor zover het de monitoring betreft. De modelontwikkeling staat centraal in het voorliggende rapport.

1.2 Een nieuwe MIT

Kader en achtergrond

Het kabinetsbeleid zet in op 'langer zelfstandig wonen'. Daarvoor zijn verschillende randvoorwaarden van belang. Deze kunnen betrekking hebben op de woning, het wooncomplex, de buurt, de geboden ondersteuning, het sociale netwerk etc. Op al deze terreinen worden op lokaal niveau initiatieven genomen, deels in een nog experimentele vorm. In samenspel moeten deze initiatieven er uiteindelijk toe leiden dat mensen met beperkingen midden in de samenleving kunnen (blijven) staan. In de MIT staat het wonen centraal en wordt beoogd inzichtelijk te maken "welke ontwikkelingen er zijn in de behoefte aan (noodzakelijke) aanpassingen van de woningvoorraad en woonomgeving voor ouderen en mensen met beperkingen" en welke voortgang in de praktijk wordt geboekt.

Van de oude naar de nieuwe MIT

De oude MIT bestond vooral uit modelberekeningen, waarbij het WoON als input werd gebruikt. In de nieuwe MIT wordt gestreefd naar een stevige basis in registraties. De reden hiervoor is simpel: Niemand weet exact hoe de naoorlogse generatie ouderen in de toekomst gaat handelen en wat hun behoeften zullen zijn. De enige manier om hier wel zicht op te krijgen is goed te kijken naar hun feitelijke handelingen. Met het WoON is dat lastig, omdat het een steekproefonderzoek is en ouderen maar zeer beperkt verhuizen. Door gebruik te maken van landsdekkende registraties is het wel mogelijk een goed beeld te krijgen. Door

meer nadruk te leggen op observaties wordt de MIT meer een echte monitor. In figuur 1-1 staan de overige verschillen tussen de oude en de nieuwe MIT kort weergegeven.

figuur 1-1 De beoogde verschuivingen bij de opzet van de nieuwe MIT

Van:	Naar:
Beperkt gebruiksnuut op lokaal niveau	Hoog gebruiksnuut op lokaal niveau
Onduidelijk/verouderd begrippenkader	Herkenbaar begrippenkader
Alleen modelschattingen	Óók monitoring o.b.v. registraties
Hoog black box gehalte	Transparant met heldere aannamen
Eén uitkomst voor de toekomst	Scenario's met bandbreedten
Geen recht aan lokale verschillen	Inzicht in lokale verschillen
Eén op één relatie vraag-aanbod (tekorten en overschotten)	Recht doen aan de (lokale) diversiteit aan oplossingen
'Statische' aantallen	Oog voor dynamiek en beschikbaarheid

Doelgroep(en)

Naast de in de tabel weergegeven verschuivingen is overwogen de focus te verbreden naar sectoren als de geestelijke gezondheidszorg en verstandelijk gehandicapten. Ook deze groepen hebben een specifieke woonbehoefte, die in de tijd kan veranderen. In overleg is besloten – mede omdat de behoeften van deze groepen minder eenvoudig aan de woning kunnen worden toegewezen en ook lastiger in beeld te brengen zijn - deze groepen in deze fase nog niet mee te nemen. In de verkenning van de mogelijkheden om op basis van registraties te monitoren en te modelleren naar de toekomst is de aandacht in eerste instantie gericht op de 'klassieke' groep ouderen met mobiliteitsbeperkingen en de geschiktheid van de woningvoorraad.

Onder ouderen verstaan we in deze rapportage de groep boven de WAO-leeftijd. In deze rapportage komt dat nog overeen met de groep 65-plussers. In de monitor wordt ook de jongere leeftijdsgroep van 55-64 jaar meegenomen omdat hun woonpatroon en verhuisgedrag bepalend zal zijn voor de woonpatronen in 2025.

Geen een op een relatie vraag en aanbod

Een van de belangrijke veranderingen in de nieuwe MIT is dat er niet langer een één op één relatie tussen vraag en aanbod wordt verondersteld. Daarmee wordt recht gedaan aan het feit dat ook mensen met een beperking een bepaalde keuzevrijheid hebben om ergens al dan niet te gaan wonen, of in ieder geval niet tot een verhuizing gedwongen kunnen worden. De nieuwe MIT gaat er dus niet vanuit dat een bepaalde groep in de toekomst in een 'nultredenwoning' of 'verzorgd wonen' moet gaan wonen. Wél wordt ervan uitgegaan dat het beleid erop gericht is problematische situaties te voorkomen. Als verwacht wordt dat mensen met beperkingen steeds vaker zelfstandig wonen, moeten daarvoor immers wel de randvoorwaarden voor worden geschapen.

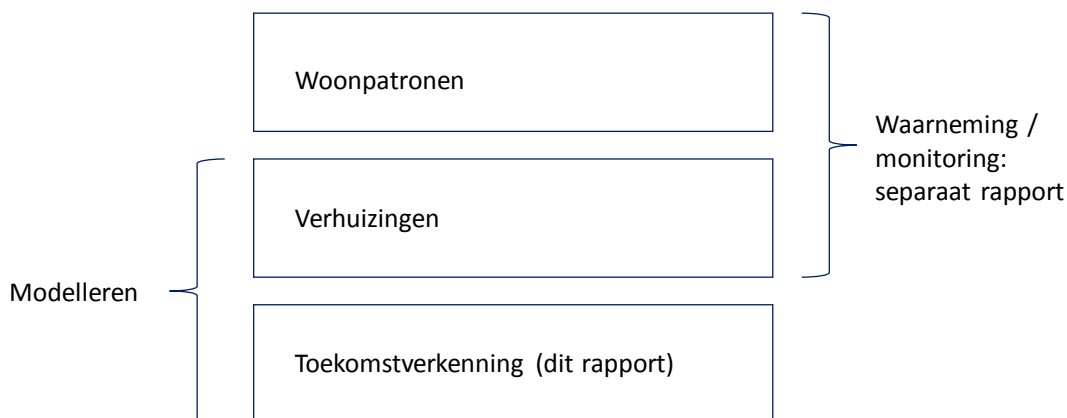
1.3 Deze verkenning

Dit rapport biedt een beeld van de modelontwikkeling voor een nieuwe MIT. Daarbij wordt ingegaan op de vraag hoe het geobserveerde gedrag kan worden gemodelleerd en welke resultaten dat oplevert bij vooruitberekening van 10 jaar. Het geobserveerde gedrag staat beschreven in de Monitor Ouderen (“Monitor Investeren in de toekomst: ouderen en langer zelfstandig wonen”).

In figuur 1-2 staan de verschillende onderdelen uit de verkenning die in voorliggende rapportage en in de rapportage “MIT – monitor ouderen” schematisch weergegeven. De achterliggende gedachtegang hierbij is als volgt:

- Het is van groot belang inzicht te hebben in de (verschuivingen in de) woonpatronen van ouderen. Dit bijvoorbeeld om te weten in welke woningsegmenten de aanpasbehoefte zich met name zal manifesteren.
- Het verhuisgedrag van de toekomstige generatie ouderen is onzeker, maar tegelijkertijd erg belangrijk voor de toekomstige woningmarkt. Daarom is het zaak een zo goed mogelijk zicht te krijgen op de verhuisstappen die ouderen zetten, welke elementen hierbij een rol spelen én welke trends in het gedrag waarneembaar zijn. Het is van belang op dit vlak een vinger aan de pols te houden (observeren) en daarnaast vormen deze analyses de basis voor de toekomstverkenning (modellering).

figuur 1-2 Schematische opzet van de verschillende onderdelen van de nieuwe MIT



1.4 Bronnen

Er is gebruik gemaakt van de volgende CBS-bestanden die via remote acces in tijdreeks vanaf 2003 zijn gekoppeld en geanalyseerd:

- GBAadresgebeurtenisbus
- GBAhuishoudensplus
- GBapersoontab
- GBAadresobjectbus
- Integraal huishoudensinkomen
- Integraal vermogensbestand

- Indicawbztab
- BAGplus
- WGRplus

Die gegevens zijn aangevuld met schattingen van de mate waarin mensen te maken hebben met mobiliteitsbeperkingen op basis van de Woonzorgwijzer¹ en met schattingen van de geschiktheid van de woningvoorraad voor mensen met mobiliteitsbeperkingen op basis van de BAG (zie bijlage 1 voor een nadere toelichting).

2 Opzet van het model

Bij de Monitor Investeren voor de Toekomst (MIT) staat de vraag centraal hoe de woningvoorraad goed is af te stammen op de effecten van vergrijzing en hervormingen in de langdurige zorg. Bij het modelleren van dit deel van de woningmarkt gaat het hier in essentie om te berekenen welke behoefte er is aan de verschillende typen woonruimte (de vraag).

In de klassieke modellering van de woningmarkt wordt bij het berekenen van de vraag doorgaans gebruik gemaakt van een vrij statische onderverdeling van huishoudens en woningen naar enkele achtergrondkenmerken. Bij de ontwikkeling van het prototype voor de MIT is een andere modeleertechniek gebruikt, namelijk micro-simulatie waarbij via het gesimuleerde gedrag van grote aantallen individuen het geaggregeerde effect wordt berekend. Hierbij is gebruik gemaakt van een eerder ontwikkeld framework, dat voortborduurde op de inzichten en concepten die ten grondslag hebben gelegen aan het PEARL-prognosemodel van het PBL en CBS. Hierdoor is het mogelijk geworden om binnen het beperkte budget van de opdrachtverlening een eerste prototype van het rekenmodel te ontwikkelen.

2.1 Rekenomgeving

Het prototype is geheel in de .NET omgeving van Microsoft ontwikkeld, m.b.v. de programmeertaal Visual Basic. Centraal in het model staan grote 'lijsten' met 3.3 miljoen huishoudens van 55 jaar en ouder en 3.3 miljoen woningen. De huishoudens zijn 'synthetisch', in de zin dat ze zijn afgeleid van informatie uit verschillende bronnen en niet worden ingelezen uit een registratie als het GBA. Om sneller te kunnen rekenen en ook om het geheugengebruik te kunnen beheersen wordt in de lijsten met synthetische huishoudens (en woningen) gewerkt met een 'gewicht', dat vergelijkbaar als bij steekproeven aangeeft voor hoeveel huishoudens 1 synthetisch huishouden staat. Bij de berekeningen voor de MIT is gewerkt met een gewicht van 3, zodat de lijsten met 55+ huishoudens bestaan uit ruim 1.2 miljoen synthetische huishoudens.

2.2 Berekeningen in het rekenmodel

In de micro-laag van het rekenmodel wordt gewerkt met hele huishoudens en hele woningen. Dit betekent dat op een aantal momenten in de berekeningen moet worden afgerond

¹ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/02/05/ontwikkeling-woonzorgwijzer-fase-1-voorlopig-ontwerp>

naar hele eenheden en dit kan leiden tot (kleine) afwijkingen ten opzichte van de berekeningen op macroniveau. Om dit te ondervangen wordt elk scenario van het rekenmodel meerdere keren doorgerekend (10 maal) en de geaggregeerde uitkomsten gemiddeld.

De berekeningen in het rekenmodel vinden plaats als volgt: na inlezen van de startsituatie met huishoudens in woningen wordt elk jaar een aantal overgangskansen toegepast op de aanwezige huishoudens. Dat gaat telkens op dezelfde manier: voor elk huishouden wordt een random getal getrokken. Als dat random getal kleiner is dan de betreffende kans wordt ervan uitgegaan dat de bijbehorende gebeurtenis (huishoudenvorming, verhuizing) zal optreden en worden de kenmerken van het huishouden navenant bijgewerkt.

De kansen die worden toegepast zijn:

- Als eerste wordt een aantal kansen toegepast die betrekking hebben op de huishoudenvorming:
 - o De kans om van een meerpersoonshuishouden naar een eenpersoonshuishouden te gaan;
 - o De kans om van zelfstandig wonend naar inwonend bij een ander huishouden te gaan;
 - o De kans dat het huishouden wordt beëindigd.
- Daarna worden er een 80-tal kansen toegepast met betrekking tot verhuizing naar een andere woning.
- Na de verhuiskansen wordt de kans toegepast dat een zelfstandig wonend huishouden naar institutioneel wonend gaat.
- Daarna wordt voor de institutioneel wonende huishoudens de kans toegepast dat zij ofwel naar zelfstandig wonend gaan ofwel dat het huishouden wordt beëindigd.
- Vervolgens komt de kans aan bod dat een huishouden met een kleine kans op beperkingen wijzigt naar een huishouden met een grote kans op beperkingen, ofwel de kans dat de gezondheid verslechtert.
- Als al deze kansen zijn toegepast wordt de veroudering van de huishoudens berekend (iedereen wordt 1 jaar ouder en er wordt heringedeeld in de leeftijdsklassen) en zij de berekeningen voor dat prognosejaar afgerond.
- De uitvoer wordt weggeschreven en het prognosejaar wordt opgehoogd (totdat het eindjaar wordt bereikt en de berekeningen worden afgebroken).

2.3 IJking

Na de eerste berekeningen van het prototype is gekeken in hoeverre de uitkomsten van het prototype overeenkomen met de randtotalen van de PEARL-prognose voor wat betreft de aantallen 55-plus huishoudens. Hoe kleiner de verschillen tussen de twee prognoses, hoe minder 'vervorming' er zal ontstaan bij het consistent maken van de MIT-prognose aan die van PEARL. Onderstaande tabel laat zien dat de resultaten voor de eerste jaren dicht bij de randtotalen van PEARL liggen en pas na 2021 iets meer gaan afwijken.

Ultimo Jaar	PEARL	MIT-pro- totype	Vershil	Vershil %
2015	3419404	3423263	3859	0,1%
2016	3499094	3505167	6073	0,2%
2017	3578615	3587747	9132	0,3%
2018	3658041	3673508	15467	0,4%
2019	3737845	3762126	24281	0,6%
2020	3813322	3853645	40323	1,0%

Ultimo Jaar	PEARL	MIT-pro- tototype	Vershil	Vershil %
2021	3884058	3945969	-6328	-0,2%
2022	3952297	4039855	87558	2,2%
2023	4019811	4135785	115974	2,8%
2024	4092343	4233812	141469	3,3%

Het prototype is aangevuld met procedures die de randtotalen van de PEARL-prognose inlezen en ervoor zorgen dat de uitkomsten van het prototype overeenkomen met de randtotalen van PEARL. In de uiteindelijke berekeningen van het MIT-prototype zijn de verschillen nog maar heel gering zoals navolgende tabel laat zien.

Jaar ul- timo	pearl	MIT	Vershil	Vershil %
2015	3419404	3423325	3821	0,1%
2016	3499094	3502847	3753	0,1%
2017	3578615	3581978	3363	0,1%
2018	3658041	3661037	2996	0,1%
2019	3737845	3740473	2628	0,1%
2020	3813322	3815646	2324	0,1%
2021	3884058	3885839	1781	0,0%
2022	3952297	3953675	1378	0,0%
2023	4019811	4020854	1043	0,0%
2024	4092343	4092894	551	0,0%

3 Specificatie input

De uitkomsten van de analyses op de ontwikkelingen van verhuizingen in het verleden waarover is gerapporteerd in de studie “MIT – Monitor Ouderen”, gaven aanleiding om te verkennen in hoeverre een doorrekening daarvan naar de toekomst mogelijk is en bruikbare inzichten oplevert. In dit hoofdstuk beschrijven we hoe die input-parameters zijn vormgegeven.

3.1 Onderscheiden groepen

De mutatiekansen voor de segmenten die in de studie “MIT – Monitor Ouderen” zijn beschreven, zijn gebruikt om in te schatten hoe de mutaties in de toekomst eruit gaan zien. We onderscheiden daarvoor de groepen die op basis van de achtergrondkenmerken worden geclassificeerd die zijn weergegeven in tabel 3-1.

Een groot aantal van de groepen die met deze kenmerken kunnen worden geconstrueerd (in totaal bijna 30.000) is te klein om mutatiekansen voor te bepalen of komt helemaal niet voor. Hierbij speelt ook de ondergrens een rol die we hanteren om een kans te bepalen (N=10). Vooral in de oudste leeftijdsgroep zijn de aantallen vaak te klein om alle verdere uitsplitsingen te maken. Verder zijn er vanzelfsprekend combinaties die weinig of niet voorkomen zoals de laagste welvaartsgroep in grote koopwoningen. Het werkelijke aantal groepen dat kon worden onderscheiden bedraagt 4.050 zelfstandig wonenden en 40 institutionele groepen.

tabel 3-1 Onderscheiden segmenten in het model

leeftijd	demografie		woonsituatie				gezondheid		
	welvaart	type huishouden	eigendom	type	geschiktheid	Grootte	kans op mobiliteitsbeperkingen		
< 55									
55-59	20% laagste welvaart	eenpersoons	huur	Grondgebonden	geschikt	< 80	lage kans		
60-64	Kwintiel 2	meerpersoons	koop	appartement.	ongeschikt	80-110	hoge kans		
65-69	Kwintiel 3	inwonend				110-150			
70-74	Kwintiel 4					150-200			
75-79	Kwintiel 5					>=200			
80-84		<i>institutioneel</i>	<i>Inst.</i>	<i>Inst.</i>	<i>Inst.</i>	<i>institutioneel</i>			
85-89									
90 e.o.									
Aantallen:									
Zelfst.	8	9	3	2	2	2	5	2	=28800
Inst.	8	9	1	1	1	1	1	1	=40
									=28.840

Van personen naar huishoudens

De basis van de analyses is een persoonsbestand. Dit wordt in het prototype vertaald naar huishoudens door gebruik te maken van een weegfactor (twee personen in een huishouden tellen beide als 0,5 huishouden bijvoorbeeld). In de startsituatie per 31-12-2015 rekenen we met bijna 3,3 miljoen huishoudens van 55 jaar en ouder en 2 miljoen huishoudens van 65 jaar en ouder. Een dergelijk huishouden kan gedurende de volgende 10 jaar samen blijven wonen waar men woont of samen verhuizen, maar het kan ook zo zijn dat de ene persoon achterblijft en de andere verhuist. In het laatste geval splitst het huishouden. Het is voor de modellering belangrijk om te weten of er een huishouden resteert of dat het huishouden wordt opgeheven. Om die reden worden alle verhuis- en beëindigingskansen berekend voor de situatie dat een woning vrijkomt en een woning niet vrijkomt. Als de woning niet vrijkomt bij een splitsing, veranderen de weegfactoren terug naar 1. Beide personen tellen dan als een afzonderlijk huishouden. Als een lid van het huishouden overlijdt, krijgt het lid dat achterblijft ook weer een weegfactor van 1.

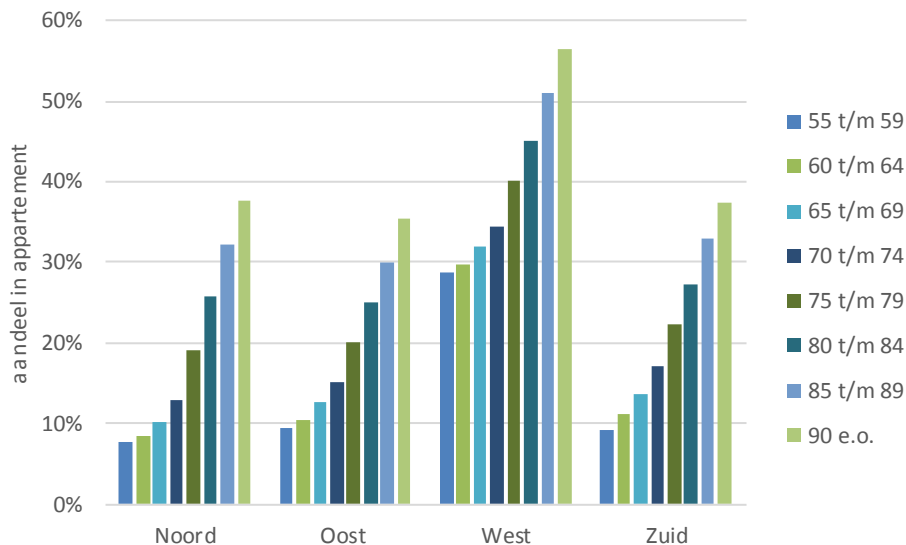
Startsituatie

De indeling in groepen die hiervoor is beschreven, is voor de modellering verder verfijnd door jaargroepen te hanteren (in plaats van 5-jaarsgroepen) en door onderscheid te maken in landsdelen. De indeling in jaargroepen is belangrijk om de veroudering (en de instroom in de groep ouderen) goed te kunnen modelleren. Bij de jaargroepen zijn we ervan uitgegaan dat de leeftijdsverdeling binnen een 5-jaarsklasse onafhankelijk is van de overige kenmerken. Er zijn geen afzonderlijke mutatiekansen bepaald voor de jaargroepen. Binnen een 5-

jaarsklasse worden dezelfde mutatiekansen gehanteerd. In werkelijkheid zullen daar wel verschillen in bestaan en verlopen de kansen eerder geleidelijk dan sprongsgewijs. Voor het doel van dit model, heeft dat echter weinig invloed omdat die kansen neutraal zijn ten opzichte van het gemiddelde (dat wordt gerapporteerd).

De verschillende landsdelen zijn ingevoegd omdat de uitgangspositie in verschillende landsdelen sterk afwijkend is (zie bijvoorbeeld figuur 3-1).

figuur 3-1 Aandeel huishoudens in een appartement, per landsdeel en 5-jaarklasse oudste lid van het huishouden (31-12-2015)



Verschillen tussen landsdelen

Er zijn in het MIT-prototype nog geen afzonderlijke mutatiekansen bepaald per landsdeel. Er wordt dus wel rekening gehouden met een andere startsituatie (meer eengezinswoningen en vergrijzing in landsdeel Oost dan in landsdeel West bijvoorbeeld) maar de kans dat een huishouden verhuist naar een specifieke andere woning is in het model in beide landsdelen gelijk. Dit is een vereenvoudiging van de werkelijkheid. In werkelijkheid bepaalt het aanbod (van woningen) immers mede het gedrag. Het is om die reden wenselijk om in een definitieve versie van het model die verfijning wel aan te brengen.

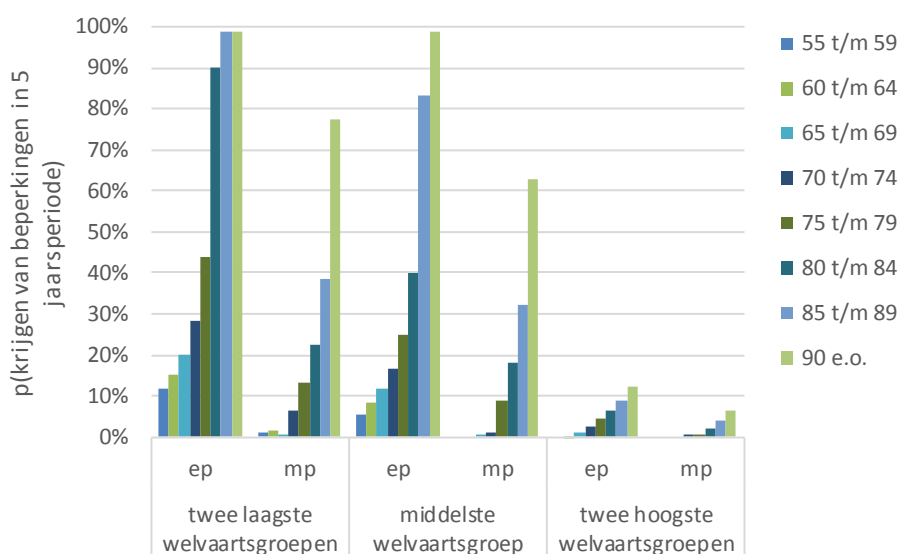
Veroudering

De modellering van veroudering is vanzelfsprekend niet ingewikkeld: elk jaar wordt iedereen een jaar ouder. Wat lastiger is, is de relatie tussen veroudering en (verslechtering van) gezondheid. Die moet separaat worden gemodelleerd omdat mensen anders dezelfde gezondheid behouden als in de startsituatie (net zoals hun woon- of huishoudenssituatie, zolang daar geen mutatie in optreedt). En omdat de gezondheidssituatie sterk samenhangt met leeftijd én van invloed is op de mutatiekansen is het belangrijk om die te modelleren.

Die kans op verslechtering van de gezondheid is gemodelleerd door de transversale verdeling van de gezondheidssituatie in de startsituatie over leeftijden, huishoudentypen en welvaartsklassen te vertalen naar een jaar-op-jaarverslechtering van de gezondheid (i.c. een toenemende kans op beperkingen). Voor de 5-jaarsklassen betekent dit een kans op een substantiële verslechtering van de gezondheid in 5 jaar zoals weergegeven in figuur 3-2.

In de figuur is goed herkenbaar dat de kans op beperkingen sterk samenhangt met zowel leeftijd, type huishouden als welvaart. Met het ouder worden neemt de kans op verslechtering van de gezondheid toe. En dat is sterker het geval voor de lagere welvaartsgroepen dan voor de hogere welvaartsgroepen en ook voor de eenpersoonshuishoudens ten opzichte van de meerpersoonshuishoudens. Op deze manier worden de geobserveerde verschillen tussen groepen vertaald naar een mogelijke ontwikkeling in de tijd. Het is denkbaar dat de kans op verslechtering van de gezondheid zich in de toekomst anders gaat ontwikkelen, bijvoorbeeld door verbetering van de gezondheidszorg of door verslechtering van de bereikbaarheid van de gezondheidszorg. Vooralsnog is er niet veel aanleiding om te veronderstellen dat die veranderingen in de komende tien jaar substantieel zullen zijn. Mocht dat wel zo zijn, dan kunnen ook deze parameters vanzelfsprekend worden aangepast.

figuur 3-2 Kans op ontstaan van beperkingen bij mensen met een kleine kans op beperkingen in de volgende 5-jaarsperiode



3.2 Mutatiekansen

Voor de zelfstandig wonende groepen zijn de volgende mutatiekansen bepaald:

1. Continuering woonsituatie:
 - Huishouden identiek
 - Van meerpersoons naar eenpersoons
 - Overig
2. Verhuizen naar:
 - Zelfstandige woning, onderscheiden naar (80 combinaties):
 - eigendomsverhouding (huur/koop)
 - woningtype (eengezins/meergezins)
 - geschiktheid (geschikt/ongeschikt)
 - woninggrootte (< 80 m² / 80-110 / 110-150 / 150-200 / >=200m²)
 - nieuwbouw (bestaande voorraad/nieuwe woning)
 - Inwonend
 - Instelling
3. Beëindiging huishouden (sterfte)

Voor de institutionele huishoudens zijn de volgende kansen bepaald:

1. Continuering woonsituatie (in instelling)
2. Uitstroom naar zelfstandige woning (niet in instelling)
3. Beëindiging huishouden (sterfte).

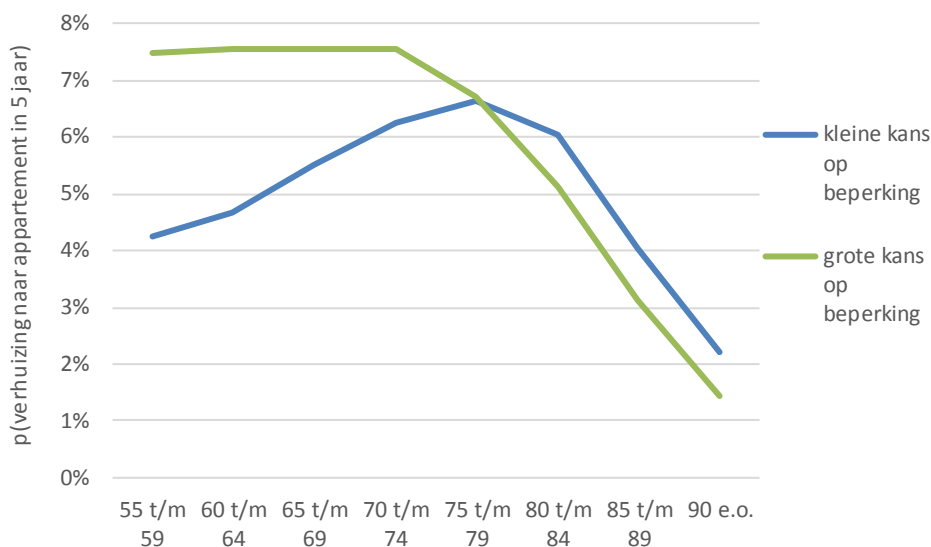
In totaal zijn daarmee 89 'gebeurtenissen' onderscheiden (86 voor de zelfstandige huishoudens en 3 voor de institutionele huishoudens). Per groep met voldoende huishoudens heeft elke gebeurtenis een eigen kans. De kansen zijn vervolgens bepaald als het gemiddelde van de geobserveerde kansen in de periode 2004-2008 (hoogconjunctuur) en 2010-2014 (laagconjunctuur). Dat gemiddelde beschouwen we als het 'trendscenario'. Alleen verhuizingen naar instellingen worden uitsluitend afgeleid over de periode 2010-2014 omdat die – vanuit het perspectief van de extramuralisering die in de periode 2004-2008 nog niet was ingezet – meer representatief is voor de toekomst.

In het prototype van het model zijn alleen de mutaties van de zelfstandig wonenden verwerkt, wel inclusief hun mutaties naar een instelling.

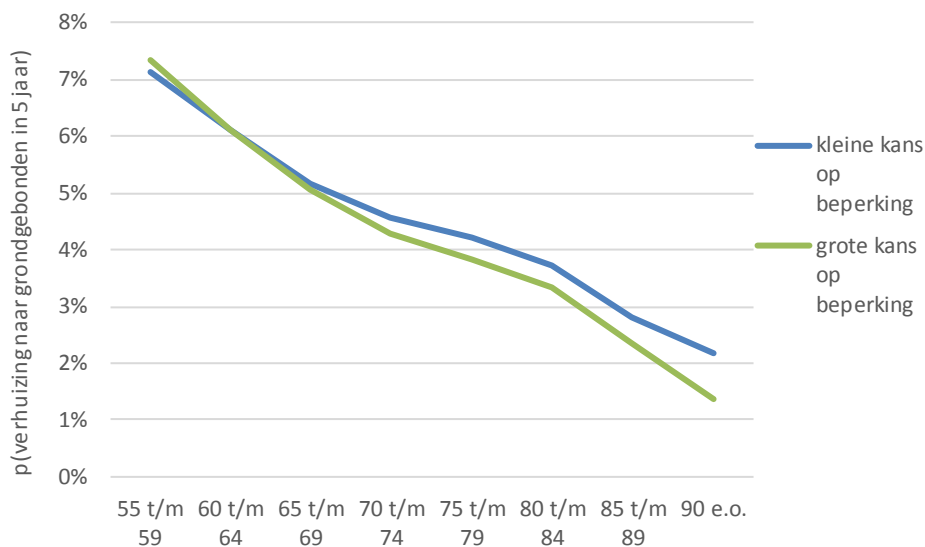
Door de micro-benadering (veel verschillende groepen) waarin op basis van geobserveerde verhuiskansen (revealed preferences) wordt gemodelleerd, ontstaat een genuanceerd model waarin allerlei niet-lineaire relaties worden meegenomen tussen kenmerken van huishoudens en hun gedrag. Een goed voorbeeld is de verhuiskans naar appartementen in relatie tot leeftijd en de kans op beperkingen in het huishouden (figuur 3-3). Huishoudens met een grotere kans op beperkingen verhuizen meer – en in het bijzonder meer naar appartementen – vooral tót een leeftijd van circa 75 jaar. Bij de huishoudens met een kleine kans op beperkingen is er sprake van een met de leeftijd (tot circa 80 jaar) toenemende kans om naar een appartement te verhuizen. Voor beide groepen neemt de kans om te verhuizen na het 80ste jaar vrij sterk af.

Voor de verhuizingen naar grondgebonden woningen geldt voor beide groepen een veel meer lineaire, negatieve relatie tussen leeftijd en de verhuiskans (figuur 3-4). Er is wel een iets grotere kans op verhuizing naar een grondgebonden woning voor de groep met een kleine kans op beperkingen, maar het verschil is niet erg groot.

figuur 3-3 Verhuiskans naar appartementen in relatie tot leeftijd en de kans op beperkingen

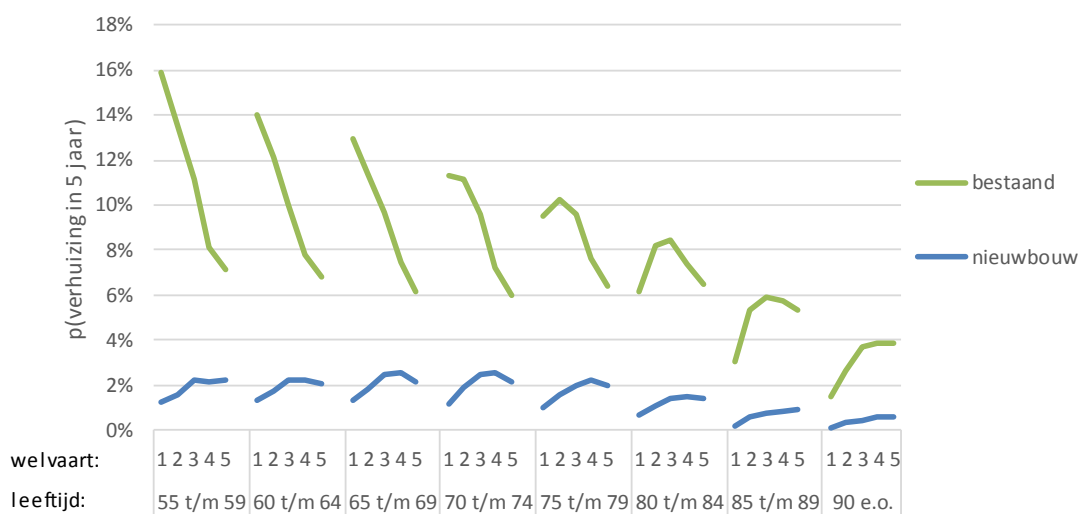


figuur 3-4 Verhuiskans naar grondgebonden woningen in relatie tot leeftijd en de kans op beperkingen



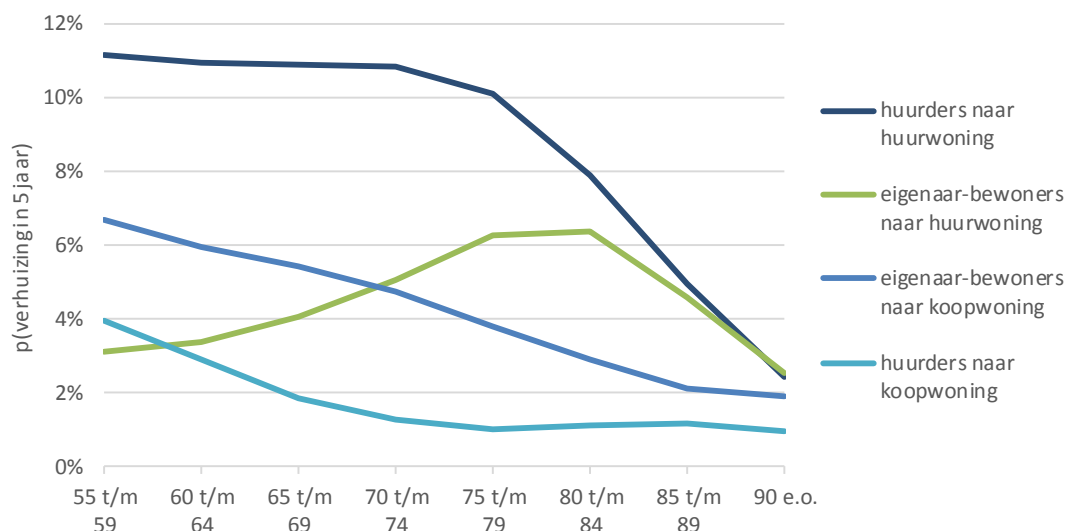
Ook de kansen op verhuizingen naar nieuwe woningen of woningen in de bestaande voorraad laten goed zien dat lineaire relaties tussen kenmerken van huishoudens en hun gedrag eerder uitzondering dan regel zijn (figuur 3-5). Alleen bij de jongere leeftijdsgroepen is er een duidelijke lineaire relatie tussen welvaart en de (afnemende) kans om naar een bestaande woning te verhuizen in een bepaalde periode. En een dergelijke relatie is er ook voor de oudste leeftijdsgroep en de kans om naar een nieuwe woning te verhuizen (die neemt vrijwel lineair toe). In andere gevallen is er vooral bij de welvaarts groepen 3 en 4 een grotere kans om te verhuizen (naar nieuwbouw) dan bij zowel de lagere als de hoogste welvaarts groep.

figuur 3-5 Kans op verhuizing naar bestaande bouw en nieuwbouw naar leeftijd (5 -jaarklassen) en welvaart (kwintielgroepen)



De verhuiskansen naar huur- of koopwoningen zien er in relatie tot leeftijd en eigendomsverhouding in de woonsituatie in de uitgangssituatie uit zoals weergegeven in figuur 3-6. Daarin is te zien dat zowel huurders als eigenaar-bewoners tot circa 70 jaar voornamelijk binnen het 'eigen' segment verhuizen. Bij de eigenaar-bewoners is er wel een met de leeftijd (tot 75 jaar) toenemende kans dat men naar een huurwoning verhuist. In aantallen blijft dat beperkt: iets meer dan 1% van de eigenaar-bewoners tussen de 75 en 85 jaar verhuist jaarlijks naar een huurwoning (dus circa 6% in 5 jaar).

figuur 3-6 Kans op verhuizing naar huur of koopwoningen, naar leeftijd (5 -jaarsklassen) en eigendomsverhouding huidige woning



Onrealistische verhuisbewegingen

De redenen waarom mensen verhuizen, zijn niet altijd rationeel. Zo kunnen mensen best van een geschikte woning naar een ongeschikte woning verhuizen. Als die verhuizing echter op hogere leeftijd plaatsvindt én als men een grote kans op beperkingen heeft, is het aannemelijk dat die geobserveerde mutaties niet correct zijn. Dat kan komen doordat de classificatie van geschikte en ongeschikte woningen niet 100% correct is. Zoals beschreven, zijn bij die classificatie immers aannames gemaakt (zie bijlage 1). Dat is in het bijzonder van belang in relatie tot de aanwezigheid van een lift. Er is op dit moment geen registratie beschikbaar waaruit kan worden afgeleid in welke gebouwen een lift aanwezig is. Daarom is bij de classificatie van geschikte en ongeschikte woningen een rekenregel toegepast waarbij op grond van bouwhoogte en bouwjaar wordt aangenomen of een gebouw een lift heeft of niet. Dat zal in veel gevallen correct zijn, maar in sommige gevallen niet, bijvoorbeeld als de eigenaar van het complex op een later moment een lift heeft laten installeren. En als die classificatie niet correct is, kan dat leiden tot schijnbaar onrealistische verhuisbewegingen.

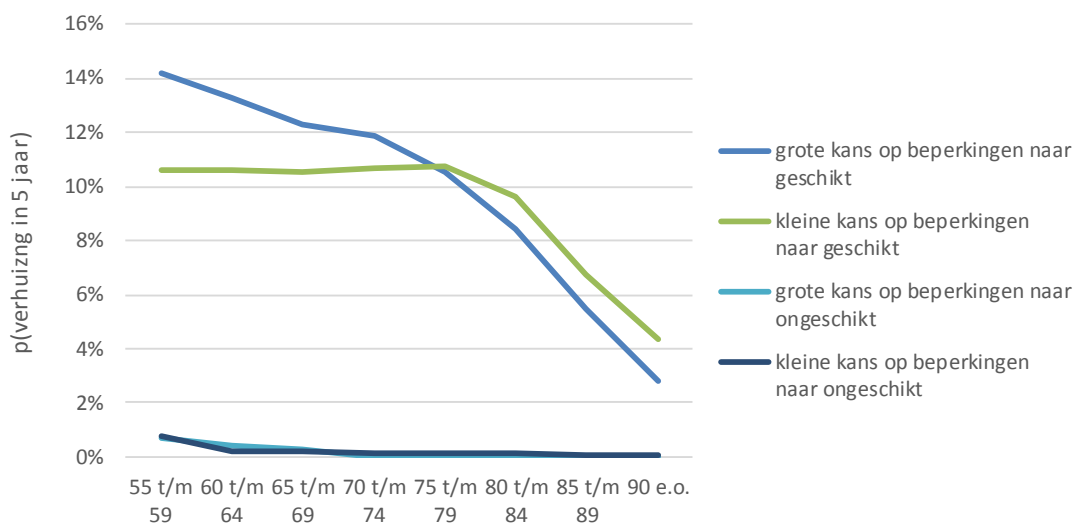
Bijvoorbeeld, als een huishouden met een grote kans beperkingen op latere leeftijd verhuist naar een appartement, dan is het aannemelijk dat dit een geschikt appartement is, omdat dit immers de gebruikelijke reden is waarom men op latere leeftijd nog verhuist. Als dat appartement echter ten onrechte als ongeschikt is geclassificeerd, wordt de verhuizing gezien als een verhuizing naar een ongeschikte woning. Daarmee zou dan het aantal ouderen met beperkingen in ongeschikte woningen toenemen. Dat lijkt op grond van dergelijke verhuisbewegingen echter niet plausibel. Om die reden is een aantal mutaties gecorrigeerd van ongeschikt naar geschikt. Het gaat om de volgende groep/mutatie-combinaties:

- Mensen met grote kans op beperkingen (ongeacht leeftijd): van geschikt naar ongeschikt (ongeacht woningtype).
- 70-plus met een grote kans op beperkingen: naar ongeschikt (ongeacht woningtype waaruit men vertrekt).
- 60-plus vanuit grondgebonden naar ongeschikt appartement.

De onrealistische verhuiskbewegingen komen niet veel voor. De doorgevoerde correcties hebben dan ook een beperkte impact op de verhuiskansen. Voor de huishoudens met een grote kans op beperkingen vermindert de verhuiskans naar een ongeschikte woning met maximaal 1% (in 5 jaar). Voor de huishoudens met een kleine kans op beperkingen is de maximale vermindering 0,4% in 5 jaar.

In een definitieve versie van het model kunnen andere classificaties van de woningvoorraad – waarbij bijvoorbeeld de aanwezigheid van liften wel op basis van registraties is verwerkt – worden gebruikt om mutatiekansen af te leiden. Tot die tijd denken we met de aanpassingen toch een vrij goed beeld te kunnen geven van de aard van de verhuizingen van ouderen met een grote kans op beperkingen. De gehanteerde kansen voor verhuizingen naar ongeschikte en geschikte woningen in relatie tot leeftijd en gezondheid worden weergegeven in figuur 3-7.

figuur 3-7 kans op verhuizingen naar ongeschikte/geschikte woningen, naar leeftijd en beperkingen



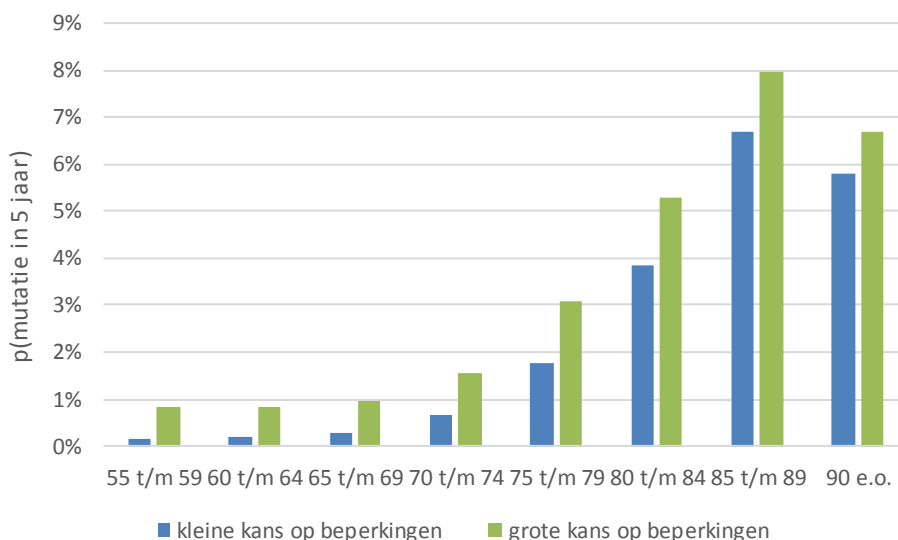
In de figuur is goed zichtbaar dat de voorraad geschikte woningen veel groter is dan de voorraad ongeschikte woningen. Verder zien we vooral tót een leeftijd van 75 jaar dat mensen met een grote kans op beperkingen meer verhuizen naar geschikte woningen dan mensen met een kleine kans op beperkingen. Daarna neemt die kans zowel voor mensen met een kleine als grote kans sterk af met de leeftijd. Het beperkte aantal verhuizingen naar ongeschikte woningen vindt vooral plaats bij de jongste leeftijdsgroepen (tot circa 70 jaar). Dat geldt zowel voor mensen met een kleine kans op beperkingen als voor mensen met een grote kans op beperkingen.

3.3 Beëindiging zelfstandige woonsituatie

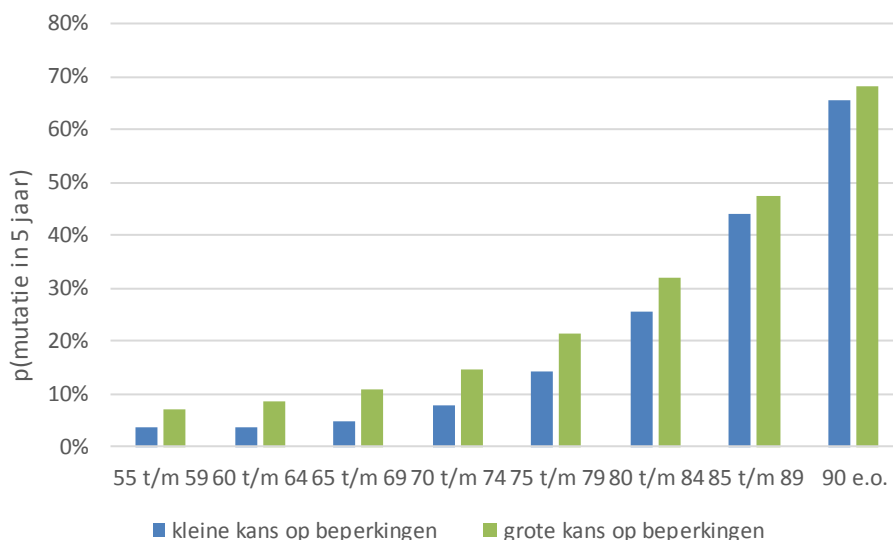
Naast het continueren van de bestaande situatie en verhuizingen naar andere woningen, kan de zelfstadije woonsituatie ook worden beëindigd. Dat gebeurt door sterfte of door verhuizing naar een instelling. De kans op verhuizing naar een instelling hangt sterk samen met leeftijd en met de kans op beperkingen (figuur 3-8). De kans op beperkingen heeft vooral een invloed bij de jongere leeftijdsgroepen. Zo is de kans op verhuizing naar een instelling bijna een factor 5 á 6 groter voor de jongste leeftijdsgroepen die een grote kans op beperkingen hebben dan voor hun leeftijdsgenoten met een kleine kans op beperkingen.

Ook bij sterfte geldt dat de kans erop groter is bij een grote kans op beperkingen en dat dit sterker het geval is bij de jongere leeftijdsgroepen (factor 2). Met het toenemen van de leeftijd wordt de kans op sterfte zoveel groter dat de verschillen in relatie tot mobiliteitsbeperkingen daarbij minder van invloed zijn (figuur 3-9).

figuur 3-8 Kans op verhuizing naar een instelling naar leeftijd en kans op beperkingen



figuur 3-9 Kans op sterfte naar leeftijd en kans op beperkingen



4 Doorrekening

Op grond van de beschreven inputparameters is in deze testversie van het model verkend hoe de zelfstandig wonende ouderenpopulatie eind 2025 zal zijn gehuisvest als de trend uit het verleden wordt doorgetrokken. Daarbij is dus een periode van 10 jaar – vanaf 31-12-2015 - vooruit gerekend. In die 10 jaar is de groep 55-59-jarigen 65-plusser geworden. Zoals eerder vermeld hanteren we als basisscenario het gemiddelde van de verhuispatronen die zijn geconstateerd in de periodes 2004-2008 (hoogconjunctuur) en 2010-2014 (laagconjunctuur). Omdat er wordt gewerkt met verhuiskansen, zijn de doorrekeningen in 10 ‘runs’ gedaan, waarbij de einduitkomst het gemiddelde is van die 10 ‘runs’. Daarmee wordt voorkomen dat er toevallige uitkomsten ontstaan.

Het belangrijkste doel van de doorrekening was om te zien of het inderdaad mogelijk zou zijn om op basis van micros simulaties die zijn gebaseerd op feitelijk gedrag te komen tot plausibele uitkomsten voor wat betreft:

- De ontwikkeling van de populatie (kwantitatief door vergelijking met andere prognoses).
- De verdeling van de populatie over de woningvoorraad.
- De relatie tussen gezondheid (i.c. de kans op mobiliteitsbeperkingen) en de geschiktheid van de woningen waarin men woont (mismatch).

Er zijn bij de doorrekening geen restricties toegepast op de mutaties. Als een huishouden wil verhuizen (of beter: als op basis van de mutatiekansen wordt verwacht dat een huishouden verhuist), dan vindt die verhuizing plaats. Omdat de kans is afgeleid van de feitelijke verhuizingen van ouderen in de afgelopen jaren (revealed preference), zijn dat op zichzelf ook verhuizingen die normaliter mogelijk zijn. In die zin is de benadering die wordt gehanteerd essentieel anders dan wanneer van verhuishwensen (stated preference) wordt uitgegaan zoals bij de vorige MIT.

Met het niet stellen van beperkingen aan de verhuizingen wordt wel de aanname gemaakt dat de kans op het vinden van een woning waar men naartoe wil verhuizen niet zal toe- of afnemen ten opzichte van die in het verleden. Dat hoeft natuurlijk niet correct te zijn. Zo kan het bijvoorbeeld zo zijn dat het aantal ouderen dat in het model naar een nieuwe woning verhuist, sterker toeneemt (door de getalsmatige toename van die groep) dan de feitelijke nieuwbouw. Die discrepantie – voor zover aanwezig - kan aanleiding geven om de opgaven voor de komende jaren nog 's onder de loep te nemen.

Het resultaat van de doorrekening is een samenstelling van de bevolking van 65 jaar en ouder, inclusief de woningen waarin zij wonen. Door vergelijking van de samenstelling naar huishoudens en woningen kunnen verschillen worden beschreven ten opzichte van de uitgangssituatie. Zo kan het zijn dat er in het eindjaar een groter aantal geschikte woningen is (waarin de ouderen wonen) dan in het beginjaar. Dat verschil is in de benadering die we in dit model hanteren in principe een eerste indicatie voor de opgave die er de komende jaren zal zijn om:

- woningen (in de voorraad) geschikt te maken of
- met nieuwbouw toe te voegen aan de voorraad.

De bandbreedte die hierbij kan worden gehanteerd is dan bijvoorbeeld de verbetering ten opzichte van de huidige verhoudingen. In het vervolg van dit hoofdstuk werken we dit verder uit.

4.1 Beeld van de ontwikkelingen

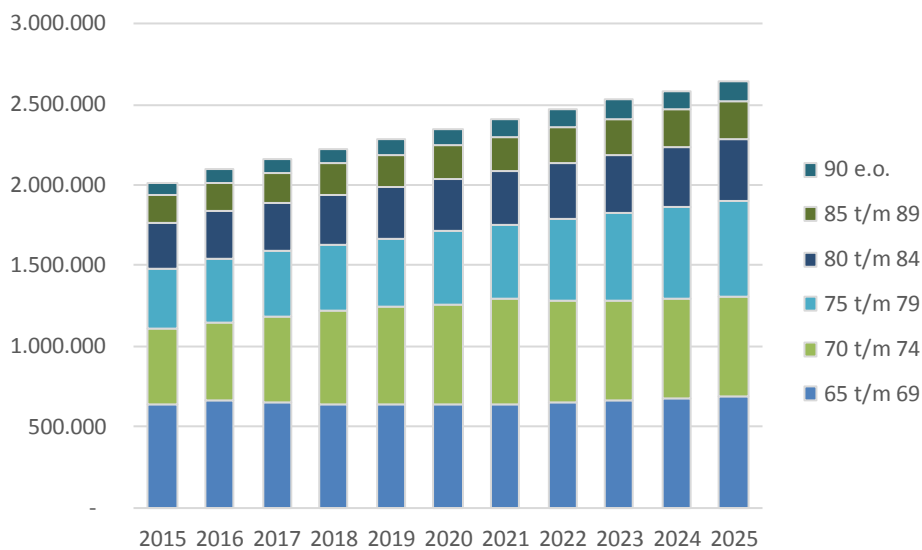
In deze paragraaf gaan we in op de resultaten van de doorrekening met de testversie van het prognosemodel dat voor de MIT is ontwikkeld. We benadrukken daarbij nog eens dat deze uitkomsten primair bedoeld zijn om een beeld te krijgen van de werking van het model (werkt het?) en van de bruikbaarheid van de uitkomsten (kun je er wat mee?). Het is daarmee een eerste stap in de validatie en fine-tuning die wenselijk is om tot een definitief model te komen.

Toename aantal oudere ouderen

De doorrekening laat zien dat het aantal ouderenshuishoudens flink toeneemt in de komende 10 jaar. Elk jaar neemt het aantal 65-plus huishoudens met circa 60.000 toe. In figuur 4-1 kan ook worden gezien dat de toename groter is in de oudere leeftijdsgroepen. In 2025 zijn er dan ook ruim 600.000 ouderenshuishoudens meer dan in 2015. Deze ontwikkeling ligt in dezelfde orde van grootte als de uitkomsten van bijvoorbeeld Primos voor de periode 2015-2030, dat uitkomt op een jaarlijkse toename van 57.000 65-plus huishoudens.

De toename betreft zowel eenpersoons als meerpersoonshuishoudens. Maar het aantal eenpersoonshuishoudens neemt meer toe dan het aantal meerpersoonshuishoudens. Wel is er vooral in de oudere groepen sprake van een relatief sterke stijging van het aantal meerpersoonshuishoudens. Dit lijkt samen te hangen met de hogere welvaart van de oudere ouderen. Mensen in de hoogste welvaartsklassen overleven langer – en dus ook als tweepersoonshuishoudens. Toch resteert er een sterkere toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Dit ontstaat vooral door sterfte.

figuur 4-1 Ontwikkeling ouderenshuishoudens naar leeftijd

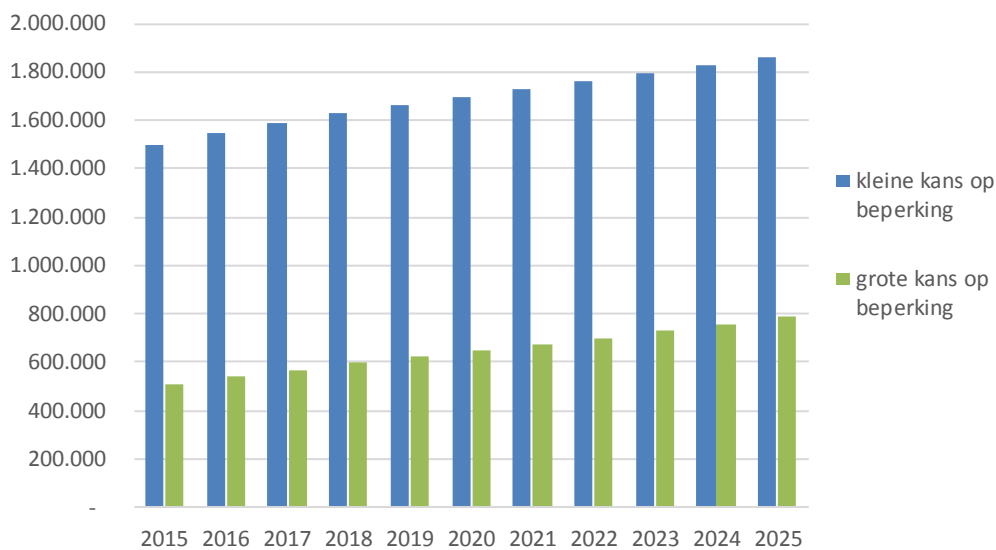


De situatie dat een van de partners overlijdt, leidt ertoe dat een huishouden vaak ‘terugvalt’ in leeftijdsklasse. De oudste partner overlijdt meestal als eerste en het resterende eenpersoonshuishouden krijgt dan logischerwijs de leeftijd van de partner die overblijft. Dit zorgt – los van de veroudering zelf - ook voor de relatief sterke groei van huishoudens in de leeftijdsgroep van 70 t/m 79 jaar die in figuur 4-1 kan worden gezien.

Toename ouderen met beperkingen

Samenhangend met de dubbele vergrijzing neemt ook het aantal ouderen met een grote kans op beperkingen toe. In 2015 vormden zij 25% van alle 65-plus huishoudens (figuur 4-2). In 2025 komt dat uit op 30%.

figuur 4-2 Ontwikkeling ouderenuishoudens naar de kans op beperkingen



Deze toename komt hoger uit dan verwacht op basis van de demografische en economische ontwikkelingen. Op basis van alleen de veranderende leeftijdsverdeling zou een toename tot 27% worden verwacht en op basis van de economische parameters, zou een afname tot 23% worden verwacht. Er stromen namelijk binnen de groep 65-plussers wat meer welvarende groepen in (die minder vaak beperkingen hebben en krijgen). Het lijkt er dan ook op dat de modellering van de dynamiek van de gezondheid zoals beschreven in paragraaf 0 in deze testversie nog niet helemaal goed gaat.

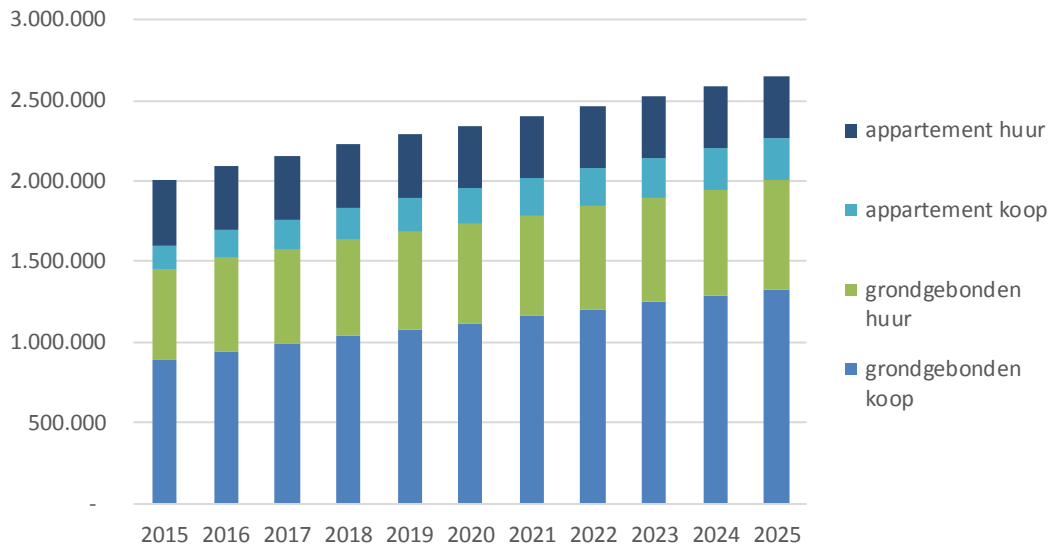
Welk scenario ook wordt gevolgd, in alle gevallen is sprake van een absolute toename van het aantal ouderen met een grote kans op beperkingen. Die toename bedraagt minimaal 90.000 huishoudens in 10 jaar (als wordt uitgegaan van de economische verdeling) en maximaal 195.000 huishoudens (als wordt uitgegaan van de demografische verdeling). De in figuur 4-2 geschetste toename van de ontwikkeling van het aantal huishoudens met een grote kans op beperkingen is daarmee dus een overschatting van de te verwachten toename.

Meer ouderen in koopwoningen

Het aantal ouderen in koopwoningen neemt sterk toe. Per 31-12-2015 woonden iets meer dan 1 miljoen 65-plus huishoudens in een koopwoning. Per 31-12-2025 zijn dat er bijna 1,6 miljoen. De toename bedraagt 550.000 woningen. In de huursector is de toename van het aantal ouderenuishoudens veel minder groot: circa 90.000 woningen.

De belangrijkste reden van de sterke toename van het aantal ouderen in koopwoningen is de instroom van de jongere leeftijdsgroepen. De 55-64-jarigen die in de rekenperiode de 65 jaar passeren, bewonen in ruime meerderheid een koopwoning. Vervolgens is die groep maar zeer beperkt geneigd te verhuizen én wordt deze groep gemiddeld wat ouder (vanwege de welvaart die hoger ligt binnen de groep eigenaar-bewoners dan in de groep huurders). De verhuisbeweging van koop naar huur op latere leeftijd - die er wel degelijk is, zoals kon worden gezien in figuur 3-6, is te beperkt om hier veel invloed op uit te oefenen.

figuur 4-3 Ontwikkeling ouderenuishoudens naar woningtype en eigendomsverhouding

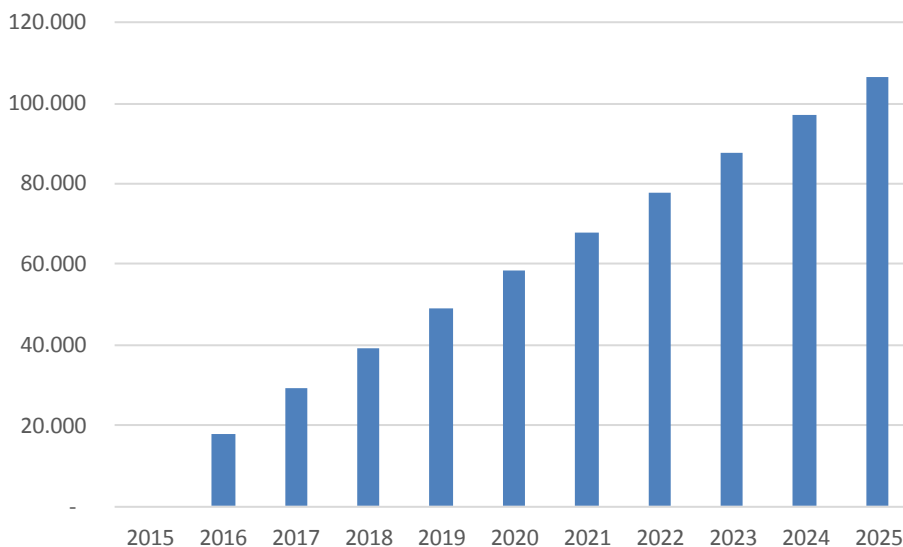


Het aantal ouderen in koopappartementen neemt het sterkst toe. Het is een betrekkelijk klein segment (zowel in 2015 als 2025), maar de toename komt volgens het model uit op bijna 70% (zo'n 110.000 huishoudens/woningen). Het aantal ouderenuishoudens in een huurappartement neemt af volgens deze doorrekening en wel met zo'n 28.000 huishoudens. Deze woningen komen vooral vrij door sterfte. En dat komt doordat de ouderenpopulatie in de huurappartementen al vrij oud is (en verhoudingsgewijs ook wat minder oud wordt). De instroom van ouderen in dit huursegment is vervolgens relatief klein, met als nettoresultaat dat er woningen vrijkomen voor jongere leeftijdsgroepen. Als er nog verder wordt doorgerekend, zal een dergelijk 'overschot' vermoedelijk ook bij de koopwoningen gaan ontstaan. In de komende 10 jaar, is dat echter op het niveau van Nederland of de landsdelen nog niet te verwachten.

Nieuwbouw

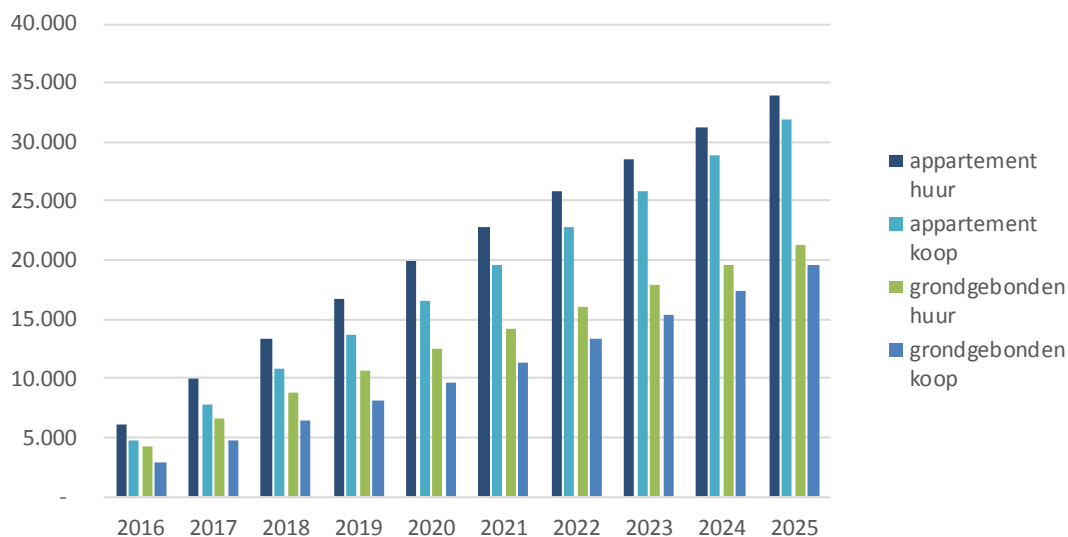
Door uit te gaan van de verhuisstromen uit het verleden, kan worden afgeleid hoeveel ouderenuishoudens naar een nieuwgebouwde woning zouden verhuizen, gesteld dat dit aanbod er ook in de toekomst is. Over de totale periode gaat het dan om een relatief klein (het totale aantal ouderenuishoudens in 2025 bedraagt ruim 2,5 miljoen), maar in absolute zin niet te verwaarlozen aantal van ruim 100.000 woningen (figuur 4-4).

figuur 4-4 Ontwikkeling ouderenhuishoudens in nieuw gebouwde woningen (cumulatief) in de periode vanaf 31-12-2015 t/m 2025



De nieuwe woningen waar ouderen naartoe verhuizen, zijn in meerderheid appartementen. En daarbinnen komen de huurappartementen weer net iets frequenter voor dan de koopappartementen (figuur 4-5). Ook voor de grondgebonden woningen geldt dat de huurwoningen net iets meer favoriet zijn onder de ouderen dan de koopwoningen. De verschillen zijn echter niet bijzonder groot en nemen met de tijd wat af.

figuur 4-5 Ontwikkeling ouderenhuishoudens in nieuw gebouwde woningen, naar type en eigendomsverhouding in de periode 2015-2025

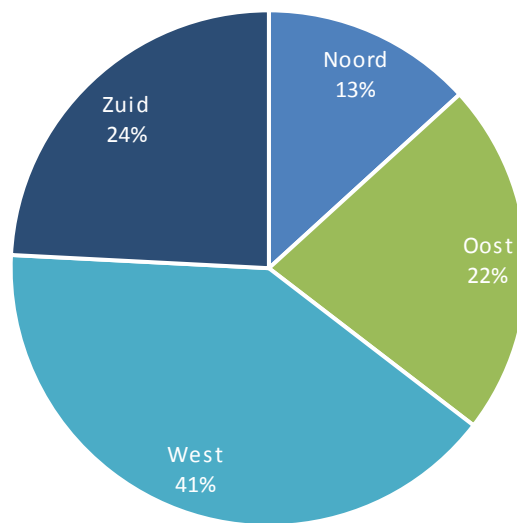


Het relatief grote aandeel van de huurappartementen in het totaal van de nieuwbouw is betekenisvol in relatie tot het hiervoor gesignaleerde afnemend totale aantal ouderenhuishoudens in huurappartementen. Het gaat om zo'n 34.000 nieuwe huurappartementen die worden betrokken door ouderenhuishoudens in de komende 10 jaar. Daartegenover staat een totale afname van het aantal ouderenhuishoudens in de huurappartementen (inclusief die

nieuwbouw) van zo'n 28.000. Gesteld dat die 34.000 nieuwe huurappartementen er inderdaad komen, dan creëert dat een vrijkomend aanbod in de voorraad van ruim 60.000 huurappartementen in 10 jaar doordat deze door de ouderenuishoudens worden verlaten.

De nieuwe woningen waarin de ouderen terecht komen, zijn over de landsdelen verdeeld zoals weergegeven in figuur 4-6. Daarin valt op dat het aandeel nieuwbouw in landsdeel West verhoudingsgewijs wat klein is. Dit heeft vooral te maken met het feit dat de vergrijzing daar minder sterk is dan in de andere landsdelen.

figuur 4-6 Nieuwbouw betrokken door 65-plussers naar landsdeel

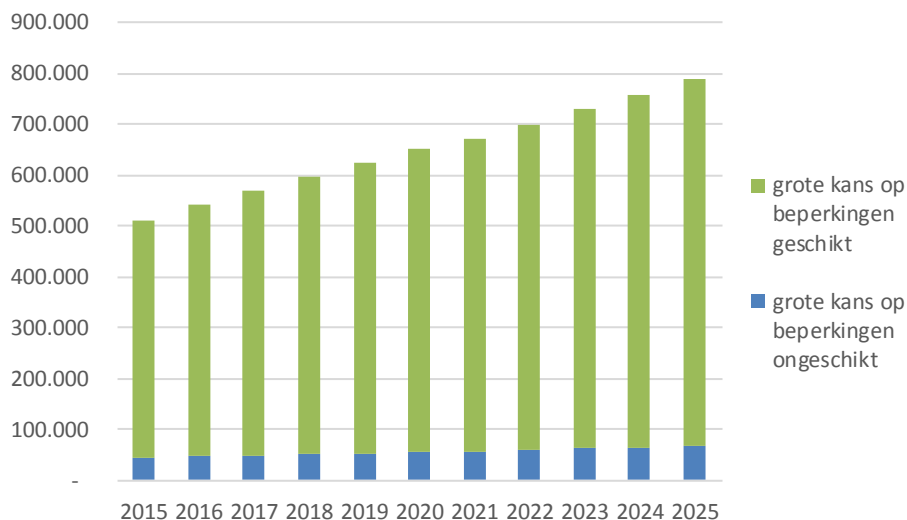


Bij de verdeling naar landsdelen moet worden bedacht dat in deze testversie van het model nog geen landsdeelspecifieke overgangskansen zijn gehanteerd. Dat geldt dus ook voor de overgangen naar nieuwbouw. Het is denkbaar dat hierdoor de mutaties naar nieuwbouw in landsdelen waar minder nieuw wordt gebouwd, worden overschat.

Meer ouderenuishoudens in geschikte woningen

Van het toenemende aantal ouderenuishoudens met een grote kans op beperkingen, woont een eveneens toenemend aantal in een geschikte woning (figuur 4-7). Deels komt dat door de instroom: onder de groep 55-64-jarigen wonen relatief veel huishoudens al in een geschikte woning. En voor een ander deel komt het door mutaties, onder andere naar nieuwbouw. De ouderen met een grote kans op beperkingen verhuizen vaker naar een geschikte woning, maar ook de ouderen met een kleine kans op beperkingen doen dat, waardoor zij – als zij later alsnog een grote kans op beperkingen krijgen – ze ook dan in een geschikte woning wonen.

figuur 4-7 Ontwikkeling aantal ouderenhuishoudens met een grote kans op beperkingen in geschikte en ongeschikte woningen



Ondanks dat het getalsmatig voor steeds meer ouderenhuishoudens goed gaat met de verdeling over geschikte en ongeschikte woningen, neemt in deze doorrekening in absolute zin ook het aantal ouderenhuishoudens in ongeschikte woningen toe (van circa 44.000 naar 68.000 in 2025). Dit komt vooral door het uitblijven van verhuizingen van de groep die ongeschikt woont. Men ontwikkelt op enig moment een grote kans op beperkingen, maar verhuizing blijft uit waardoor men in een woning woont die niet eenvoudig kan worden aangepast aan de verslechterde mobiliteit. Dit aantal neemt dus met een circa 24.000 toe. Per saldo blijft hierdoor het aandeel ouderen met een grote kans op beperkingen dat in een ongeschikte woning woont, ongeveer gelijk (8,5%) tussen 2015 en 2025. Als we hierbij verdisconteren dat de toename van het aantal ouderen met een grote kans op beperking waarschijnlijk is overschat, zal die toename in werkelijkheid vermoedelijk lager liggen.

4.2 Opgave

De toename van het aantal ouderenhuishoudens in geschikte woningen die uit de vooruitberekening volgt, staat of valt met het bestaan van voldoende aanbod aan geschikte woningen. In de vooruitberekeningen veronderstellen we dat de ouderen hetzelfde verhuisgedrag (kunnen) vertonen (i.c. verhuizen naar geschikte woningen) als in het verleden. Dat kan alleen als de geschikte woningen die er in het verleden waren, er ook in de toekomst zullen zijn. Voor een deel betreft dat nieuwe woningen – waarvan we aannemen dat die altijd geschikt zijn. Voor een ander deel zal het gaan om vrijkomende geschikte woningen in de voorraad. En tot slot kunnen bestaande, ongeschikte woningen ingrijpend worden aangepast. Zo kan het plaatsen van een lift in een gebouw dat voorheen geen lift had, een flink aantal woningen in een keer geschikt maken. Die ingreep zal voor individuele bewoners te duur zijn, maar is voor een corporatie een investering die, los van de maatschappelijke waarde, de marktpositie van het complex voor langere tijd kan versterken.

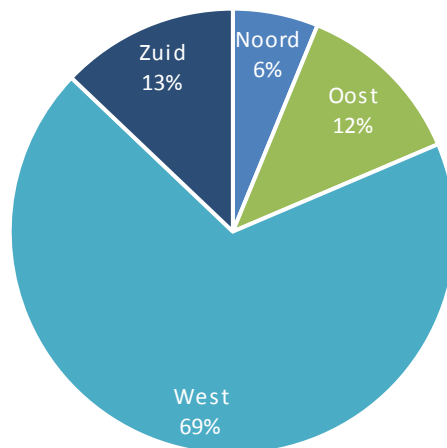
Als we zouden willen toedeneren naar een opgave voor de komende 10 jaar (hoeveel geschikte woningen moeten erbij komen), dan kan dat op basis van de doorrekening worden afgeleid uit:

- De mismatch in de startsituatie (het aantal mensen met een grote kans op beperkingen in ongeschikte woningen) en de toename daarvan tot en met 2025. Dit geeft als het ware het feitelijke tekort aangeschikte woningen.
- De verhouding tussen de toename van de behoefte aan geschikte woningen (die volgt uit het toenemende aantal huishoudens dat een geschikte woning bewoont al dan niet vermeerderd met de mismatch) en het vrijkomende geschikte aanbod (door sterfte) tussen 2015 en 2025.
- De nieuwbouw waar in het scenario van is uitgegaan.

Mismatch

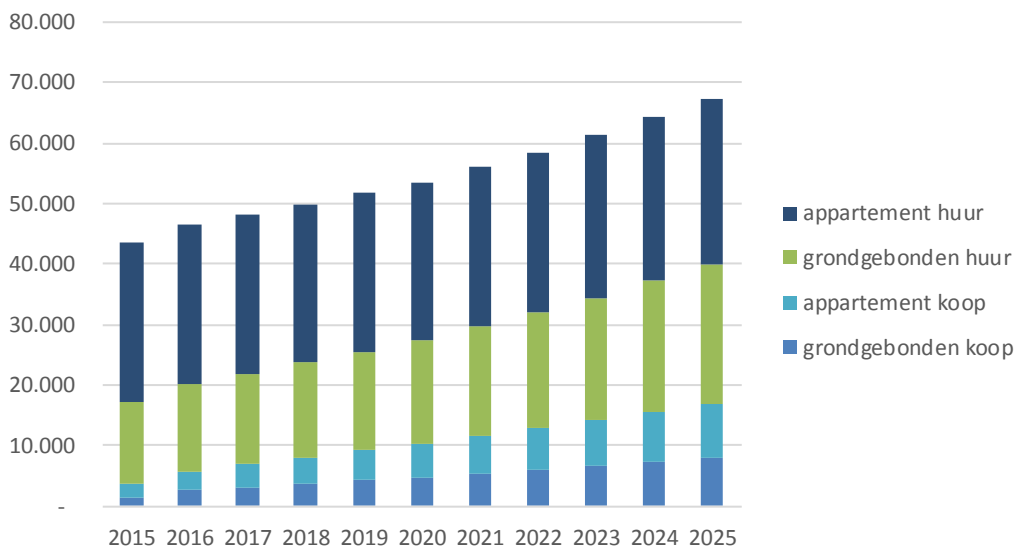
De mismatch in 2015 – het aantal 65-plushuishoudens met een grote kans op beperkingen in een ongeschikte woning – bedraagt 43.000. Deze mismatch loopt met de doorgerekende ontwikkeling van de bevolking en de mutatiekansen uit het verleden op tot 68.000 in 2025. Zoals aangegeven is dit vermoedelijk een overschatting, maar voor de gedachtevorming gaan we hier even vanuit. Circa tweederde van de mismatch in 2025 kan in landsdeel West worden gelokaliseerd. In Noord is de mismatch voor wat betreft de geschiktheid van de woningen getalsmatig het kleinst (figuur 4-8).

figuur 4-8 Mismatch naar landsdeel: ongeschikte woningen bewoond door ouderen met een grote kans op beperkingen



Het segment waarin de mismatch het grootst is, is de huursector. En daarbinnen gaat het vooral om appartementen en – als gevolg van de instroom – een toenemend aandeel grondgebonden woningen (figuur 4-9). De toename van de koopwoningen in de mismatch is verhoudingsgewijs het grootst, maar in aantallen nog steeds beperkt vergeleken met de huursector.

figuur 4-9 Aantal ouderenhuishoudens in ongeschikte woningen, naar eigendomsverhouding en woningtype



Het is belangrijk op te merken dat een geconstateerde mismatch niet automatisch leidt tot een opgave. Daarvoor moet bijvoorbeeld ook een visie worden ontwikkeld over wat wenselijk wordt geacht. Zo zou een wens kunnen zijn om de mismatch geheel op te lossen, maar er kan ook naar worden gestreefd om de absolute omvang niet te laten toenemen of het saldo gelijk te laten blijven.

Ook zijn er vanzelfsprekend allerlei verschillende manieren om de mismatch 'op te lossen' die eveneens niet automatisch uit de doorrekening volgen. Dat kan het creëren van meer nieuwbouw zijn (wat modelmatig kan worden vertaald in een toenemende kans van verhuizingen naar nieuwe woningen) of het aanpassen van de voorraad. Maar er zijn ook allerlei andere maatregelen denkbaar die de mismatch kunnen verminderen. Het gaat daarbij namelijk om het doen toenemen van de verhuizingen van de groep die nu nog blijft zitten in de ongeschikte woning. Daarvoor zou moeten worden gekeken naar de redenen waarom die mensen niet verhuizen. Woonlasten spelen daarbij vaak een belangrijke rol, maar ook het niet uit de eigen buurt willen verhuizen is belangrijk. Dat laatste speelt vooral een rol bij de instandhouding van de mismatch in wijken waar het aantal geschikte woningen erg beperkt is en men voor geschikt aanbod naar elders moet verhuizen. Daarnaast kunnen mensen blijven wonen in een situatie die niet ideaal is omdat men niet op de hoogte is van alternatieven (gesteld dat die er zijn). Dan zou het actief benaderen van deze ouderen (woonconsulent) een aanpak kunnen zijn die perspectief biedt.

Verhouding behoefte en beschikbaarheid van geschikte woningen

Doordat de 'nieuwe ouderen' al vaak in een geschikte woning wonen, blijft de toename van de mismatch beperkt. Omdat het aantal ouderen met beperkingen lijkt te zijn overschat in deze eerste doorrekening, is die toename in werkelijkheid naar verwachting nog minder groot. Dat is op zichzelf goed nieuws, gezien de absolute toename van het aantal ouderen.

Dat de mismatch weinig of niet toeneemt, heeft meerdere redenen:

- De 'nieuwe' ouderen (de groep die 65 wordt tussen 2015 en 2025) wonen verhoudingsgewijs al vaker in een geschikte woning

- De ‘nieuwe’ ouderen zijn vaker welvarend en ontwikkelen daarmee samenhangend minder vaak beperkingen.
- Mensen met een grote kans op beperkingen verhuizen relatief vaak naar geschikte woningen – zeker als men de 75 nog niet is gepasseerd.

Die verhuizingen naar geschikte woningen moeten wel mogelijk zijn: het aanbod aan geschikte woningen moet de toenemende behoefte kunnen accommoderen. In de doorrekening zijn daarop immers geen restricties toegepast. De resultante van de doorrekening is dan ook (gesteld dat de resulterende mismatch acceptabel wordt gevonden) de opgave voor de nieuwbouw en de gewenste omvang van beschikbare geschikte woningen in de voorraad. Of daar nog een aanvullende opgave uit volgt ten opzichte van bestaand beleid, kan worden afgeleid uit:

- De omvang van de nieuwbouw die door de ouderen wordt betrokken in relatie tot de voorziene nieuwbouw.
- De hoeveelheid geschikte woningen die vrijkomen door sterfte (aanbod) in verhouding tot het toenemende aantal geschikte woningen in de voorraad dat wordt bewoond door ouderen (behoefte).

In de periode 2015-2025 ontstaat er een toename van circa 550.000 geschikte woningen die door 65-plussers worden bewoond. Dat kan worden gezien als de toenemende behoefte. Die toenemende behoefte ontstaat voor een groot deel door instroom van mensen die de leeftijdsgrens van 65 jaar passeren. Als zij blijven wonen waar ze wonen, dan oefenen zij geen vraag uit maar dragen wel bij aan de toename van de behoefte in de totale groep. Voor een ander deel ontstaat de toename van ouderen in geschikte woningen door verhuizingen.

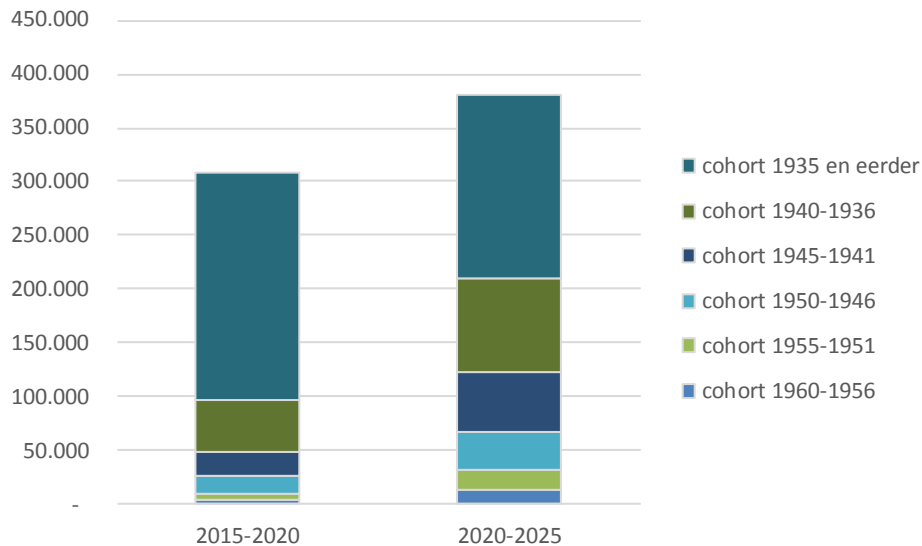
Het totaal aan verhuizingen naar geschikte woningen in de periode 2015-2025 komt voor circa 106.000 op rekening van de nieuwbouw. Ongeveer 7% van die verhuizingen heeft betrekking op huishoudens die een ongeschikte woning achterlaten. Daarnaast vinden er in deze periode zo’n 380.000 verhuizingen plaats van 65-plussers naar geschikte woningen in de voorraad. Dit betreft vanzelfsprekend ook veel verhuizingen van de ene geschikte woning naar de andere. Ongeveer 11% van de verhuizingen binnen de bestaande voorraad betreft een verhuizing van een ongeschikte naar een geschikte bestaande woning. Dat gaat dan dus om iets meer dan 40.000 verhuizingen in de periode 2015-2025. Daarmee dragen de verhuizingen bij aan een kleine 10% van de toename aan de behoefte aan geschikte woningen. De overige 90% ontstaat door de instroom van huishoudens die de grens van 65 jaar passeren en al een geschikte woning bewonen.

Om alle verhuizingen mogelijk te maken (en daarmee ook de vermindering van de mismatch met een kleine 50.000 huishoudens) zijn in dit scenario 380.000 bestaande woningen beschikbaar gekomen en 106.000 nieuwe woningen gerealiseerd die door ouderen worden betrokken. Omdat er bij de verhuizingen binnen de voorraad ook verhuisketens ontstaan (de verhuizing van het ene huishouden maakt de verhuizing van een ander huishouden mogelijk), is het totale aantal door sterfte vrijkomende woningen in de voorraad dat nodig is om die verhuizingen te realiseren vanzelfsprekend kleiner dan die 380.000. Als we uitgaan van een gemiddelde verhuisketen van 2-2,25 zouden er zo’n 160.000 woningen door sterfte vrij moeten komen om die 380.000 verhuizingen mogelijk te maken.

Als we dat plaatsen tegenover de hoeveelheid vrijkomende geschikte woningen in de voorraad als gevolg van sterfte dan valt op dat dit een veelvoud daarvan is. In de periode 2015-2025 komen bijna 700.000 geschikte woningen vrij door sterfte van de bewoners (figuur

4-10). Dat biedt dus voldoende ruimte voor de instroom van 160.000 ouderenuishoudens én biedt aanvullende ruimte om de mismatch te doen afnemen.

figuur 4-10 *Vrijkomende geschikte woningen door sterfte naar cohort en periode*



5 Mogelijkheden voor doorontwikkeling

In deze studie is een begin gemaakt met de verandering van de MIT van een raming van de opgave voor nieuwbouw en renovatie op basis van woonwensen naar een monitor op basis van registraties en een vooruitberekening op basis van woongedrag. Zowel het monitordeel als de vooruitberekeningen laten zien dat met deze benadering nuttige inzichten ontstaan en opvallende conclusies kunnen worden getrokken.

Het prototype van het MIT-model heeft laten zien dat het dynamisch rekenen op microniveau met behulp van mutatiekansen goed mogelijk is en tot plausibele uitkomsten leidt. Dat deze toets positief is uitgevallen, betekent niet dat het huidige model ook direct inhoudelijk valide uitkomsten biedt. Voordat dat het geval is moet een aantal zaken nog worden gecontroleerd en beter ingeregeld, waaronder:

- Hoe de kans op beperkingen jaarlijks toeneemt met de leeftijd binnen huishoudens. In de huidige versie neemt die meer toe dan aannemelijk lijkt.
- De definitie van 'geschikte' en 'ongeschikte' woningen. Zoals ook in de Monitor Ouderen is aangegeven, is het wenselijk om dit preciezer te doen dan op basis van de algemene rekenregels die nu zijn gehanteerd.
- De verbijzondering van de mutatiekansen naar regio's.

In deze verkennende studie is de focus gelegd op de groep ouderen met mobiliteitsbeperkingen en hun huisvestingssituatie. Daarnaast is het vanzelfsprekend belangrijk om ook andere groepen met meer specifieke behoeften te onderscheiden. Hierbij kan worden gedacht aan ouderen met regieproblematiek of mensen met psychiatrische problemen waarvoor bijvoorbeeld vormen van geclusterd wonen wenselijk zijn of waarvoor de woonomgeving juist belangrijk is. De behoeften die deze groepen met zich meebrengen zijn nu nog buiten beeld gebleven, maar zouden op zichzelf ook in beeld kunnen worden gebracht als het model verder wordt uitgebreid en gespecificeerd.

Verder is het wenselijk om de doorrekeningen uit te breiden naar het institutionele deel van de bevolking. Dan kan ook nader in beeld worden gebracht hoe de in- en uitstroom tussen instellingen en de zelfstandige woningvoorraad gestalte krijgt.

Uitbreiding van het model naar scenario's is voor wat betreft de conjunctuur geen groot probleem. Er is in deze testversie uitsluitend een gemiddelde trend doorgerekend, maar er zijn mutatiekansen beschikbaar voor zowel de periode met hoogconjunctuur als laagconjunctuur. De doorrekening daarvan is relatief eenvoudig en kan laten zien hoe de woonsituatie van ouderen zich anders zal ontwikkelen in relatie tot het functioneren van de woningmarkt.

Meer inhoudelijke scenario's waarin bijvoorbeeld wordt aangenomen dat bepaalde groepen meer of minder verhuizen dan ze nu doen (bijvoorbeeld omdat de verhuismakelaar goed z'n werk doet) of dat er meer aanbod (bijvoorbeeld van nieuwbouw) beschikbaar komt, kunnen worden gemodelleerd door de mutatiekansen aan te passen. Omdat die goed inhoudelijk kunnen worden geïnterpreteerd (x% van de huishoudens in een groep G verhuist naar woningtype W in een bepaalde periode), zijn daar ook goed scenario's op te ontwikkelen (de kans op verhuizingen van huishoudens uit een niet geschikte woning naar nieuwbouw nemen met 10% toe bijvoorbeeld).

Bijlage 1 Methodiek geschiktheid woningvoorraad

Om langer thuis te kunnen blijven wonen, is het belangrijk dat woningen toe- en doorgankelijk zijn zonder trappen te hoeven lopen. In woningen waar de voordeur met traplopen moet worden bereikt en/of primaire vertrekken in de woning (keuken, wc en woon-, slaap- en badkamer) traplopen vereisen, is dat niet vanzelfsprekend. Mensen met ernstige mobiliteitsbeperkingen kunnen in deze woningen niet goed 'uit de voeten'. En omdat het aantal mensen met dergelijke beperkingen naar verwachting toeneemt, is het belangrijk dat de woningvoorraad hierop aansluit.

Er is geen registratie beschikbaar van woningen voor wat betreft van hun toe- en doorgankelijkheid. Daarom is gebruik gemaakt van een methodiek waarbij op basis bouwkundige inzichten en informatie uit de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) een inschatting is gemaakt van welke woningen geschikt zijn of tegen betrekkelijk lage kosten geschikt kunnen worden gemaakt en voor welke woningen die kosten zo hoog zijn, dat ze als 'niet geschikt' kunnen worden geclassificeerd. In deze bijlage wordt die methodiek beschreven. Deze methodiek is in 2014 door RIGO ontwikkeld en wordt in veel lokaal woningmarktonderzoek gebruikt.

Geschiktheid en aanpasbaarheid

Er bestaan verschillen tussen woningen in hoe ingewikkeld en kostbaar het is om ze aan te passen. In veel gevallen zijn aanpassingen betrekkelijk eenvoudig door te voeren. Bij beginnende mobiliteitsproblemen, zijn 'tussentreden' bijvoorbeeld een eenvoudige aanpassing om de doorgankelijkheid woningen met meerdere verdiepingen te vergroten. Daarmee wordt de trede-afstand gehalveerd waardoor mensen een stuk langer van de trap gebruik kunnen blijven maken. Als dat geen voldoende oplossing meer biedt, is een traplift een oplossing. Ook de kosten daarvoor kunnen beperkt blijven. Denk daarbij bijvoorbeeld aan het plaatsen van een rechte traplift in eengezinswoningen. Dat kan gemiddeld genomen al voor zo'n 3.000 euro. Naarmate er meer bochten in zo'n traplift nodig zijn, worden die kosten hoger. Bij een bocht gaat het gemiddeld om zo'n 6.000 á 8.000 euro en bij twee bochten om 8 á 10.000 euro. Ook het drempelloos maken van woningen is betrekkelijk goedkoop (minder dan 1.000 euro), evenals het toegankelijk maken van woningen door bijvoorbeeld een hellingbaan aan te leggen. Veel woningaanpassingen kunnen – indien hier een medische noodzaak voor bestaat – deels worden vergoed vanuit de WMO of een PGB.

In veel gemeenten wordt vanuit de WMO als grens voor woningaanpassingen een bedrag gehanteerd van 10.000 euro voor de renovatie. Als het bedrag de 10.000 euro overschrijdt, dan is vanuit die optiek verhuizen naar een geschikte woning een betere optie. Bij het onderscheid tussen woningen die wel en niet geschikt zijn of tegen acceptabele kosten geschikt kunnen worden gemaakt, volgen we in beginsel dat bedrag. Dat betekent dat de volgende woningtypen in principe als 'ongeschikt' kunnen worden aangemerkt:

- Appartementen zonder lift (i.v.m. toegankelijkheid).
- Eengezinswoningen met een wenteltrap (i.v.m. doorgankelijkheid)
- Eengezinswoningen die zo smal zijn dat een traplift een te grote belemmering voor de doorgankelijkheid van de woning oplevert.

Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de techniek voortschrijdt en dat het – door de groeiende markt – voor aanbieder steeds interessanter wordt om te innoveren op het gebied van woningaanpassingen. Zo zijn er inmiddels ook voor wenteltrappen al wel redelijk betaalbare systemen in de markt. Per situatie kan de uiteindelijke prijs natuurlijk verschillen, maar uiteindelijk geldt voor de meeste eengezinswoningen – zolang ze niet te klein zijn en er niet meer dan een trap hoeft te worden overbrugd, ze tegen acceptabele kosten toe- en doorgankelijk kunnen worden gemaakt. In algemene zin geldt daarbij: hoe groter de woning is, hoe flexibeler de ruimte kan worden gebruikt en hoe meer mogelijkheden er zijn om de woningen tegen acceptabele kosten zo aan te passen dat mensen met mobiliteitsbeperkingen hier goed in kunnen blijven wonen. Eengezinswoningen waar dit problematisch is, zijn vooral de kleine en smalle woningen, waarbij de trap dusdanig smal is dat de installatie van de traplift óf niet mogelijk is óf zelf voor doorgankelijkheidsproblemen zorgt.

Appartementen zonder lift

In de BAG wordt geen onderscheid gemaakt in woningtypen. Om dat onderscheid te kunnen maken, wordt gebruik gemaakt van de combinatie van het aantal adressen per object (met een woonfunctie). Indien een object een adres heeft, is het een eengezinswoning. Heeft een object meerdere adressen, dan is het een meergezinswoning.

Of een meergezinswoning is voorzien van een lift, is niet uit registraties bekend. In het algemeen, hangt dit af van zowel de hoogte van het appartementengebouw als van de bouwperiode. Uit het WoON kan worden afgeleid hoe die verdeling eruitziet volgens de bewoners. Dit is weergegeven in tabel 0-1. De combinaties waarbij in een duidelijke minderheid van de gevallen het pand is uitgerust met een lift, zijn rood gekleurd. Voor deze combinaties geldt in meerderheid dat ze niet geschikt zijn.

tabel 0-1 aanwezigheid van lift in woongebouw, naar bouwperiode en aantal bouwlagen

Aantal bouwlagen	bouwperiode						2000 en later
	voor 1945	1945-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	
2	2%	3%	12%	20%	20%	50%	67%
3	4%	10%	18%	32%	28%	69%	85%
4	3%	10%	32%	61%	50%	80%	90%
5	11%	58%	73%	81%	78%	90%	98%
6	21%	90%	98%	97%	100%	95%	100%
7	100%	92%	100%	100%	97%	99%	100%
8	97%	98%	95%	100%	100%	100%	100%
9 of meer	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON2012

Het onderscheid wel/geen lift is op grond van deze gegevens niet met 100% zekerheid te combineren met bouwlagen en bouwperiode. Omdat echter ook onbekend is welke van de panden uit bijvoorbeeld 1960-1969 met 5 bouwlagen geen lift hebben en welke dat wel hebben, wordt het onderscheid wel digitaal toegepast. Dus: voor alle roodgekleurde combinaties nemen we aan dat zich hierin ongeschikte woningen bevinden.

Bouwlagen

Het bouwjaar is bekend in de BAG. Het aantal bouwlagen is dat niet. Om het aantal bouwlagen te bepalen wordt het totale oppervlak van de wooneenheden in een pand gedeeld door de 'footprint' van het pand. De footprint is het oppervlak van het pand op het maaiveld. Dit is in GIS bepaald. Door het woonoppervlak te delen door de footprint, wordt duidelijk hoe veel verdiepingen nodig zijn om het woonoppervlak te accommoderen in een pand. Dus stel er zijn 20 woningen van 80 vierkante meter en de footprint is 240 vierkante meter, dan zijn er 7 verdiepingen nodig om al die woningen te kunnen herbergen. Op die manier kan voor elke pand – inclusief de eengezinswoningen – worden bepaald hoeveel verdiepingen het heeft.

Benedenwoningen

Van appartementengebouwen zonder lift zijn de benedenwoningen wel geschikt voor bewoning door mensen met mobiliteitsbeperkingen. Echter, niet elk appartementengebouw heeft benedenwoningen. Ook dit hangt samen met de bouwperiode. Vooral vanaf 1950 werd de begane grond van appartementengebouwen gebruikt voor bergingen en fietsenhokken. Voor appartementen die daarna zijn gerealiseerd, geldt dan ook meestal dat alle woningen ongeschikt zijn indien er geen lift in aanwezig is.



Voorbeeld meergezins ongeschikt, geen benedenwoningen, (bron: Google-Streetview)

Woningen bij zorginstellingen

Indien de appartementen deel uitmaken van een gebouw dat ook een gezondheidsfunctie heeft of een bijeenkomstfunctie, nemen we aan dat alle woningen geschikt zijn. Dit type gebouwen betreft vaak woonzorgcomplexen die juist bedoeld zijn voor ouderen.



Voorbeeld: gebouw met wonen en gezondheidsfunctie – geschikt (bron: Google-Streetview)

(Te) kleine eengezinswoningen

Eengezinswoningen zijn ongeschikt als zij meer dan een verdieping hebben en als de binnenruimte zodanig klein is dat het om redenen van doorgankelijkheid niet goed mogelijk is om een traplift te plaatsen. Om dit te bepalen, is naast het totale oppervlak van de woning en de footprint ook de beukmaat van belang (de breedte van de woning). De reden daarvoor is dat het vooral in zeer smalle woningen is dat de doorgankelijkheid een probleem kan vormen. Om die beukmaat te bepalen wordt de kortste zijde van het oppervlak van het pand gekozen. Woningen worden als ongeschikt beschouwd als deze meer dan een bouwlaag hebben, een beukmaat van minder dan 5 meter en een footprint van minder dan 45 m².



Voorbeeld eengezins ongeschikt (bron: Google-Streetview)

Wonen boven winkels

Oudere woningen die als eengezinswoningen worden geclassificeerd, maar waarbij zowel een woon als een winkelfunctie aan het pand is verbonden zijn vaak winkels waarboven wordt gewoond. Hier is geen begane grond beschikbaar en de woningen zijn vaak niet makkelijk toegankelijk. Ook deze woningen worden als ongeschikt beschouwd.



Voorbeeld: wonen boven de winkel – ongeschikt (bron: Google-Streetview)