



Wanneer is een woning geschikt?



●
verdieping geschikt
wonen voor ouderen

april 2016 - A.M. van Essen, M.G.A. Ligtvoet-Janssen
©Tympan Instituut

Inhoud

blz

1 Inleiding

1.1	Een geschikte woning als aspect van zelfstandig kunnen wonen	1
1.2	Wat is een geschikte woning?	2
1.3	Aanpak en inhoud	2

2 Verhuisgedrag en woningbehoefte ouderen

2.1	Verhuizende ouderen	3
2.2	Wensverhuizers: 'de kinderen zijn het huis uit'	4
2.3	Noodverhuizers: 'mijn woning is niet meer geschikt'	6

3 Classificatie geschikt wonen

3.1	Classificatie beperkingen	9
3.2	Classificatie van geschikte woningen	10
3.3	Geschikte woningen in verder onderzoek en beleid	13
3.4	Winst halen bij woningaanpassingen	14

4 Conclusies

L Literatuur

B Bijlage

1 Inleiding

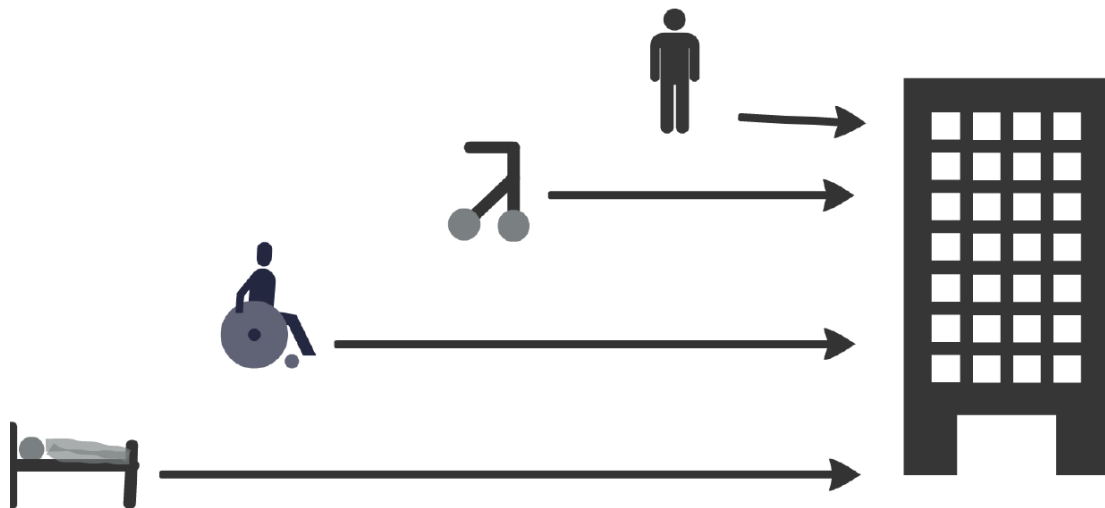
1.1 Een geschikte woning als aspect van zelfstandig kunnen wonen

Wonen met zorg kan op verschillende manieren: in een verpleeghuis, een woonzorgcomplex of aanleuningwoning, maar ook in een 'normale' woning. Zelfstandige woningen zijn er in alle soorten en maten. Van piepkleine studioappartementen in de binnenstad tot ruime villa's.

De bouwkundige geschiktheid van de woning is een van de aspecten die bepalen hoe lang mensen zelfstandig in de woning kunnen blijven wonen. Hiermee wordt bedoeld de mate waarin mensen hun dagelijkse bezigheden, eventueel met hulp, kunnen voortzetten in hun woning, ondanks lichamelijke beperkingen. De mate van geschiktheid van woningen verschilt. In sommige woningen kan een oudere (na aanpassingen) zelfs blijven wonen als er zorg nodig is waarbij een tillift moet worden gebruikt, terwijl in andere woningen ouderen niet eens met een rollator uit de voeten kunnen.

Mensen die in een woning wonen die alleen geschikt is voor mobiele mensen, zullen bij beperkingen er eerder tegenaan lopen dat het niet meer gaat. Hoe mobieler iemand is en hoe geschikter de woning is om bij mobiliteitsbeperkingen (bijvoorbeeld bedlegerigheid) zelfstandig te kunnen blijven wonen, des te langer is de weg naar onzelfstandig wonen in een intramurale setting (zie figuur 1).

Figuur 1 Hoe geschikter de woning hoe langer de stap naar het verpleeghuis kan worden uitgesteld



Naast de bouwkundige geschiktheid van de woning spelen andere aspecten mee bij de vraag of mensen zelfstandig¹ kunnen blijven wonen, zoals voldoende (mantel)zorg en de

¹ Met zelfstandig wonen wordt hier bedoeld: wonen zonder 24-uurszorg binnen een complex, eventueel met 24-uurszorg op afroep.

voorzieningen in de leefomgeving. De beslissing om onafhankelijk te gaan wonen is een complex en individueel vraagstuk waar vaak meerdere mensen bij betrokken zijn, zoals een eventuele partner, kinderen en zorgverleners (windesheim.nl). De individuele situatie bepaalt in sterke mate wanneer deze beslissing wordt genomen.

1.2 Wat is een geschikte woning?

In de eerdere publicaties van het Tympaan Instituut is niet gekeken in hoeverre woningen geschikt zijn voor mensen met verschillende mobiliteitsbeperkingen (Ligtvoet-Janssen, Van Essen 2015). Alle woningen waarvan bekend is, dat ze nultredenwoningen zijn of dat ze ruim genoeg zijn om een tweede toilet boven en een traplift te plaatsen, worden tot nu toe in de analyses meegenomen.

In werkelijkheid zullen niet al deze woningen geschikt zijn, al helemaal niet voor mensen met een zware zorgvraag. In deze notitie wordt verkent hoe er beter inzicht kan worden gegeven in de mate van geschiktheid van woningen. Dit doen we door na te gaan aan welke kenmerken een woning moet voldoen bij een bepaalde mobiliteits- of mentale beperking. Daarnaast gaan we in op de keuzen die ouderen maken rond wel of niet verhuizen. Deze verhuisbewegingen zijn relevant, omdat het iets zegt over het nut van bijbouwen van woningen speciaal voor ouderen.

1.3 Aanpak en inhoud

Deze verkenning is tot stand gekomen door literatuuronderzoek en gesprekken met bouwkundige professionals (makelaar, bouwkundig expert, architect en een lector ouderenzorg) over wat zij als een geschikte woning zien en hun ervaringen met hoe mensen anticiperen op het ouder worden (bijlage).

Hoofdstuk 2 gaat in op de woningbehoefte en het verhuisgedrag van ouderen. In hoofdstuk 3 is gekeken hoe de woningen geïnclassificeerd kunnen worden op basis van mobiliteits- en mentale beperkingen. Ook is aangegeven wat gemeenten hiermee kunnen in hun beleid. Ten slotte wordt ingegaan op welke winst te behalen valt bij woningaanpassingen.

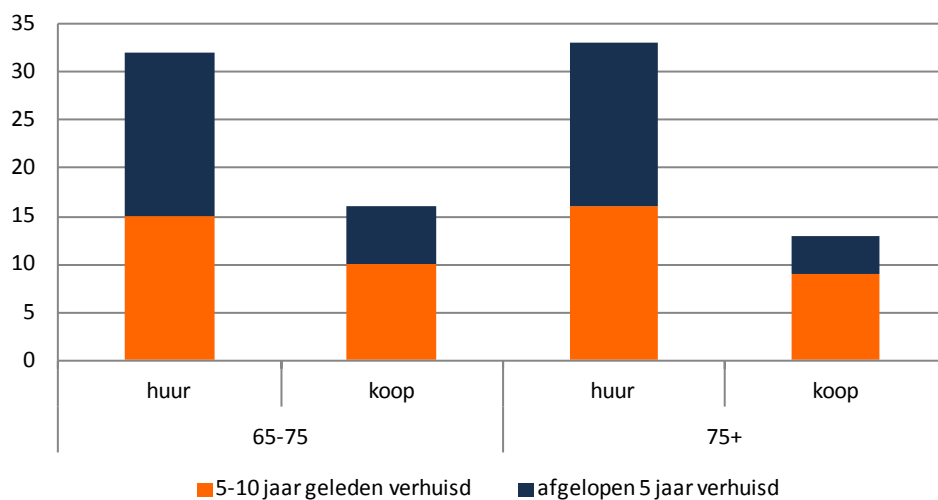
2 Verhuisgedrag en woningbehoefte ouderen

2.1 Verhuizende ouderen

Regelmatig wordt beweerd dat veel ouderen wonen in een woning waarin het niet mogelijk is om zorg te ontvangen ([ANBO 2012](#)). Het realiseren van speciale seniorenwoningen is echter alleen nuttig als ouderen zelf hun huidige woning als ongeschikt ervaren en deze nieuwe seniorenwoningen als oplossing zien. Als ouderen hun huidige woning als geschikt ervaren of als er volgens hen geen alternatief voorhanden is dat hun woonkwaliteit verbetert, zullen ouderen niet verhuizen voor het moment 'dat het niet meer gaat'.

Vaak wordt gedacht dat ouderen bijna niet meer verhuizen. Uit een onderzoek in Soest bleek dat, ondanks het stijgende aantal ouderen de vraag naar seniorenwoningen afnam (Nouws 2015). Uit cijfers uit het WoON 2012 blijkt dat ouderen toch nog wel regelmatig verhuizen als het over een wat langere periode wordt bekeken (figuur 2).

Figuur 2 Aandeel ouderen (65 jaar en ouder) in Nederland dat in de afgelopen 10 jaar is verhuisd



bron: WoON 2012

Als senioren verhuizen, doen ze dat in bijna alle gevallen naar een huurwoning (BZK/CBS 2012).

De redenen waarom ouderen verhuizen, zijn niet goed in beeld. Van de respondenten in het WoON 2012 is alleen van de mensen die de afgelopen twee jaar verhuisden bekend wat de redenen waren. Hieruit kwam naar voren dat van de in de afgelopen twee jaar verhuizende 65-plus huurders 36% verhuisde vanwege gezondheid, van de 75-plussers was dat 43%.

Het is dus lastig om aan te geven hoeveel ouderen uiteindelijk verhuizen om hun gezondheid, maar er zijn wel twee hoofdredenen aan te geven waarom ouderen verhuizen of ingrijpend verbouwen: omdat ze dat wensen (net als andere groepen op de woningmarkt) of omdat het noodzakelijk is vanwege behoefte aan zorg, het onderhoud aan het huis of eenzaamheid (Nouws 2015).

Het is relevant om deze overwegingen mee te nemen in het beleid rondom zelfstandig wonen. 'Wensverhuizers' stellen andere eisen aan een woning dan 'noodverhuizers'. Het is in het kader van langer zelfstandig laten wonen aantrekkelijk om wensverhuizen te stimuleren. Zij zullen naar een woning verhuizen of hun eigen woning zodanig aanpassen dat die langer geschikt is, waardoor ze minder snel een beroep zullen doen op een verpleeghuis. En ze doen minder beroep op Wmo-voorzieningen, omdat ze zelf voorzieningen aanbrengen voor comfort en gemak. Als deze groep ouderen later een beroep doen op aanpassingen zijn die waarschijnlijk makkelijker te realiseren.

Hierbij moet wel worden aangetekend dat ouderen niet vaak preventief zaken aanpassen. Wel doen ze zaken die nu al hun comfort en gemak vergroten of houden - als ze toch gaan verbouwen of verhuizen - rekening met het feit dat er op enig moment aanpassingen nodig zijn. Een van de geïnterviewden gaf aan dat lang niet iedereen dat doet. Hij verbaast zich erover dat vijftigers en zestigers bij het verbouwen van de badkamer soms helemaal geen rekening houden met het feit dat ze wellicht nog binnen de levensduur van de nieuwe badkamer moeilijker ter been zullen zijn.

2.2 Wensverhuizers: 'de kinderen zijn het huis uit'

Wensverhuizers zijn mensen die vanuit eigen kracht en een positief toekomstperspectief de woningmarkt betreden (Nouws 2015). Het gaat vaak om jonge senioren (< 70 jaar) die om positieve redenen - comfort en gemak - een stap maken op de woningmarkt. Een wensverhuizer kijkt naar de woonomgeving en -kwaliteit en zet die af tegen zijn eigen voorkeuren. Over het algemeen willen senioren graag dat de woning voldoende groot is (drie of meer kamers), goed toegankelijk is en een goede prijs-kwaliteitverhouding heeft. De meeste vraag is naar kwalitatieve goede woningen in eigen wijk of dorp en veel voorzieningen in de omgeving (Nouws 2015).

Dit beeld wordt bevestigd door de geïnterviewde makelaar. Zij geeft aan dat de wensenlijst van vijftigers en zestigers vaak lang is: drie slaapkamers, voldoende bergruimte en een ruime buitenruimte. Daarnaast is er een groep die niet naar een appartement wil, en gelijkvloerse woonhuizen zijn erg schaars.

'Waarom ouderen liever niet verhuizen, maar het toch moeten overwegen'

Redenen om niet te verhuizen volgens een van de geïnterviewden:

- in de huidige buurt is niets te vinden dat voldoet aan de wensenlijst;
- meer betalen voor een kleinere (huur)woning is vreemd.

Redenen om wel te verhuizen:

- de huidige buurt kan veranderen, omdat je burens wel verhuizen of overlijden;
- een gelijkvloerse woning geeft veel gemak ten opzichte van een oudere, ruime eengezinswoning.

Architectenbureau 'Mannen in de Ruimte' heeft een vrijstaande woning ontworpen voor ouderen (zie kader). Ook zij merken op dat comfort en gemak belangrijke verhuismotieven zijn en dat wensverhuizers vaak kritisch zijn over de prijs-kwaliteitverhouding en er vaak tegenaan lopen dat het lastig is een goede locatie voor een nieuw te bouwen woning te vinden.

Geen appartement, maar toch levensloopgeschikt

Architectenbureau 'Mannen in de Ruimte' heeft een vrijstaande gelijkvloerse woning ontwikkeld die voldoet aan de wensen die 'wensverhuizers' hebben: comfort en ruimte. Ze hebben in de woning expliciet onderscheid gemaakt tussen ruimten voor de primaire woonfuncties (koken, slapen, zitten, wassen, et cetera) die je in alle levensfasen hebt en een ruimte die verschillende functies kunnen krijgen in de levensloop.

Zo kan die ruimte eerst gebruikt worden voor hobby's, sport of werk, en later voor zorg of het logeren van mantelzorgers. Op deze manier nodigt een woning ook uit dat mensen lang actief blijven en niet op elkaars lip zitten. Daarnaast is de woning makkelijk aanpasbaar, maar er worden geen 'echte' aanpassingen aangebracht zolang die niet nodig zijn. Alleen zaken die voor iedereen comfortabel zijn, zijn aangebracht (brede deuren, badkamer toegankelijk vanuit slaapkamer en hal, goede lichtinval).

manneninderuimte.nl

Veel ouderen die zich oriënteren op een andere woning zullen toch vaak hun eigen woning ingrijpend verbouwen en verhuizen daarom uitstellen. Ze maken alleen een stap als ze daadwerkelijk iets vinden dat aan al hun eisen voldoet. Bijvoorbeeld een kleinschalig nieuwbouwproject in de eigen wijk. Het is voor gemeenten dus van belang om inzicht te hebben hoe groot deze groep is, om zeker te weten of nieuw te bouwen woningen ook daadwerkelijk mensen in ongeschikte woningen verleiden om te verhuizen. Indien wordt besloten tot nieuwbouw, is het belangrijk om 'missers' te voorkomen. Zonder dat dit een expliciete interviewvraag was, gaven de drie respondenten voorbeelden van missers in nieuwbouwprojecten speciaal voor ouderen of rolstoelgebruikers. Deze missers zijn soms onhandig of zelfs onveilig en soms maken ze een woning onaantrekkelijk.

Missers in nieuwbouwprojecten

- Een te zware deur die niet door een rolstoel- of rollatorgebruiker is te openen. Het duurt vaak lang voordat hier een voorziening voor is aangebracht, omdat de gemeente noch de bouwer wil betalen
- Videofoon die in de hal hangt, waardoor ouderen te laat zijn om bij de deur te komen of zonder te kijken de deur openen.
- Geen doorkijkvoorziening ('spionnetje') bij de voordeur (op de galerij).
- Gootjes voor afwatering op de galerij die het rijden met een rollator of rolstoel lastig maken.
- Verkeerd gemonteerde wandbeugels, waardoor ze mensen tegenwerken bij het opstaan van het toilet.
- Drempels naar de badkamer die niet goed zijn gemonteerd waardoor er geen rolstoel naar binnen kan.
- Badkamer die niet vanuit een verkeersruimte te bereiken is, alleen via een slaapkamer.
- Onvoldoende ruimte voor een ruim tweepersoonsbed in de grootste slaapkamer.
- Kranen waaraan mensen hun handen openhalen.

Sommige gemeenten stimuleren ouderen om hun (koop)woning ingrijpend te verbouwen. Een beperkende factor hierbij is dat ouderen hun overwaarde op die woning niet om kunnen zetten in een hypotheek om de verbouwing te realiseren ([ANBO 2015](#)). Hierdoor worden ze niet gestimuleerd zelf aanpassingen aan te brengen en willen ze vaker een beroep op de Wmo doen.

2.3 Noodverhuizers: 'mijn woning is niet meer geschikt'

Een noodverhuizer ondervindt problemen in de eigen woning. Vaak is er een acute reden waarom er verhuisd wordt: partner overlijdt of er ontstaat een acute verslechtering van de gezondheid. Er zijn globaal vier redenen om te verhuizen:

- fysieke beperkingen;
- behoefte aan contact;
- zorgbehoefte;
- kwaliteit van de woonomgeving (Lijzenga, Van der Waals 2014).

Voor mensen met fysieke beperkingen geldt dat de reden om te verhuizen erg afhangt in hoeverre de huidige woning aangepast kan worden. Veel ouderen in eengezinskoopwoningen vinden dat ze pas hoeven verhuizen als er een zorgbehoefte ontstaat. Als ze alleen fysieke beperkingen hebben, kunnen zich blijven redden in hun eigen woning, bijvoorbeeld door het plaatsen van een traplift. Als er een zorgbehoefte ontstaat, geven deze ouderen aan dat ze dan naar een verpleeghuis willen verhuizen en niet nog een stap naar een andere zelfstandige woning willen maken (Lijzenga, Van der Waals 2014). Deze groep ouderen zal steeds groter worden omdat er meer ouderen een koopwoning zullen hebben dan de huidige 70-plussers.

Voor een klein deel van de ouderen is eenzaamheid een reden om te verhuizen. Zij hebben dan vaak een voorkeur voor een wooncomplex met leeftijdgenoten (Lijzenga, Van der Waals 2014). Dit beeld wordt ook onderkend door de geïnterviewde makelaar. Zij geeft aan dat er een kleine groep is die een voorkeur heeft voor het oude verzorgingshuis. Zij willen graag een zelfstandige woning, maar wel met veel voorzieningen en ontmoeting daaromheen. Architectenbureau 'Mannen in de Ruimte' gaf aan dat hier ook een gevaar in schuilt.

Het blijft belangrijk om actief en ondernemend te blijven. Mensen die in een complex wonen waar alle voorzieningen in huis zijn, komen nog maar weinig buiten.

Woonzorgconcept all inclusive

Platform31, Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg en ActiZ hebben samen met twaalf woningcorporaties en zorgorganisaties een experiment gedaan, waarbij is onderzocht of het mogelijk is om een nieuw, betaalbaar woondienstenpakket te ontwikkelen in voormalige verzorgingshuizen: het woonzorgconcept all inclusive.

Een all-inclusiveconcept biedt een woning, veiligheid, ontmoeting en dienstverlening. Een bewoner betaalt huur en dienstverlening. Met name 80-plussers met een laag inkomen hebben interesse in zo'n woning.

Uit de evaluatie blijkt dat het eigenlijk alleen haalbaar is als:

- het vastgoed al (bijna) is afgeschreven;
- het een centrumlocatie is;
- minimaal zestig bewoners all inclusive wonen;
- er een 24-uurs oproepdienst is.

kcwz.nl

Uit onderzoek van De Kam et al (2012) kwam naar voren dat mensen in een woonzorgzone langer thuis konden blijven wonen. Het wordt voor ouderen minder noodzakelijk om te verhuizen naar een woning met zorg, omdat een woonzorgcomplex dezelfde zorg kan worden geleverd, bijvoorbeeld in een woonzorgzone.

De kwaliteit van de woning en woonomgeving is vooral belangrijk als het gaat om het oplossen van het huidige probleem. Met andere woorden: zorgt verhuizen ervoor dat het de problemen die in de huidige woning worden ervaren oplost en levert het geen andere problemen op, zoals te hoge woonlasten of verlies van veiligheid? Als dit wel het geval is, zullen ouderen in hun eigen huis blijven wonen tot het niet meer gaat.

Samenvattend geldt dat noodverhuizers alleen verhuizen als de gezondheidssituatie acuut verslechtert, hun partner wegvalt of als hun woonsituatie duidelijk wordt verbeterd in een andere woning (Lijzenga, Van der Waals 2014).

3 Classificatie geschikt wonen

3.1 Classificatie beperkingen

Iedere persoon is uniek. De specifieke zorgbehoefte van ouderen verschilt dan ook van persoon tot persoon. Om te kunnen bepalen voor wie een woning geschikt kan zijn, is het van belang om een bepaalde ordening aan te brengen in de mate van zorgbehoefte bij ouderen. Uitgangspunt hierbij is de mate van fysieke en mentale beperkingen, omdat die ordening aansluit bij de manier waarop woningen vaak worden geclassificeerd. Het is bekend dat mensen in een voor hun geschikte woning een verhuizing naar een intramurale setting langer kunnen uitstellen (De Kam et al 2012).

Op basis hiervan is de volgende classificatie te maken:

Rollatorafhankelijk

Hiermee wordt bedoeld dat iemand een loophulpmiddel nodig heeft. Dit betekent dat iemand niet meer zeker genoeg loopt, onderweg moet uitrusten of een hoog risico op vallen heeft. Hulp die in huis moet worden gegeven, is beperkt tot huishoudelijke hulp en lichte persoonlijke verzorging (steunkousen en dergelijke).

Rolstoelafhankelijk

Iemand is voor verplaatsingen in huis afhankelijk van een rolstoel. Iemand kan in een geschikte woning zich verder zelfstandig redden zonder uitgebreide hulp of toezicht. Hulp die in huis moet worden gegeven, is beperkt tot huishoudelijke hulp en persoonlijke verzorging (zonder tillift).

Bedlegerig

Iemand kan zich niet zelfstandig verplaatsen van bed naar rolstoel of is volledig bedlegerig. Iemand heeft uitgebreide hulp nodig bij persoonlijke verzorging en verpleging. Hierbij kan ook worden gedacht aan noodzakelijk gebruik van een tillift of douchebrancard.

Mensen met dementie/regieverlies

Lichamelijke beperkingen komen bij ouderen soms voor met regieverlies of dementie. Andersom hebben ouderen met dementie/regieverlies bijna altijd ook lichamelijke beperkingen.

Mensen met dementie hebben met name de volgende problemen in de woning en woonomgeving:

- 'wayfinding'
- ronddwalen
- begripsproblemen
- beoordelingsproblemen
- herkenningsproblemen
- desoriëntatie
- eenzaamheid

- onrust
- dingen kwijtmaken (verkeerd terugleggen)
- verzamelen (hoarding)
- sociale vaardigheden

(Van Hoof 2010)

Of mensen thuis kunnen blijven wonen met dementie, hangt meer af van de relatie met de mantelzorger en de perceptie van de mantelzorger dan van het functioneren van de persoon met dementie. Ook hier geldt: mensen kunnen thuis blijven wonen tot het niet meer gaat. Wanneer dat is, hangt van veel zaken af. Een passende woning voor iemand met dementie maakt het voor mantelzorgers makkelijker, waardoor mensen langer kunnen blijven.

3.2 Classificatie van geschikte woningen

Ongeschikte woningen

Onder woningen die ongeschikt zijn om te wonen voor mensen met een mobiliteitsbeperking, vallen bijvoorbeeld hele kleine eengezinswoningen waar de slaapkamer boven ligt, maar de badkamer beneden, of splitlevelwoningen met heel veel trappen. Ook maisonnettes en veel etagewoningen op de tweede etage en hoger zonder lift, zijn ongeschikte woningen. We schatten in dat deze woningen niet aan te passen zijn. Ook geldt dat de huidige bewoners - ook als ze zich aanpassen aan hun woning - er niet zelfstandig in kunnen blijven wonen als ze mobiliteitsbeperkingen hebben.

Geschikte woningen

Wat zijn woningen die wel geschikt zijn (te maken) of door ouderen als geschikt worden beschouwd?

VACpunt Wonen heeft een 'gebruikerstoets wonen' opgesteld waarin eisen worden gesteld aan woning, woongebouw en omgeving. Ze maken daarbij onderscheid naar woningen die geschikt moeten zijn voor ouderen die gebruikmaken van verschillende hulpmiddelen (onder andere rollator, rolstoel). Deze eisen zijn vooral nuttig bij het maken van plannen voor nieuwbouw of om te bepalen in hoeverre een woning geschikt is voor verschillende doelgroepen (VACpunt Wonen 2015). Er zijn ook verschillende sterrensystemen die door gemeenten en woningcorporaties worden gebruikt. Ook voor deze systemen geldt dat ze bedoeld zijn om voor nieuwbouw en bestaande bouw te bepalen in hoeverre ze geschikt zijn. De systemen zijn meestal niet geschikt om de volledige bestaande woningvoorraad te kwantificeren, behalve als een gemeente dit in kaart heeft voor alle individuele huizen/complexen.

Bewoners zullen hun huis langer als geschikt beschouwen, omdat ze zich aanpassen aan hun woning. Zoals in het vorige hoofdstuk uiteengezet, zullen ze pas verhuizen als ze dat zelf wensen of als ze bij nood (bijvoorbeeld bij een acute zorgbehoefte) hun woningkwaliteit sterk kunnen verbeteren. In de onderstaande classificatie is daarom verschil gemaakt tussen de geschiktheid van de woning voor de huidige bewoner en een verhuizer. Verder zijn er geen hele specifieke eisen benoemd zoals in een sterrenclassificatiesysteem of de 'gebruikerstoets wonen' (VAC punt wonen 2015), omdat deze in eerste instantie bedoeld zijn om een complex te keuren en niet voor het geven van een algemeen beeld van de geschikte woningvoorraad.

Voor alle typen woningen geldt dat de bouwkundige aspecten niet alleen bepalend zijn voor de mate van geschiktheid. De ligging van een woning, bijvoorbeeld ver van voorzieningen, speelt hier ook een rol in.

Het is mogelijk om op basis van bovenstaande de volgende (min of meer) geschikte woningen te onderscheiden:

- (deel van de) kleine eengezinswoningen;
- kleine nultredenwoningen;
- gelijkvloerse appartementen op de eerste verdieping, in complex zonder lift;
- (deel van de) ruime eengezinswoningen, maar zonder mogelijkheid om permanent een slaapkamer en badkamer op de begane grond te maken;
- ruime nultredenwoningen waarbij de indeling niet optimaal is volgens gebruikerstoets wonen;
- ruime eengezinswoningen waarbij (het mogelijk is om) badkamer en slaapkamer op de begane grond te plaatsen/geplaatst is;
- nultredenwoningen die volledig voldoen aan de gebruikerstoets wonen of bijvoorbeeld een 4-sterrenclassificatie.

Tabel 2 laat onze inschatting van de mate van geschiktheid zien, voor zittende bewoners en verhuizers. Sommige verhuisbewegingen zijn onwaarschijnlijk. Wetende dat ouderen op dit moment bijna alleen naar huurwoningen verhuizen, is de kans dat ze een verhuisbeweging maken naar een eengezinswoning (niet nultreden), niet erg waarschijnlijk. Eengezinshuurwoningen zullen alleen bij uitzondering aan verhuizende ouderen worden toegewezen door de woningcorporatie.

Er moet een belangrijke kanttekening worden geplaatst. Bij het maken van deze verkenning werd al snel duidelijk dat de geschiktheid van de woning niet alleen samenhangt met hoe goed mensen letterlijk 'uit de voeten kunnen' in hun woning, maar vooral in hoeverre ze figuurlijk 'uit de voeten kunnen'. Door persoonlijke omstandigheden kan de ene persoon zich met een rollator prima redden in een woning, terwijl het voor de buurvrouw problemen oplevert, bijvoorbeeld omdat ze geen partner heeft. Daarnaast is de verwachting dat de toekomstige generatie ouderen voor een groot gedeelte anders kijkt naar hun eigen verantwoordelijkheden op het gebied van woningaanpassing en verhuizen.

Tabel 2 Mate van geschiktheid van woningen voor ouderen met beperkingen

	rollator		rolstoel		bedlegerig		dementie	
	bewoner	verhuizer	bewoner	verhuizer	bewoner	verhuizer	bewoner	verhuizer
kleine eengezinswoningen	groen	rood	rood	rood	rood	rood	oranje	rood
kleine nultredenwoningen	groen	rood	rood	rood	rood	rood	oranje	rood
gelijkvloerse appartementen op de eerste verdieping zonder lift	groen	rood	rood	rood	rood	rood	oranje	rood
ruime eengezinswoningen, maar zonder mogelijkheid om permanent een slaapkamer en badkamer op de begane grond te maken	groen	geel	groen	rood	rood	rood	groen	rood
ruime nultredenwoningen waarbij de indeling niet optimaal is volgens gebruikerstoets wonen	groen	groen	groen	groen	groen	rood	groen	rood
ruime eengezinswoningen waarbij (het mogelijk is om) badkamer en slaapkamer op de begane grond te plaatsen/geplaatst is	groen	geel	groen	groen	groen	rood	groen	rood
nultredenwoningen die volledig voldoen aan de gebruikerstoets wonen of bijvoorbeeld een 4 sterren classificatie	groen	groen	groen	groen	groen	groen	groen	groen

groen = geschikt, geel = onwaarschijnlijke verhuisbeweging, rood = ongeschikt op basis van beperkingen bewoner, oranje = geschikt mits persoon met dementie weinig fysieke beperkingen heeft

3.3 Geschikte woningen in verder onderzoek en beleid

Op welke manier kun je tabel 2 gebruiken om ouderen langer zelfstandig te laten wonen? Als eerste zou je als gemeente in kaart kunnen brengen hoe ouderen en toekomstige ouderen nu in de gemeente wonen. De meeste wijken en buurten hebben hun eigen specifieke woningvoorraad op basis van bouwjaar en bouwtype, bijvoorbeeld een jaren tachtig bloemkoolwijk. Aan de hand hiervan kan een schatting worden gemaakt waar ouderen wonen: meergezins of eengezins, koop of huur.

Als voorbeeld zijn in tabel 3 tien buurten in Delft weergegeven.

Tabel 3 De tien buurten in Delft met de meeste inwoners van 65 jaar en ouder

	aantal inwoners		bouwjaar		percentage		
	totaal	65-plus	vanaf 2000	voor 2000	koopwoningen	eengezinswoning	meergezinswoning
buitenhof-noord	3.890	1.128	1	99	15	20	80
aart van der leeuwbuurt	960	566	4	96	37	0	100
roland holstbuurt	3.845	538	0	100	37	9	91
mythologiebuurt	1.050	410	8	92	28	0	100
indische buurt-zuid	2.145	408	6	94	56	56	44
verzetstrijdersbuurt	2.375	404	0	100	39	44	56
olofsbuurt	3.480	383	0	100	55	37	63
heilige land	1.955	371	10	90	29	34	66
vrijheidsbuurt	1.640	361	0	100	60	39	61
ministersbuurt-west	1.045	345	0	100	18	37	63

bron: CBS 2014

In Buitenhof-Noord zullen ouderen zeer waarschijnlijk in huurappartementen wonen die gebouwd zijn na 1945 maar voor 2000, met name woningen in flats en zeer waarschijnlijk woningen in de sociale sector (delft.buurtmonitor.nl). Door na te gaan wat de grootte van deze woningen is en of er wel of geen lift aanwezig is, kan een inschatting worden gemaakt in hoeverre de woning ervoor zorgt dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Op basis hiervan kan met de woningcorporaties worden gekeken of deze woningen verder moeten worden aangepast (bijvoorbeeld of het plaatsen van een traplift mogelijk is), of dat bewoners moeten worden gestimuleerd om te verhuizen naar andere huurwoningen. Hierbij hangt het er natuurlijk vanaf in hoeverre er in de omgeving andere passende woningen voor deze bewoners beschikbaar zijn.

Voor de Indische Buurt-Zuid geldt dat er waarschijnlijk meer ouderen in eengezinswoningen in de koopsector wonen. Door te kijken of dit met name kleine of ruimere eengezinswoningen betreft, kan ook hier een inschatting worden gemaakt met welke beperkingen ouderen zelfstandig in de woning kunnen blijven wonen. Zoals gemeld zullen ouderen in ruimere koopwoningen weinig bereid zijn om te verhuizen, maar wellicht wel om zelf aanpassingen te doen.

3.4 Winst halen bij woningaanpassingen

Uit onderzoek van KIEN in opdracht van de ANBO bleek dat veel gemeenten een voorkeur hebben dat ouderen verhuizen naar een geschikte woning in plaats van het doen van ingrijpende woningaanpassingen (ANBO/KIEN 2015). Dit hangt zeer waarschijnlijk af van de precieze omstandigheden en benodigde aanpassingen en of het koop- of huurwoningen betreft. Het valt te verwachten dat als aanpassen betekent dat er ingrijpende dure aanpassingen moeten worden gedaan in een huurwoning, dat gemeenten eerder stimuleren dat ouderen verhuizen naar een andere geschikte woning, als deze beschikbaar is.

Het is echter voor gemeenten wel aantrekkelijk om ouderen te stimuleren om zelf aanpassingen te laten doen in hun woning. Atrivé heeft op een rij gezet wat gemeenten in bewustwordingscampagnes kunnen doen om mensen te stimuleren om woningaanpassingen te doen (atrive.nl).

De geïnterviewde makelaar geeft aan dat mensen die geen beslissing nemen over verhuizen, maar wel lichte mobiliteitsbeperkingen hebben, vaak vast een paar aanpassingen zouden kunnen en moeten doen in huis. Bijvoorbeeld aanpassingen in de badkamer, bediening van bovenramen (zodat daar geen krukje voor nodig is), deurkrukken met doorlopende uiteinden toepassen en andere zaken aanpassen die vallen voorkomen.

Een van de geïnterviewden gaf aan dat in Wmo-teams weinig kennis is over bouwkundige aanpassingen. Daardoor wordt er soms niet aangepast, terwijl dit op een vrij simpele en goedkope manier wel kan, of worden er aanpassingen toegezegd die bouwkundig niet uit te voeren zijn. Het is dus belangrijk om bij een keukentafelgesprek zo nodig ook iemand in te schakelen met bouwkundige kennis.

4 Conclusies

- De bouwkundige geschiktheid van een woning is slechts een van de aspecten van langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen, maar wel een belangrijke.
- Ouderen verhuizen alleen als ze hun huidige woonsituatie flink kunnen verbeteren. Op dit moment is dat nog vaak naar een huurwoning in hun eigen omgeving. Ouderen met 'wensverhuizen' willen ook graag een ruime woning.
- Zeker als de mobiliteit van mensen langzaam verslechtert, vinden ze hun eigen woning lang geschikt. Daarom is een ruime definitie van 'geschikte' woningen op zijn plaats.
- Om het aanbod en behoefte aan geschikte woningen beter in beeld te krijgen, is het nodig te weten in welk type woning ouderen nu wonen en of dat het huur- of koopwoningen zijn.
- Gemeenten kunnen beter inzetten op het aanpassen van woningen, met name als er in hun gemeente veel ouderen wonen in ruime (eengezins)koopwoningen, dan op het bouwen van kleine seniorenwoningen.

Literatuur

Schriftelijke documentatie

- ANBO/KIEN. Onderzoek gemeentebestuur woningaanpassingen ANBO. Groningen/Haarlem: KIEN, 2015.
- BZK/CBS.WoOn2012, Den Haag: BZK, 2013.
- Hoof J van. Ageing-in-place. The integrated design of housing facilities for people with dementia. Eindhoven: TU Eindhoven, 2010.
- Kam G de et al. Kwetsbaar en zelfstandig. Een onderzoek naar de effecten van woonservicegebieden. Nijmegen: Radboud Universiteit, 2012.
- Ligtvoet-Janssen MGA, Essen AM van. Geschikt wonen in Haaglanden. Den Haag: Tympaan Instituut, 2015.
- Lijzenga J, Waals T van der. Woonvoorkeuren specifieke woonvormen voor ouderen: een verhaal met veel gezichten. Arnhem: Companen, 2014.
- Mannen in de Ruimte. Oud of the Box. Amsterdam/Groningen: Mannen in de Ruimte, 2013.
- Nouws H. De woningmarkt(en) voor ouderen. Amersfoort: Ruimte voor zorg, 2015.
- VACpunt wonen. Gebruikerstoets wonen van zelfstandig tot zorg: Utrecht: VACpunt wonen, 2015.

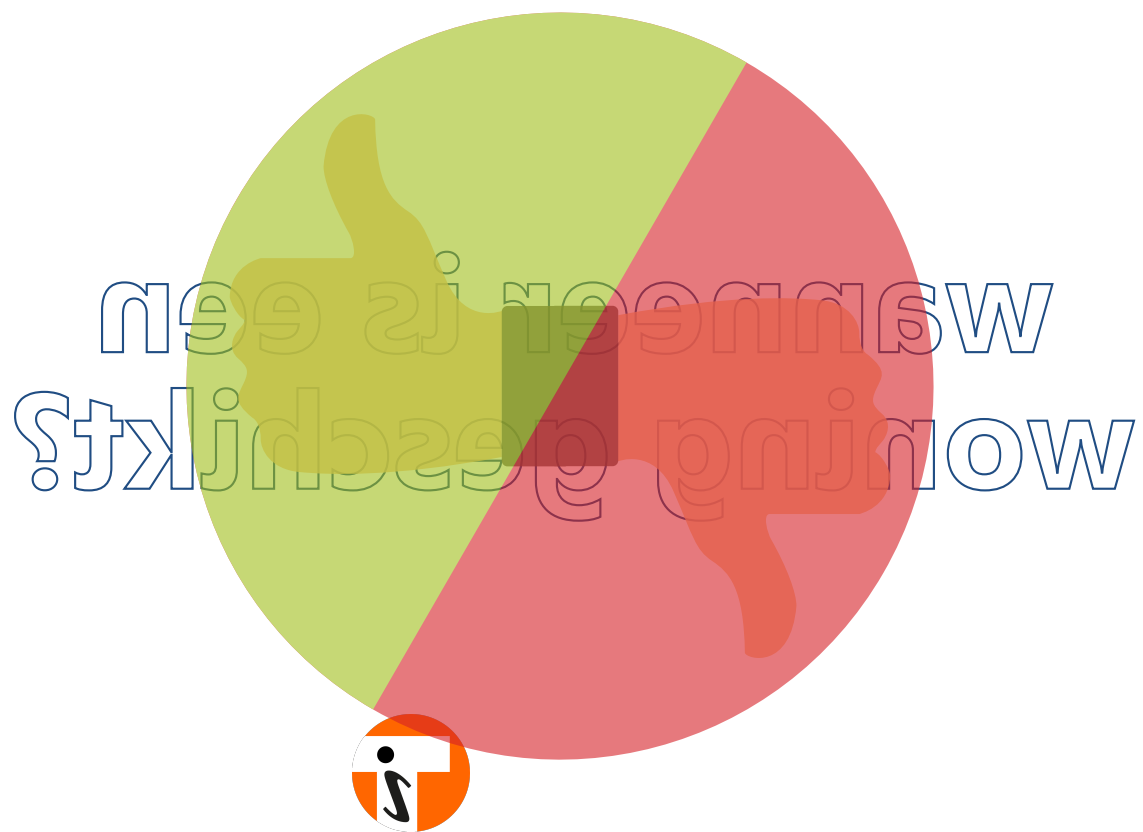
Websites

anbo.nl	ANBO
atrive.nl	Atrivé
cbs.nl	Centraal Bureau voor de Statistiek
delft.buurtmonitor.nl	delft.buurtmonitor
kcwz.nl	Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg
manneninderuimte.nl	Mannen in de Ruimte
windesheim.nl	Hogeschool Windesheim

B Bijlage

Geïnterviewde personen

Jeroen Harder	advies, ondersteuning en woningaanpassingen (voorbijdevoordeur.nl)
Bianca Sabel	onroerend goed, makelaar en adviseur in nieuwbouw en ouderen- huisvesting, professional bij Huisvesting op Maat en voorzitter VAC Barendrecht
Maarten Konijn	Mannen in de Ruimte, architectenbureau
Pieter van het Kaar	Mannen in de Ruimte, architectenbureau
Carolien Smits	Hogeschool Windesheim



bezoekadres

Anna van Saksenlaan 51
2593 HW Den Haag

postadres

Postbus 93010
2509 AA Den Haag

contact

www.tympan.nl
info@tympan.nl
[@tympan_inst](https://www.instagram.com/tympan_inst)
070 3371000

wanneer is een woning geschikt?

verdieping geschikt wonen voor ouderen

nummer: 0767

prijs: € 8,90

deze publicatie is mede mogelijk gemaakt
door steun van de provincie Zuid-Holland

