

Doorstroming van 55-plussers in corporatiewoningen

Een kwalitatieve verdieping

Door: Casper van Rietbergen

Studentnummer: 6916805

28 juni 2024



**Universiteit
Utrecht**

Voorwoord

Je kunt geen krant openslaan of geen nieuwsprogramma bekijken of er wordt gerept over de problemen op de woningmarkt. In mijn bachelorscriptie keek ik naar de rol die wonen boven winkels hierbij zou kunnen spelen. Mijn interesse was gewekt voor dit complexe onderwerp en daarom besloot ik me in mijn masterscriptie te richten op de doorstroming van 55-plussers in corporatiewoningen. Dit alles als onderdeel van de master Urban and Economic Geography aan de Universiteit Utrecht.

Onderzoek doe je niet alleen. Allereerst wil ik mijn respondenten bedanken die hun tijd en ervaringen met mij hebben gedeeld en zonder wie dit onderzoek niet had kunnen plaatsvinden. Door hen ben ik tot diepere inzichten gekomen en kon ik de literatuur op waarde schatten. Jamal Belkasmi, beleidsadviseur wonen bij de gemeente Utrecht, Janina Hontscharenko, projectleider Verhuisadviseur Utrecht, en Esthel Snippe, verhuiscoach van de provincie Gelderland hebben mij belangrijke kennis verschaft en een informeel gesprek met Gert den Ouden, die zijn hele leven in de corporatiesector heeft gewerkt, bevestigde mijn conclusies.

Uiteraard wil ik Jaap van Slageren, mijn begeleider vanuit de Universiteit Utrecht, en Arlinde Dul, mijn stagebegeleider van de Stec Groep, hartelijk bedanken. Ze hebben me veel vrijheid gegeven en me vooruitgeholpen met hun specifieke expertise. Jaap van Slageren heeft ervoor gezorgd dat ook kwantitatieve data een plek gekregen hebben in dit kwalitatieve onderzoek. Arlinde Dul wist weer alles van kwalitatieve methoden en heeft me geholpen met slimme tips.

Ik hoop dat deze scriptie een waardevolle bijdrage levert aan het bestaande onderzoek en beleidsvorming rondom de huisvesting van oudere huurders in de sociale huursector.

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
1. Introductie	5
1.1 Aanbod sociale huurwoningen	5
1.2 Vraag sociale huurwoningen	6
1.3 Vergrijzing.....	7
1.4 Probleemstelling en onderzoeksdoel.....	9
1.5 Maatschappelijke relevantie	9
1.6 Academische relevantie	10
1.7 Leeswijzer.....	10
2. Theoretisch kader	11
2.1 Verhuizingen.....	11
2.1.1 Levenscyclus.....	12
2.1.2 Moderne levensloopraamwerken.....	12
2.1.3 Raamwerken van Hooimeijer.....	14
2.2 Doorstroming van ouderen.....	15
2.2.1 Triggers	16
2.2.2 Microfactoren.....	17
2.2.2.1 Economische factoren.....	17
2.2.2.2 Sociale factoren	18
2.2.2.3 Psychologische factoren	19
2.2.3 Macrofactoren	21
2.2.3.1 Spanning op de huizenmarkt.....	21
2.2.3.2 Instituties.....	22
2.2.4 Huisvestingsvoorkeur	24
2.2.4.1 Type woning	24
2.2.4.2 Woonomgeving	26
2.2.4.3 Verhuysafstand	27
2.3 Overzicht woonmotieven.....	28
2.3.1 Redenen om niet te willen verhuizen	28
2.3.2 Redenen om niet te kunnen verhuizen	29
2.3.3 Redenen om wel te verhuizen	29
3. Aanpak van het onderzoek	30
3.1 Conceptueel model	30

3.2 Methode en steekproef	31
3.2.1 Onderzoekspraktijk.....	32
4. Bevindingen.....	34
4.1 Perspectief van niet-doorstromers	36
4.1.1 Niet-doorstromers zonder verhuishwens	36
4.1.2 Niet-doorstromers met verhuishwens	37
4.1.3 Perspectief van deskundigen.....	38
4.1.3.1 Gemeente Utrecht.....	38
4.1.3.2 Provincie Gelderland.....	40
4.2 Perspectief van doorstromers	40
4.2.1 Downsizers.....	40
4.2.2 Andere doorstromers.....	41
4.3 Synthese.....	43
5 Conclusie	44
5.1 Beleidsaanbevelingen	45
5.2 Beperkingen.....	46
5.3 Toekomstig onderzoek.....	46
Literatuurlijst	47
Bijlagen	56
Bijlage 1: Facebook oproep Actium.....	56
Bijlage 2: Briefjes respondenten Utrecht	57
Bijlage 3: Facebook oproep 'Zussen rond Zutphen'	58
Bijlage 4: Intimiderende brief Telegraaf.....	59
Bijlage 5: Topiclist huurders	60
Bijlage 6: Overzicht bevindingen	61
Bijlage 7: Vragenlijst beleidsadviseur wonen gemeente Utrecht.....	62
Bijlage 8: Vragen seniorenmakelaars Utrecht en Gelderland	63

1. Introductie

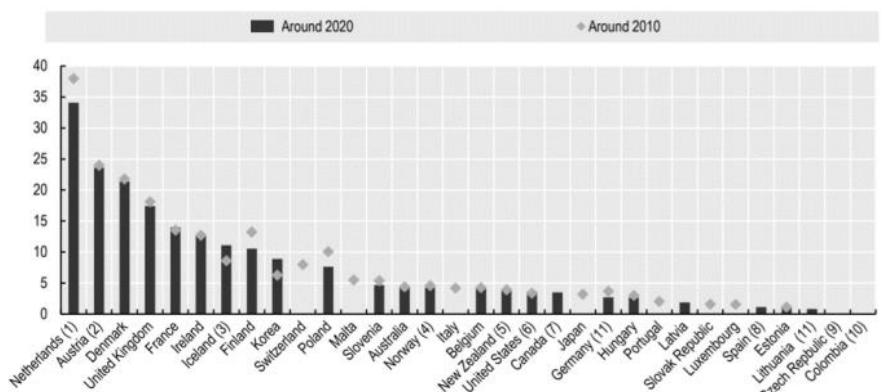
Een tekort van maar liefst 390.000 woningen in 2023. Dat bleek uit een prognose van ABF Research dat jaarlijks het Nederlandse woningtekort berekent in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken (NOS Nieuws, 2023). Er is niet alleen een tekort aan woningen, de beschikbare woningen zijn ook vaak te duur of niet geschikt voor woningzoekenden zoals starters, mensen met een laag-of middeninkomen en alleenstaanden. Vooral in de Randstad zijn de woonlasten hoog en is het aanbod beperkt (DNB, z.d.). Deze problemen vergen een kritische blik op de betaalbare woningvoorraad in Nederland.

1.1 Aanbod sociale huurwoningen

Volgens de Organisatie voor Economische Samenwerking en Ontwikkeling (OECD, 2020) was het percentage sociale huurwoningen van het totale woningaanbod in 2010 ongeveer 42%, wat gedaald is tot minder dan 35% in 2020. Figuur 1.1 laat echter zien dat Nederland in vergelijking met andere OESO-landen nog steeds het land is met het hoogste percentage sociale huurwoningen. Naast Nederland hebben momenteel alleen Oostenrijk en Denemarken meer dan 20% van het woningaanbod in de sociale huursector. Deze figuur geeft ook aan dat het aandeel sociale huurwoningen in de meeste landen gedaald is (Van Arum, 2023).

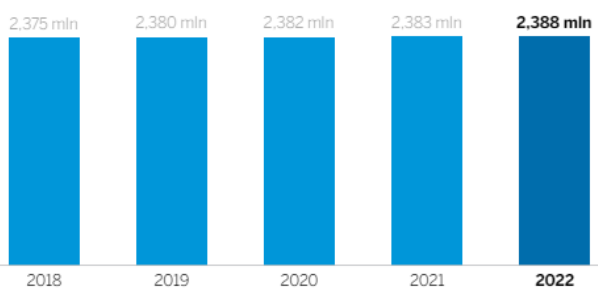
In Nederland is de daling van het aandeel sociale huurwoningen het gevolg van de beperkte uitbreiding van het aanbod. Hoewel het Rijk de ambitie heeft om tot en met 2030 in totaal 981.000 woningen aan de voorraad toe te voegen, waarvan 300.000 corporatiewoningen, blijven de nieuwbouwaantallen achter. De woningcorporaties lieten in 2022 zelf bijna 15.500 extra huizen bouwen. Ook werden er bijna 12 duizend woningen aangekocht van onder andere projectontwikkelaars. Zowel sloop als verkoop (met het oog op financiering van nieuwbouw) doen alleen aanzienlijke afbreuk aan deze positieve cijfers. Het totale Nederlandse corporatiebezit van bijna 2,4 miljoen woningen groeide daardoor uiteindelijk met niet meer dan 4.840 woningen (Van den Eerenbeemt & Frijters, 2024).

Figuur 1.1: Aandeel sociale huurwoningen



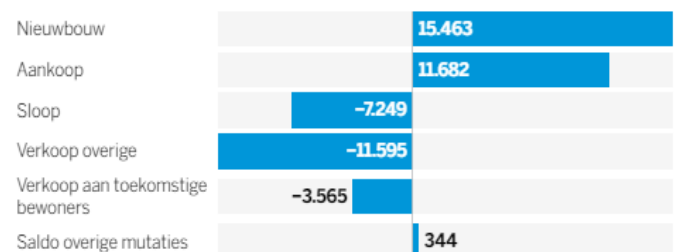
Bron: Van Arum, 2023

Figuur 1.2: Woongelegenheden voor verhuur door corporaties, eindstand per jaar



Bron: Van den Eerenbeemt & Frijters, 2024

Figuur 1.3: Mutaties woongelegenheden voor verhuur door corporaties, 2022

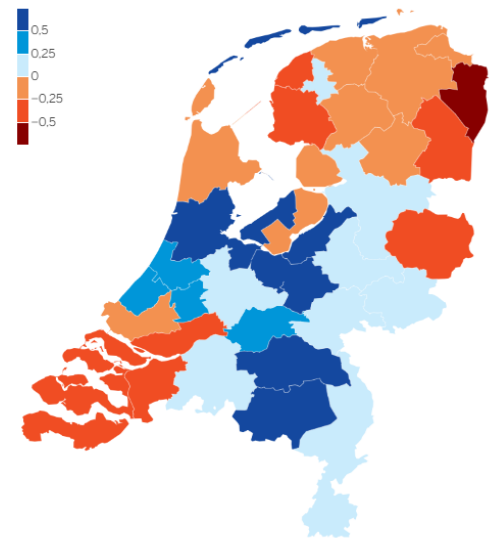


Bron: Van den Eerenbeemt & Frijters, 2024

In grote delen van Nederland – met name in Friesland, Groningen en Zeeland – nam het totale aantal sociale huurwoningen zelfs af, gemeten over de jaren 2020 tot en met 2022. In een groot deel van de Randstad, Noord-Brabant, Gelderland en Overijssel en de hele provincie Limburg was sprake van een gelijkblijvend aantal of minimale groei, met ten hoogste 0,8 procent. Alleen de Waddeneilanden zagen het aantal huurwoningen met iets meer dan 1 procent toenemen (Van den Eerenbeemt & Frijter, 2024).

Een gebrek aan bouwlocaties is een van de belangrijkste oorzaken van de trage nieuwbouw. Daarnaast zorgen lange procedures rond vergunningen en bezwaren in combinatie met opgelopen bouwkosten voor verdere vertraging in de sociale woningbouwproductie (Van den Eerenbeemt & Frijter, 2024).

Figuur 1.4: Toe- en afname aantal sociale huurwoningen



Bron: Van den Eerenbeemt & Frijter, 2024

1.2 Vraag sociale huurwoningen

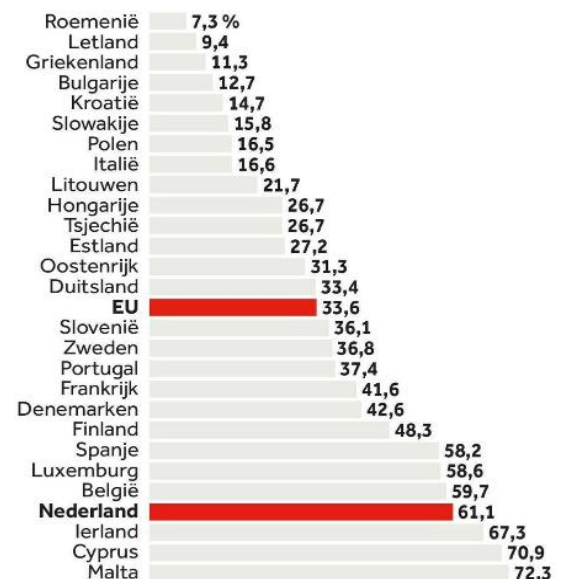
De beperkte groei van het betaalbare aanbod vraagt om efficiënte benutting van de huidige woningen. Desondanks is de bezettingsgraad van woningen de afgelopen jaren alleen maar gedaald, terwijl de gemiddelde leefruimte per inwoner gestaag is toegenomen. Zo was de gemiddelde huishoudensbezetting in 1963 nog 3,52 personen en was dit 2,12 personen in 2023 (CBS, z.d.). Daarnaast beschikken Nederlanders gemiddeld over 53 m² woonruimte per persoon (Wassenberg & Ten Kate, 2023). Dit is meer ruimte dan in veel andere Europese landen.

Eurostat berekende dat Nederland een van de hoogste percentages 'onderbewoning' heeft: 61 procent van de mensen woont in een onderbewoond huis. Alleen in Malta, Cyprus en Ierland wonen nog meer mensen 'te ruim'. Hierbij gaat Eurostat ervan uit dat een huis, naast een woonkamer, een slaapkamer moet hebben voor:

- ieder koppel;
- iedere volwassen single;
- iedere twee kinderen onder de 12;
- iedere twee kinderen tussen de 12 en 17 van hetzelfde geslacht; en
- individuele kinderen van verschillend geslacht tussen de 12 en 17 jaar.

Als er dan nog slaapkamers over zijn, dan is er sprake van 'onderbewoning' (Eurostat, 2024).

Figuur 1.5: Percentage van de bevolking in een onderbewoond huis (2022)



Bron: Eurostat, 2024

Aangezien sociale huurwoningen ongeveer 35% van de totale woningvoorraad vertegenwoordigen suggereren deze cijfers dat ook veel corporatiewoningen worden onderbewoond. Dit terwijl woningbouwcorporaties de maatschappelijke taak hebben om mensen te huisvesten en de wachtlijsten lang zijn. Iets meer dan de helft van alle sociale huurwoningen worden verhuurd aan eenpersoonshuishoudens en zelfs 70.5 procent van de woningen die jaarlijks vrijkomen gaan naar eenpersoonshuishoudens (Kraniotis, 2024).

Hoewel de vraag naar sociale huurwoningen met name van eenpersoonshuishoudens komt, bestaat het merendeel van het aanbod uit gezinswoningen (WoOn, 2021). Volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (2013) is deze mismatch tussen vraag en aanbod, die gepaard gaat met huishoudensverdunning, deels het gevolg van een vergrijzende bevolking.

Figuur 1.6: Verdeling aantal corporatiewoningen over het type huishouden

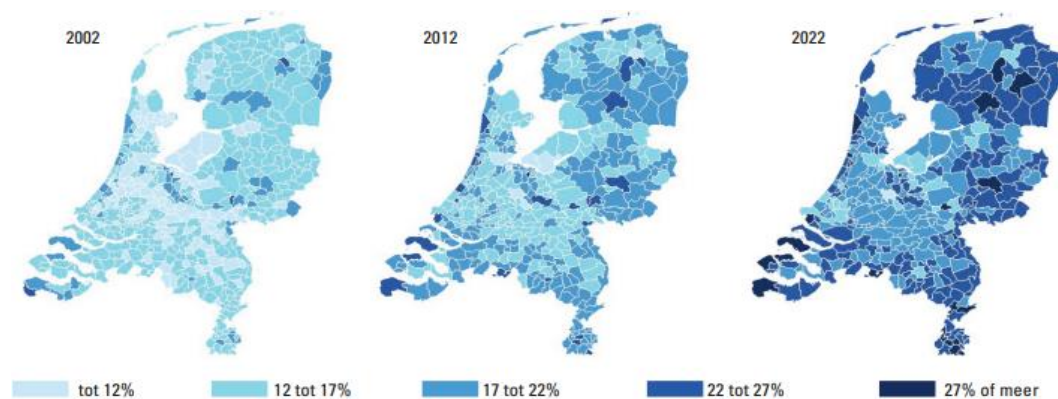
Type Huishouden	Aantal corporatiewoningen
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	654.165
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	441.610
Totaal	1.095.775
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	187.630
Paar zonder kinderen AOW of ouder	219.225
Totaal	1.502.630

Bron: Kraniotis, 2024

1.3 Vergrijzing

Een stijgend aandeel van ouderen in de totale bevolking, ofwel vergrijzing, speelt overal in Nederland maar is het verst gevorderd buiten het Randstedelijk gebied. Het percentage oudere personen (55-plus) neemt de aankomende jaren in iedere gemeente sterk toe. Bovendien worden de oudste ouderen (80-plus) steeds ouder. Deze dubbele vergrijzing opvangen in de woningmarkt is qua omvang de grootste ruimtelijke opgave in Nederland.

Figuur 1.7: Vergrijzing (aantal 65-plussers) per gemeente door de jaren heen



Bron: Stec Groep (2022)

Over het algemeen betekent vergrijzing vaak dat kinderen het huis al hebben verlaten en zelfstandig wonen waardoor de gemiddelde grootte van een huishouden ook kleiner wordt (PBL, 2013). Gezinswoningen worden steeds meer onderbewoond (Wassenberg & Ten Kate, 2023). Dit zorgt onder andere voor een paradox waarin grote woningtekorten hand in hand gaan met een lage woningbezetting. Het doorstromen van ouderen in een gezinswoning naar een kleinere meer passende woning is een belangrijke oplossingsrichting om woningtekorten terug te dringen en de bestaande woningvoorraad efficiënter te benutten.

Zo kan een verhuisketen op gang komen met meerdere verhuisbewegingen. De gezinswoning die ouderen achterlaten (verhuizing 1) kunnen namelijk worden bewoond door een jong gezin (verhuizing 2) die op hun beurt ook weer woonruimte beschikbaar maken voor starters op de woningmarkt (verhuizing 3) (Stec Groep, 2022).

Figuur 1.8: Visualisatie van de verhuisketen



Bron: Stec Groep, 2022

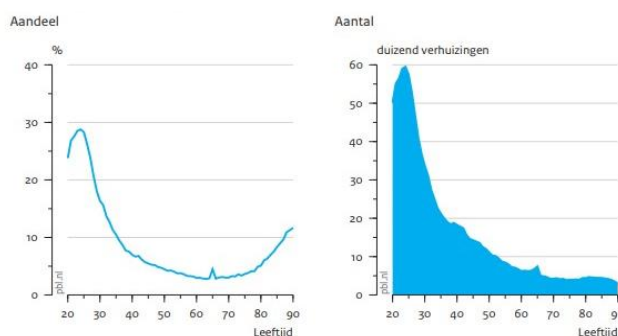
Beleidsmakers grijpen dit mechanisme aan om maatregelen te treffen die de doorstroming dienen te bevorderen. De Nationale Prestatieafspraken voor de Volkshuisvesting (2022) geven aan dat lokale overheden en woningcorporaties zich meer moeten richten op het stimuleren van woonmobiliteit van senioren aan de hand van bewustwordingscampagnes, huuraanpassingen, het inzetten van verhuisagenten, prioriteitsregelingen en verhuisvergoedingen bijvoorbeeld (Rijksoverheid, 2022).

In de praktijk blijkt immers dat ouderen niet of nauwelijks verhuizen. Het aantal verhuizingen neemt significant af met de leeftijd. Hoewel het relatieve aandeel licht groeit nadat de pensioenleeftijd is bereikt, verhuisde in 2011 nog steeds slechts 5 procent van 65-plussers (PBL, 2013). De doelstelling van het Rijk om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen en vermeerderd eigenwoningbezit helpt tevens niet mee om de honkvastheid van ouderen te verminderen.

Meer dan de helft van de geboortecohorten van 55 jaar en ouder woont dan ook in een 'ruim' tot 'erg ruim' huis zoals te zien in figuur 1.10 (PBL, 2013).

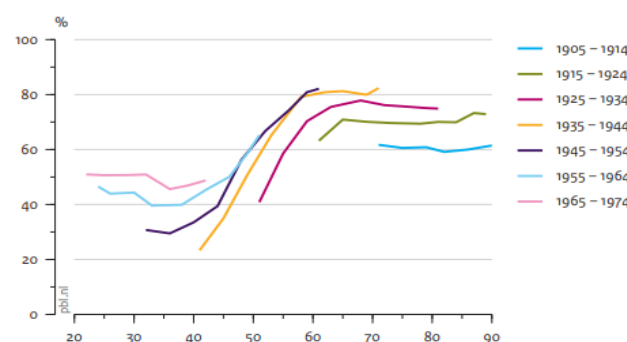
Het meest recente WoOn-onderzoek (2021) weergeeft dat van alle huishoudens tussen 2018 en 2021 ongeveer 15 procent is verhuisd. Hiervan is het aandeel verhuisden het laagst bij huishoudens in eengezinswoningen in de corporatiesector (9 procent) en het hoogst bij appartementen in de private huursector (38 procent).

Figuur 1.9: Verhuizingen naar leeftijd, 2011



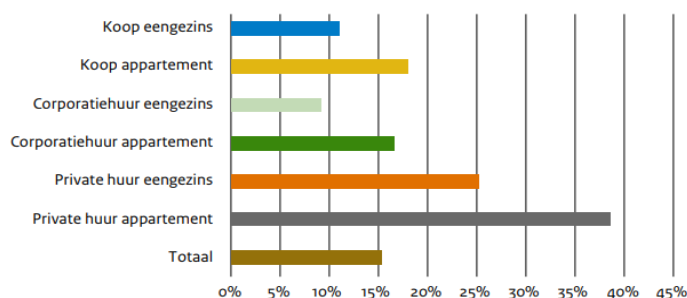
Bron: PBL (2013)

Figuur 1.10: Aandeel ruim tot erg ruim wonenden naar geboortecohort en leeftijd



Bron: PBL (2013)

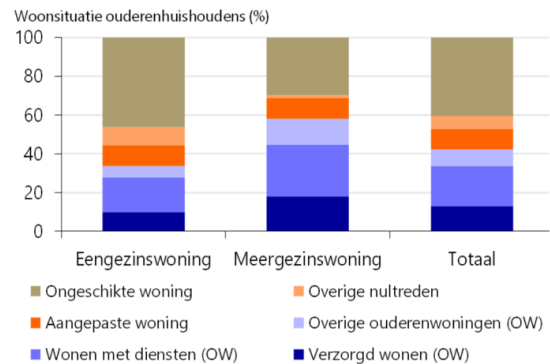
Figuur 1.11: Aandeel huishoudens dat in de afgelopen 2 jaar verhuisd is, naar segment en type van huidige woning, 2021



Bron: WoOn (2021)

Tegelijkertijd bestempelt ongeveer de helft van alle ouderenhuishoudens, waarin minimaal één oudere een leeftijd heeft van 65 jaar of hoger, hun eengezinswoning als ongeschikt. Vaak zijn dit tredenwoningen of woningen die (nog) niet naar (zorg)behoefte zijn aangepast. Ongeschiktheid van de woning wordt veelal gerapporteerd wanneer het huis ontoegankelijk is voor een rolstoel of rollator, geen toilet aanwezig is op de verdieping van de slaapkamer, er te veel drempels zijn en trappen in het huis problemen opleveren (De Groot, 2020).

Figuur 1.12: Geschiktheid woning ouderenhuishoudens (65 jaar of ouder)



Bron: De Groot (2020)

1.4 Probleemstelling en onderzoeksdoel

De cijfers wijzen erop dat oudere huishoudens (vanaf 55 jaar en ouder) zelden verhuizen en dat met name bewoners van gezinswoningen in de corporatiesector honkvast zijn. Dergelijke gezinswoningen worden echter in bijna de helft van de gevallen als ongeschikt beoordeeld. Hoe kan het dat deze groep niet doorstroomt naar bijvoorbeeld een kleinere meer passende woning? Wat onderscheidt deze honkvaste groep ouderen van de groep ouderen die wel zijn verhuisd? Dit onderzoek biedt inzicht in het besluitvormingsproces van 55-plussers die in een corporatiewoning wonen aan de hand van de hoofdvraag:

“Waarom stroomt de ene 55-plusser in een corporatiewoning wel door en de ander niet?”

Het doel van deze masterscriptie is om diepgaand begrip te krijgen van de factoren die bijdragen aan de beslissing van 55-plussers in corporatiewoningen om al dan niet door te stromen naar een andere woning. Dit is zowel vanuit maatschappelijk als academisch perspectief relevant.

1.5 Maatschappelijke relevantie

Dit onderzoek is maatschappelijk relevant vanwege de voortdurende vergrijzing tot 2040 (CBS & PBL, 2022), wat het probleem van onderbewoning en belemmerde doorstroming verder versterkt. Inzicht in de factoren die de verhuisbeslissingen van verschillende generaties ouderen beïnvloeden, is essentieel voor effectief beleid. Deze kennis kan beleidsmakers en woningcorporaties helpen bij het ontwikkelen van gerichte strategieën om obstakels voor verhuizingen op latere leeftijd (naar seniorenwoningen) te verminderen, vooral binnen de corporatiesector waar de vraag naar sociale huurwoningen groot is en de meeste sturing mogelijk is (Rigo, 2024). Verbeterde doorstroming binnen deze sector kan meer betaalbare gezinswoningen beschikbaar stellen voor jonge gezinnen, terwijl starters ook toegang krijgen tot betaalbare woningen (Buys, Kromhout, Bakker & Berkhout, 2014). Corporaties en ontwikkelaars kunnen profiteren door hun aanbod beter af te stemmen op de behoeften van 55-plussers, wat bijdraagt aan passende huisvesting en het verminderen van problemen zoals eenzaamheid en ongelukken (De Groot, 2020). Dit onderzoek geeft ook een stem aan 55-plussers die veelal gevat worden in cijfers en statistieken waardoor een verfijnder beeld ontstaat en mogelijk 'woonschaamte' onder ouderen in gezinswoningen verminderd kan worden.

1.6 Academische relevantie

Dit onderzoek is academisch relevant omdat het besluitvormingsproces van 55-plussers in de sociale huursector om wel of niet te verhuizen onderbelicht is in de literatuur. Zo richten enkele onderzoeken zich alleen op de verhuisbeslissing van mensen uit een zeer hoge leeftijdscategorie van tussen de 80 en 89 jaar (Granbom, 2014; Löfqvist, 2013). Andere onderzoeken specifiek gericht op de keuze om ouder te worden in de huidige woning (*'aging in place'*) of te verhuizen naar een kleinere meer passende woning (*'downsizing'*) maken geen onderscheid tussen ouderen in de koopsector of de sociale huursector (Hammond, 2018; Burgess & Quinio, 2020; Judd, 2014). De onderzoeken die wel de focus leggen op de verhuisbeslissing van ouderen in de sociale huursector zijn overheersend kwantitatief van aard en louter gericht op immobiliteit (Arentze & Ossokina, 2022; Van der Rijst, 2012). De kwalitatieve aard van dit onderzoek, de aandacht voor zowel 'jonge' als 'oudere' senioren die wel of niet doorgestroomd zijn op latere leeftijd dragen bij aan een vollediger en genuanceerder overzicht van de factoren die invloed hebben op het verhuisgedrag van ouderen. Bovendien kan dit onderzoek bijdragen aan een beter begrip en inzicht in de levensloop van mensen dat inmiddels veel complexer en diverser is dan in de tijd van Rossi (1955). Daarmee is dit onderzoek wetenschappelijk relevant.

1.7 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt de belangrijkste theorie aan bod met betrekking tot het onderwerp. Vervolgens geeft hoofdstuk 3 de aanpak van het onderzoek weer waarin aandacht wordt geschonken aan het conceptuele model, de methode en de onderzoekspraktijk. Hoofdstuk 4 gaat in op de empirische bevindingen die worden samengevat in de synthese. Hieruit vloeit de conclusie in hoofdstuk 5 inclusief de beantwoording van de hoofdvraag, beleidsaanbevelingen, beperkingen en suggesties voor toekomstig onderzoek voort.

2. Theoretisch kader

Dit theoretisch kader bestaat uit drie delen en kent een trechterstructuur. Het eerste deel behandelt de wetenschappelijke literatuur over woonmobiliteit in het algemeen. Het tweede deel gaat de diepte in en geeft de inzichten weer die specifiek gericht zijn op het verhuisgedrag van ouderen en naar een kleinere woning. Het derde deel geeft een kort overzicht van de belangrijkste motieven om niet te (kunnen/willen) verhuizen of juist wel te verhuizen.

2.1 Verhuizingen

In de wetenschappelijke literatuur over menselijk woongedrag onderscheidt men 3 stromingen. (Coulter, 2023). Ten eerste is er de economische stroming die ervan uitgaat dat mensen rationele beslissingen nemen om hun tevredenheid te optimaliseren, nadat ze alle kosten en voordelen hebben afgewogen. Deze neoklassieke gedachte wordt uitgedaagd door de gedragseconomie die beweert dat mensen niet altijd rationeel handelen. Mensen hebben bijvoorbeeld de neiging om verliezen meer te vrezen dan winsten na te streven (*loss aversion*), wat tot een afkeer van risicovolle keuzes kan leiden (Coulter, 2023). Daarnaast wordt rationaliteit van beslissingen op de woningmarkt beperkt door onvolledige informatie en onzekerheid waardoor een individu, objectief gezien, genoeg kan nemen met een woning die niet conform zijn aan de woningbehoeften. De mens wordt niet gezien als een 'homo economicus' maar een 'homo psychologicus' omdat psychologische verklaringen doorslaggevend kunnen zijn bij het maken van economische besluiten (Simon, 1990).

Ten tweede is er de geografische stroming die zich concentreert op hoe mensen zich verplaatsen en welke woningen ze kiezen op basis van hun behoeften en middelen. Deze traditie kijkt vooral naar ruimtelijke woonpatronen als optelsom van individuele woonbeslissingen en brengt zowel sociale veranderingen als ongelijkheden in kaart (Coulter, 2023).

Ten derde is er de sociologische stroming die focust op de rol van huisvesting in de samenleving. In vergelijking met de economische en geografische benadering is deze meer kwalitatief van aard. Volgens deze stroming is een huis veel meer dan alleen onderdak en heeft het vaak grote waarde dan wel betekenis voor mensen (Coulter, 2023). Sociologisch onderzoek gaat onder andere over de manier waarop huisvestingsgerelateerde percepties worden gevormd door sociale discoursen (bijvoorbeeld over wat een passende levensstijl hoort te zijn voor iemand op leeftijd). Dit wordt volgens Clapham (2005) versterkt door globalisering en maatschappelijke individualisering in de postmoderne tijd, waarin mensen een grotere verantwoordelijkheid op zich nemen om keuzes te maken die overeenkomen met gewenste levensstijlen en identiteiten. Huisvesting vormt dan een middel om het doel van persoonlijke vervulling te bereiken en daarom kunnen attitudes, normen, waarden en percepties absoluut niet genegeerd worden bij onderzoek over woningkeuze.

2.1.1 Levenscyclus

Alle drie de denkstromingen zijn waardevol op hun eigen manier, maar vertellen weinig over hoe huisvestingsbeslissingen zijn ingebed in de langeretermijndynamiek van mensenlevens en interpersoonlijke relaties. Onderzoeken richten zich immers op momentopnames van woongedrag of op systeemprocessen. Daarom zijn er verschillende interdisciplinaire kaders ontwikkeld met een levenslang perspectief, die inzicht bieden in woonkeuzes van individuen naarmate hun levens zich op uiteenlopende manieren ontvouwen. Deze kaders zijn eigenlijk allemaal gebaseerd op het onderzoek van Rossi (1955). Hij stelt dat de meeste verhuizingen het gevolg zijn van normale veranderingen in huisvestingsbehoeften die ontstaan wanneer bij mensen de samenstelling van het huishouden verandert tijdens hun leven. De kern van Rossi's argument was dat de volgorde van de verschillende typen huishouden voorspelbaar is: ze verlaten het ouderlijk huis, trouwen, krijgen kinderen, blijven achter met een leeg nest en worden uiteindelijk mogelijk weduwe/weduwnaar of krijgen te maken krijgen met verslechtering van de gezondheid. Elke fase van de levenscyclus kent specifieke woonbehoeften en ruimtevereisten. Een gezin met opgroeiende kinderen wil bijvoorbeeld een groot huis met een tuin in een buitenwijk. Transitie in de levenscyclus genereren daarom nieuwe woonbehoeften en -voorkeuren, die op hun beurt verhuizingen 'triggeren' wanneer huishoudens ergens anders gaan wonen om daarmee aan hun nieuwe wooneisen te voldoen. Figuur 2.1 toont een voorbeeld van dit proces.

Critici benadrukken dat verhuizingen niet alleen een passieve reactie zijn op veranderingen in de gezinsstructuur aangezien ook een actief verlangen naar comfort, status en kapitaalopbouw mensen kunnen motiveren om te verhuizen naar een meer wenselijke buurt (Morris & Winter, 1975). Aanpassingen in huisvesting en de algemene neiging van mensen om 'te verhuizen om te verbeteren' hangen echter af van carrière stappen, inkomensgroei, een gunstige institutionele context en het ontbreken van onvrijwillige triggers zoals huisuitzetting (Kendig, 1984). Tegelijkertijd erkennen moderne huisvestingsbenaderingen de dynamiek, diversiteit en destandaardisatie van levens in de 21^e eeuw.

2.1.2 Moderne levensloopraamwerken

Moderne levensloopraamwerken zijn flexibel van aard. Ze hanteren kernprincipes die kunnen worden toegepast om te begrijpen hoe de structuur van onderling verbonden gebeurtenissen en overgangen in meerdere levensdomeinen zich ontwikkelen in de loop van de tijd. Dit in relatie tot collectieve sociale contexten (Bailey, 2009). Zo kan de geboorte van een kind iemand ertoe brengen om naar een groter huis te verhuizen en zijn arbeidsparticipatie te wijzigen. Daarnaast kan pensionering of het overlijden van een partner aanleiding zijn om dichterbij familie of vrienden te gaan wonen. Huisvestingscarrières worden dan niet gezien als lineair en deterministisch, zoals gesuggereerd in figuur 2.1, omdat mensen verschillende voorkeuren, middelen en zowel uiteenlopende objectieve als subjectieve levenservaringen

Figuur 2.1: Verandering van levensfase en woonbehoeften

Leeftijd	Levenscyclusfase	Woonbehoeften	Wooncarrière
0-15 jaar	Jeugd	Afhankelijk kind dat toezicht en zorg nodig heeft	Wonen bij de ouders
16-19 jaar	Jong vrijgezel	Nabijheid werk/opleiding; goedkoop en flexibele huisvesting; toegang tot stedelijke voorzieningen	Verlaten ouderlijk huis om kleine (deel)woning te huren
20-24	Jong getrouwd stel	Meer ruimte en privacy; hogere kwaliteit woning	Verhuizen naar een kleine eengezinswoning of appartement bij het huwelijk
25-34	Gezinsvorming	Verhoogd verlangen naar ruimte en veiligheid in de buurt	Verhuizen naar een grotere (koop)woning in de buitenwijken
35-54	Gezinsuitbreiding- en consolidatie	Toenemend ruimtebehoefte; voorkeur nabijheid goede school	Opwaarderen naar een nog grotere woning
55-64	Leeg nest	Verminderde behoefte aan ruimte maar emotionele binding met woning en locatie	Niet verhuizen; Afbetalen hypotheek
65+	Pensioen	Minder behoefte nabijheid werk; verlangen nabijheid familie en voorzieningen	Kleiner wonen vanwege afnemende ruimtebehoefte en in anticipatie op verminderde gezondheid

Bron: Rossi (1955) / eigen bewerking auteur

hebben. Aangezien er veel diversiteit is in de soorten en de timing van gebeurtenissen die het leven van mensen markeren, kunnen woningkeuzes zich op meer verschillende manieren ontvouwen dan Rossi (1955) zich had voorgesteld. Dit betekent dat veranderingen in woonsituaties geen voorspelbare leeftijdsgebonden gebeurtenissen zijn, maar eerder diverse tijdsprocessen die zich op verschillende manieren kunnen voordoen gedurende het leven. Sterker nog, de aanzienlijke kosten en complexiteit van verhuizen betekent dat mensen ergens lange perioden kunnen blijven wonen, terwijl ze het liefst zouden vertrekken (Coulter, 2023).

Over het algemeen wordt bij levensloopbenaderingen onderscheid gemaakt tussen twee typen besluitvormingsprocessen die samen met periodes van stabiliteit de huisvestingsloopbaan vormen.

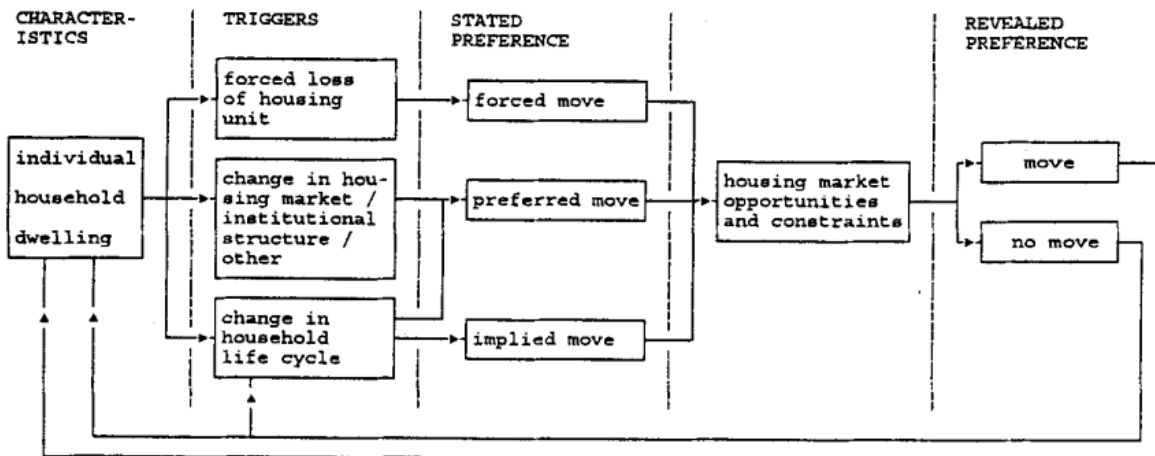
Het eerste type besluitvormingsproces betreft ontevredenheid over de huisvesting en de wens om te verhuizen die relatief geleidelijk zijn ontstaan. De onderliggende oorzaken kunnen endogeen zijn aan het leven van een individu en/of te maken hebben met exogene veranderingen in de lokale omgeving (Clark & Coulter, 2015). Ook kan ontevredenheid over huisvesting cultureel veroorzaakt worden, bijvoorbeeld vanuit de wens om de sociale status te verbeteren (Morris & Winter, 1975). Een specifieke woonkeuze kan dus een middel zijn om een bepaald doel te bereiken. Door beweegredenen in overweging te nemen, wordt erkend dat huishoudelijke verplaatsingen méér zijn dan alleen een reactie op een disbalans tussen de kenmerken van het huishouden en de woning die ontstaan gedurende de levenscyclus (Michelson, 1977). De huisvestingssituatie kan namelijk ook aangepast worden in anticipatie op toekomstige huisvestingsbehoeften (prospectieve verhuizingen). Bovendien draaien keuzes op de woningmarkt niet alleen maar om huisvesting, maar zijn ze ook verbonden met bredere levensaspecten (Graham, 1985). De weging van deze verschillende drijfveren variëren gedurende de levensloop en tussen sociale groepen. Gedragsmodellen bij geleidelijke verhuiskeuzes stellen dat mensen niet voortdurend de geschiktheid van hun huidige woning evalueren. Rationaliteit is eerder begrensd, want het verlangen om te verhuizen komt pas op nadat de waargenomen ontevredenheid over huisvesting een persoonlijke tolerantiedrempel heeft overschreden (Mulder, 1996). Nadat deze drempel is overschreden en het verlangen om te verhuizen is ontstaan, gaan mensen vervolgens zoeken naar een nieuwe locatie, plannen maken en eventueel over tot verhuizen indien er een geschikte woning beschikbaar is en verhuizing ook haalbaar is (Coulter et al. 2011). Aangezien verhuizen over lange afstanden meer kosten en sociale verstoring met zich meebrengen zullen de meeste mensen die hun huisvesting en buurt willen aanpassen, streven naar een verhuizing over relatief korte afstand.

Het tweede type besluitvormingsproces betreft het sneller opkomen van een verhuisbehoefte als gevolg van 'trigger'-gebeurtenissen die plotseling nieuwe huisvestingseisen genereren of een grote impact hebben op de middelen van een individu (Feijten, 2005). Zo kan bijvoorbeeld een relatiebreuk, een achteruitgang van de gezondheid of een baanverandering oorzaak zijn van urgente verhuizingen. Als deze triggers onverwacht zijn, kunnen ze bestaande woonplannen verstoren (de Groot et al. 2011).

2.1.3 Raamwerken van Hooimeijer

Het conceptuele model van Hooimeijer & Oskamp (1996) concentreert zich op woonkeuzes en voorkeuren van huishoudens gedurende verschillende levensfasen. Dit model weergeeft in detail hoe specifieke levensloopgebeurtenissen en veranderingen (triggers) de behoefte aan verschillende typen woningen beïnvloeden (*stated preference* / verklaarde voorkeur). Het vermogen om de verklaarde woningvoorkeur te realiseren (*revealed preference* / onthulde voorkeur) hangt af van de mogelijkheden en beperkingen op de huizenmarkt.

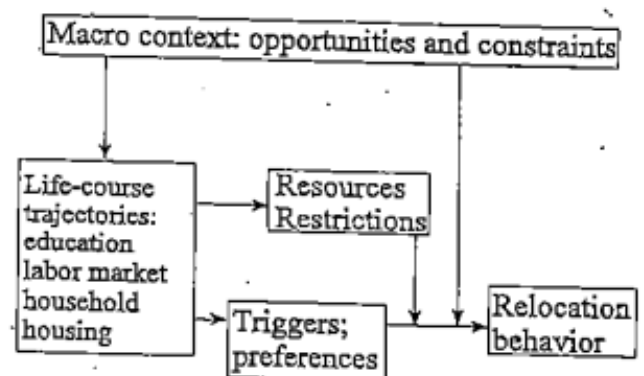
Figuur 2.2: Een simulatiemodel van residentiële mobiliteit en woningkeuze



Bron: Hooimeijer & Oskamp, 1996

Het conceptuele model van Hooimeijer & Mulder (1999) benadert het verhuisgedrag vanuit een breder perspectief van mobiliteit en sociaaleconomische veranderingen. Net als bij Hooimeijer & Oskamp (1996) ligt sterk de nadruk op de levensloop en de manier waarop ontwikkelingen in de levenscyclus de woonkeuzes en verhuisbeslissingen beïnvloeden. Eveneens erkent dit model de interactie tussen factoren op microniveau van een individu of huishouden en de macrofactoren. Macrofactoren verwijzen naar externe en overkoepelende omgevingsfactoren die invloed uitoefenen op de samenleving, maar buiten de controle zijn van individuele personen (Mankiw, 2018). Op microniveau wordt onderscheid gemaakt tussen een aantal levenslooptrajecten (onderwijs, arbeid, huishouden en woning) die parallel aan elkaar lopen en een verhuisbeweging kunnen stimuleren of juist belemmeren (*resources* of *restrictions*). Het “onderwijslevenspad” omvat de educatieve ontwikkelingen gedurende het leven van een individu en het “arbeidsmarktlevenspad” omvat de loopbaanontwikkeling inclusief werkgelegenheid, promoties en pensionering. Het “huishoudenlevenspad” betreft de veranderingen in de gezinssamenstelling en relaties binnen het huishouden- en het “woninglevenspad” betreft alle veranderingen met betrekking tot de woonsituatie gedurende het leven van een individu. Een toepasselijk begrip bij deze levenspaden is ‘rite de passage’. Dit duidt op een verandering in de sociale of seksuele status als gevolg van bijvoorbeeld de geboorte van een kind of het pensioen (Van Genneep, 1909).

Figuur 2.3: Woningverhuizingen in de levensloop



Bron: Hooimeijer & Mulder, 1999

Dergelijke overgangsrituelen kunnen aanleiding geven om de bestaande woningsituatie te heroverwegen. Een enkele trigger is vaak niet voldoende om de huisvestingsvoorkeur aan te passen en te verhuizen. Zowel op micro- als macroniveau zijn er factoren die een verhuisbeslissing kunnen aanmoedigen of tegenwerken. Denk aan financiële middelen of gebondenheid aan de omgeving voor bijvoorbeeld werk op microniveau en ontwikkeling van huurprijzen of beleidsmaatregelen op macroniveau. Volgens Lee (1966) is een factor die stimuleert dat mensen hun huis willen verlaten een pushfactor (zoals woningschade), terwijl een factor die het aantrekkelijk maakt om te verhuizen vanuit de aanbodkant een pullfactor is (zoals de aanwezigheid van voorzieningen in de nieuwe woning). Stimson & McCrea (2004) spreken van een symbiotische relatie wat betreft push- en pullfactoren. Met andere woorden: een pushfactor kan tevens een pullfactor kan zijn. Zo kan een 'push' reden van het niet kunnen uitvoeren van huisonderhoud een 'pull' reden zijn om naar een nieuw gebouwd, kleiner huis te verhuizen. Verder zijn er ook factoren die leiden tot tevredenheid met de huidige woonsituatie. Deze factoren worden keepfactoren genoemd (Voogd, 2005). Keepfactoren kunnen drempels vormen voor een mogelijke verhuisbeweging of zorgen voor het ontbreken van een verhuiscens. De verschillende typen factoren kunnen grofweg onderscheiden worden als een obstakel of een motivatie om te verhuizen.

2.2 Doorstroming van ouderen

De meeste bestaande literatuur over woningverhuizingen van oudere mensen richt zich op de afweging tussen ouder worden in de huidige woning oftewel '*aging in place*' en verhuizen naar een kleinere accommodatie oftewel '*downsizing*' (Baumker et al., 2012; Erickson et al., 2006; Kahana et al., 2003), waarbij de attitudes van oudere mensen ten opzichte van residentiële mobiliteit worden geanalyseerd. Judd et al. (2014) benadrukken de complexiteit bij het definiëren van downsizing. Zo is er overeenstemming in de literatuur dat downsizing inhoudt dat er minder huisvesting wordt geconsumeerd, maar is er minder consensus over wat dit precies betekent. De meest voorkomende definitie van downsizing is een vermindering in de omvang van het huis uitgedrukt in het aantal kamers, de totale vloeroppervlakte of de grootte van de tuin (Banks et al., 2007). Maar downsizing kan ook worden geassocieerd met de vermindering van persoonlijke bezittingen (Luborsky et al. 2011) of de verlaging van de financiële waarde van de woning of het vrijmaken van eigen vermogen voor huishoudens in de koopsector (Bradbury, 2010). In wetenschappelijke publicaties kunnen deze indicatoren zowel individueel als in combinatie gebruikt worden om verhuizing naar een kleinere woning te onderzoeken.

Overigens suggereert Hammond (2018) een verschuiving van het begrip downsizing naar het concept van '*rightsizing*', gedefinieerd als 'een actieve, positieve keuze van een oudere persoon om te verhuizen als een manier om kwaliteit van leven te verbeteren', waarbij de focus op grootte wordt genuanceerd door de beschikbaarheid en toegankelijkheid van huisvestingsopties. Welke definitie ook wordt gehanteerd, de interesse van beleidsmakers komt voort uit een verwachting dat op een bepaald moment in het leven, ouderen moeten, of willen, verhuizen van hun huidige 'te grote' woning naar een kleinere of meer geschikte accommodatie (Judd et al., 2014).

Ondanks de beleidsinteresse lijkt er echter weinig bewijs te zijn van een dergelijk fenomeen. Dit wordt geïllustreerd door de zeer lage verhuispercentages onder ouderen aangetoond in de introductie (figuur 1.9). Bovendien lijken analyses erop te wijzen dat ouderen zelden downsizen wanneer ze toch verhuizen (Judd et al., 2014). Onderzoek van Park & Ziegler (2016) constateerde echter dat maar liefst 80% van de bewoners van 65 jaar en ouder 'positief' stond tegenover het idee van downsizing, waarbij ongeveer een derde van de bewoners van 60 jaar en ouder actief op zoek was naar downsizing.

Bruins (2022) demonstreert dat de meerderheid van de 55-plussers in Nederland beslist niet wil verhuizen en dat slechts de helft van de 55-plussers die wel een verhuishwens hebben ook daadwerkelijk verhuisd is in de periode 2015-2020. De discrepantie tussen het aantal ouderen dat overweegt te verhuizen of downsizen (*stated preferences*) en daadwerkelijke verhuizingen (*revealed preferences*) suggereert ofwel een gebrek aan geschikte huisvesting voor downsizers, ofwel een complexere reeks redenen die huishoudens ervan weerhouden te verhuizen naar een kleiner pand (Burgess & Quinio, 2020). Daarom worden in dit onderzoek zowel de verklaarde als de onthulde voorkeuren meegenomen. Bestudering van onthulde voorkeuren geeft een breder beeld maar met minder details, terwijl studie naar verklaarde voorkeuren diepgaander is maar minder allesomvattend (Timmermans et al. 1994). Deze voorkeuren worden beïnvloed door micro- en macrofactoren en zijn vaak het gevolg van concrete triggers die voortkomen uit ontwikkelingen in de verschillende levenslooptrajecten.

2.2.1 Triggers

Ouder worden gaat gepaard met veranderingen in de levensloop. Zo ondervinden ouderen veranderingen op fysiek, sociaal en cognitief vlak waardoor individuele (woning)behoeften ook veranderen (Pierce & Timonen, 2010). Onderzoek van Arentze & Ossokina (2020) stelt dat ouderen over het algemeen meer verlangen naar:

1. comfort, toegankelijkheid en veiligheid;
2. kleiner wonen;
3. faciliteiten waar andere mensen ontmoet kunnen worden.

Ten eerste komt het verlangen van ouderen naar extra comfort, goede toegankelijkheid en verhoogde veiligheid voort uit verminderde mobiliteit en gezondheid. Dit hoeft niet altijd direct een probleem te zijn, maar kan ook als toekomstige behoefte gezien worden. Wanneer ouderen met deze uitdagingen worden geconfronteerd, kiezen ze vaak voor woongebieden met hoogwaardige voorzieningen en goede gezondheidszorg (Arentze & Ossokina, 2020). Daarnaast kan er voorkeur voor een woning ontstaan met brede deuren, geen drempels, een aangepaste badkamer en medische hulp dichtbij (Sabia, 2008). Onderzoek van Sugiyama et al. (2009) en Friedman et al. (2012) naar de kwaliteit van leven onder 65-plussers laat zien dat een aangename en veilige openbare ruimte (bijv. veilige parken om in te wandelen) ook hoog gewaardeerd wordt.

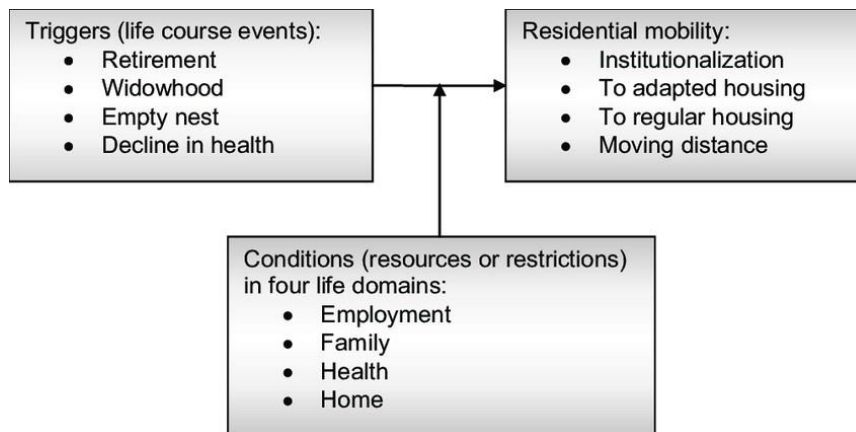
Ten tweede is het verlangen om kleiner te wonen vaak gerelateerd aan volwassenen die 'lege nesters' worden. Dit zijn ouderen waarvan de kinderen al uit huis zijn en die daarom beschikken over meer woonruimte dan ze nodig hebben (Arentze & Ossokina, 2020). Een kleinere woning vereist minder inspanning voor onderhoud en schoonmaak wat de fysieke belasting vermindert en de kans op ongelukken verkleint (Hansen & Gottschalk, 2006). Afname van het inkomen door pensionering kan ook een reden zijn om te verhuizen naar een kleinere woning met lagere vaste kosten (Herbers, Mulder & Mødenes, 2014).

Ten derde ontstaat ook het verlangen naar een sociaal netwerk of faciliteiten waar mensen elkaar kunnen ontmoeten naarmate mensen ouder worden. Dit verlangen wordt nog groter wanneer ouderen met pensioen zijn of partners komen te overlijden waardoor hun sociale netwerk kleiner wordt (Bohle et al. 2014). Ouderen kiezen er dan ook steeds vaker voor om dicht bij hun dierbaren, zoals hun eigen kinderen, te wonen (Schaffar et al., 2018; Bonnet et al., 2010). Bovendien toont onderzoek van Friedman et al. (2012) aan dat senioren meer behoefte hebben aan sociale samenhang in de buurt. Ten slotte kan verhuizing naar een seniorenwoning sociale interactie bevorderen en eenzaamheid terugdringen doordat men in een gemeenschap met leeftijdsgenoten terecht komt (Wiles et al. 2011).

Onderzoek van Bloem (2013) hanteert ook een levensloopmodel om verhuizingen van senioren te conceptualiseren. Hierbij vormen de eerdergenoemde ontwikkelingen in de levensloop (pensioen, weduwschap, leeg nest, achteruitgang in gezondheid) de triggers die residentiële mobiliteit op gang kunnen brengen vanwege aanpassingen in de huisvestingsvoorkeur. Dit kan abrupt zijn of juist meer geleidelijk en ter anticipatie op veranderingen in de levensloop.

De concrete levensevenementen horen in de overkoepelende domeinen (gezondheid, familie, werk, huis) die ook voorwaarden scheppen voor de verhuisafstand en doorstroming naar een bepaalde omgeving of type woning.

Figuur 2.4: Levensloopmodel residentiële mobiliteit van ouderen



Bron: Bloem, 2013

2.2.2 Microfactoren

De levensdomeinen in het model van Bloem (2013) zijn op huishoudelijk niveau en kunnen zowel motivaties als obstakels creëren bij een eventuele verhuiswens en een daadwerkelijke verhuizing. Om de verschillende motivaties en obstakels te typeren wordt het onderzoek van Roy, Dube, Despres, Freitas & Legare (2018) aangehaald. Zij onderzochten de factoren die de verhuisbeslissing van ouderen beïnvloeden en op basis van het bestuderen van 660 publicaties formuleerden zij zeven dimensies:

1. de economische dimensie;
2. de sociale dimensie;
3. de sociaal-demografische dimensie;
4. de gezondheidsdimensie;
5. de psychologische dimensie;
6. de tijd- en ruimtedimensie;
7. de dimensie van de woning en de woonomgeving.

De economische, sociale en psychologische dimensies worden apart behandeld als hoofdcategorieën obstakels en motivaties aangezien de andere dimensies voldoende vertegenwoordigd zijn in de raamwerken van Hooimeijer & Mulder (1999) en Bloem (2013).

2.2.2.1 Economische factoren

Roy et al. (2018) onderscheiden verschillende belangrijke economische factoren die de verhuiswens en woonvoorkeur van ouderen beïnvloeden, waaronder inkomen, woonlasten, eigendomsstatus, WOZ-waarde, hypotheekhoogte en spanning op de woningmarkt. Senioren met veranderend inkomen, bijvoorbeeld een hoger inkomen door loonsverhoging of

een lager inkomen door pensionering, hebben vaker een verhuiscwens dan ouderen met ongewijzigd inkomen (Hansen & Gottschalk, 2006). Onderzoek van Hayward (2004) toont aan dat senioren met een lager inkomen relatief minder vaak een verhuiscwens hebben vanwege de kosten die het regelen van de verhuizing met zich meebrengt. Tegelijkertijd worden senioren met een lager inkomen vaker gedwongen om te verhuizen door problemen in huis, terwijl senioren met een hoger inkomen eerder verhuizen voor betere woningen (Smetcoren et al., 2017). Eveneens stelt Ostrovsky (2004) dat senioren met een laag inkomen sneller geneigd zijn om te verhuizen vanwege problemen met het onderhoud van het bestaande huis en vanwege het verlangen om dichtbij de volwassen kinderen te blijven wonen voor mogelijke ondersteuning. Ongeacht de hoogte van het inkomen willen senioren het liefst zo min mogelijk financieel benadeeld worden, bijvoorbeeld door meer huur te moeten betalen of noodzakelijk reparaties aan de huidige woning, wanneer ze verhuizen naar een nieuwe woning (Cheshire & Forrest, 2021; Adair, Williams, & Menyen, 2014; Judd et al. 2014). Een hoger percentage van de financiële woonlasten ten opzichte van het inkomen leidt dan ook tot een grotere of juist een lagere verhuiscwensgeneigdheid afhankelijk van dit relatieve verschil tussen huidige en nieuwe woning (Angelini & Laferrere, 2012).

In het algemeen zijn huurders eerder geneigd om te verhuizen dan ouderen met een koopwoning (Weeks, Keefe & Macdonald, 2012). De transactiekosten van een verhuizing, zoals overdrachtsbelasting, makelaarskosten en hypotheekkosten, zijn immers hoger in de koopsector (De Groot, Manting & Boschman, 2008). Voor ouderen die wonen in een regio met een krappe woningmarkt is het vaak moeilijk om een nieuwe woning te vinden waar ze qua woonlasten in verhouding met het inkomen niet meer gaan betalen dan in de huidige woning (De Groot et al. 2011). Hierover meer in de paragraaf over macrofactoren (2.2.3).

2.2.2.2 Sociale factoren

Wat betreft sociale factoren die invloed hebben op de verhuiscwensgeneigdheid van ouderen kwamen volgens Roy et al. (2018) de relatie met de buren, het sociale netwerk van ouderen en de nabijheid van familie (kinderen) en vrienden het sterkst naar voren.

Senioren die aangeven een goede relatie te hebben met de buren overwegen minder vaak om te verhuizen dan ouderen met een oppervlakkige relatie met de buren (Hansen & Gottschalk, 2006; Crisp, Windsor, Anstey & Butterworth, 2013). Het regelmatig uitvoeren van sociale activiteiten heeft een dempend effect op de verhuiscwensgeneigdheid van ouderen. Een goede relatie met de buren en het regelmatig uitvoeren van sociale activiteiten heeft namelijk een positief effect op de binding met de buurt, en daarmee een dempend effect op de verhuiscwensgeneigdheid (Crisp et al., 2013). Fischer & Malmberg (2001) bespreken het concept van *location-specific advantages* in relatie tot de immobiliteit van ouderen. Ze stellen dat naarmate mensen langer in een bepaald gebied wonen, ze meer locatie-specifiek kapitaal opbouwen en minder geneigd zijn om te verhuizen. De auteurs beschrijven verzonken kosten (*sunk costs*) als de kosten die ontstaan bij een verhuizing, omdat het opgebouwde locatie-specifieke kapitaal (waaronder een sociaal netwerk) verloren gaat. Immobiliteit wordt dan gezien als een strategie om locatie-specifiek kapitaal op te bouwen of te behouden dat verloren zou gaan bij een verhuizing. Dit kan verklaren waarom mensen van 55 jaar en ouder over het algemeen minder geneigd zijn om te verhuizen dan jongere huishoudens aangezien ze vaak meer locatie-specifiek kapitaal hebben opgebouwd.

Tot slot vormt wonen in de nabijheid van vrienden en familie een belangrijke reden om wel of niet te willen verhuizen (Mutchler & Burr, 2003). Gebrek aan sociale steun in de buurt kan bij ouderen de verhuiscwensgeneigdheid vergroten, maar ook verkleinen als een verhuizing het verlies van sociale steun betekent (Smetcoren et al. 2017; De Jong et al. 2021). Vooral bij een groeiende behoefte aan zorg kan de nabijheid van familie, met name van de kinderen, een belangrijke wens zijn voor ouderen. Senioren met een sociaal netwerk dat bestaat uit

volwassen kinderen verhuizen minder vaak naar een verzorgingstehuis dan ouderen zonder kinderen (Mutchler & Burr, 2003). Tegelijkertijd kunnen naaste familieleden ook als aanjagers fungeren om ouderen te motiveren voor een verhuizing (Hrast et al. 2019). Externe sociale invloed (*social others*) betreft volgens Hamilton et al. (2020) niet altijd naaste familieleden (“dichtbijstaanden”), maar kan ook gaan om mensen die niet tot de innerlijke kring behoren (“verderwegstaanden”). Deze “sociale anderen” kunnen ouderen helpen bij het oplossen van de waargenomen problemen van een verhuizing. Burt (2001) beweert dat frequente verhuizers bredere en diverse sociale netwerken ontwikkelen wat hen helpt om gemakkelijk opnieuw te verhuizen. Ten slotte kan maatschappelijk gewin, zoals het vrijmaken van een groot huis voor een gezin, ook een sociale motivatie zijn van ouderen om te verhuizen (Van Arum, 2023). Dit hangt wel af van de sociale samenstelling van het huishouden. Alleenstaande huishoudens zijn vaker geïnteresseerd in verhuizingen dan meerpersoonshuishoudens (Gibler & Tyvima, 2015).

2.2.2.3 Psychologische factoren

Zeelenberg & Van Kessel (2014) benadrukken dat met name de psychologische dimensie van cruciaal belang is bij het verklaren van verhuisgedrag onder ouderen. Ten eerste ontbreekt bij ouderen vaak een gevoel van urgentie. Zolang er geen directe en dwingende reden is om te verhuizen en de prijs-kwaliteitverhouding van hun huidige woning goed is, zien ouderen geen noodzaak om aan verhuizen te denken. Ten tweede kijken ouderen op tegen de tijd en moeite die het kost om te verhuizen. Als derde punt stellen Zeelenberg & Van Kessel (2014) dat ouderen door de toenemende digitalisering vaak niet weten hoe ze op zoek moeten gaan naar een nieuwe woning. Roy et al. (2018) vonden in hun meta-onderzoek dat de tevredenheid met de buurt en omgeving, het gevoel van veiligheid, buurstatus, de kennis van verhuismogelijkheden en comfort belangrijke factoren zijn die de verhuigeneigtheid van ouderen kunnen verklaren.

De meerderheid van senioren wordt liever in de bestaande woning oud. Het huis heeft namelijk een bijzondere psychosociale en materiële betekenis in latere levensfasen. Psychologische binding met het huis neemt toe met de leeftijd en de duur van het verblijf, waarbij veel ouderen sterk het gevoel hebben dat ze in hun huis willen blijven (Martinez et al. 2020). Onderzoek van Depres en Lord (2005) naar de betekenis en ervaring van thuis wees uit dat oudere respondenten hun huis beschouwden als een locatie van fysieke en psychologische veiligheid, een indicator van sociale status, een plek voor sociale betrokkenheid, een ruimte waar mobiliteit wordt beoefend, een centrale plek van het dagelijkse leven, en een plaats van vertrouwde, hechting en herinnering. Het thuisgevoel kan diep verweven zijn met familietradities, waarbij de fysieke ruimte van het huis symbool staat voor een verzameling van bijzondere momenten en herinneringen (O'Bryant & Wolf, 1983). De voorkeur om in de huidige woning oud te worden in plaats van te verhuizen naar een andere woning komt ook uit internationaal onderzoek. In de Verenigde Staten had 88% van de oudere respondenten deze voorkeur (Barret, 2014), in Canada was dit 85% (CMHC, 2008) en in het Verenigd Koninkrijk ging het om 80% van de ouderen die liever niet wilden verhuizen (Lloyd & Parry, 2015).

Het concept van *aging in place* verwijst zowel naar de woning als de omringende omgeving en gemeenschap (Wiles et al. 2012) en fungeert ook als beleidsdoelstelling om oudere volwassenen in staat te stellen onafhankelijk, autonoom en verbonden te blijven met hun sociale netwerk (Keeling, 1999). De gedachte is dat ouderen met een zorgbehoefte meer deel uitmaken van de maatschappij en residentiële zorg alleen voorbehouden is aan mensen die niet kunnen worden verzorgd in de thuissituatie. Zolang er geen zware, complexe zorg optreedt, dienen ouderen dus niet te verhuizen (Volckaert & De Dekker, 2020). Dit impliceert ook dat veel verhuizingen onder senioren pas worden geïnitieerd wanneer onverwachte

levensgebeurtenissen of ontwikkelingen in de levensloop (*triggers*) zich voordoen, zoals het overlijden van een partner of wanneer de mentale of fysieke gezondheid van de persoon drastisch achteruitgaat (PBL, 2020; Hrast et al. 2019; Forsyth, Molinsky & Ye Kan, 2019). Tevredenheid met de huidige woning kan betekenen dat ouderen niet de drang voelen om te verhuizen (Judd et al. 2014). Nadat ouderen 'lege nesters' zijn geworden kunnen ze de extra ruimte gebruiken als kantoor, studeerkamer of als tijdelijke accommodatie voor bezoekers (Chesfire & Forrest, 2021; Gibler & Tyvima, 2015).

Bovendien kunnen sommige senioren een afkeer hebben om te verhuizen als ze weten dat ze op bepaalde gebieden achteruit zullen gaan (*loss aversion*), zoals het verliezen van woonruimte (Ossokina & Arentze, 2022). Naast de aversie tegen verlies, blijkt ook dat sommige gepensioneerde senioren nu meer tijd thuis doorbrengen waardoor ruimte belangrijker voor hen wordt (Judd et al. 2014). Het niet kunnen vinden van een geschikte woning kan uiteraard ook gerelateerd zijn aan de gehechtheid of emotionele verbondenheid aan de huidige woning of buurt, wat alternatieve opties vaak minder aantrekkelijk maakt (Ossokina & Arentze, 2022; Löqvist, 2013). Het blijkt dat deze redenen vaak genoemd worden om niet te verhuizen naar een nieuwe plek (Cheshire & Forrest, 2021; Gibler & Tyvima, 2015; Judd et al. 2014). Zo willen senioren blijven winkelen in hun eigen buurt na verhuizing en is het verliezen van sociale cohesie met buren en andere nabijgelegen bewoners soms ook belangrijk voor senioren om niet te kiezen voor verhuizen. Een gevoel van veiligheid (subjectieve veiligheid) vormt juist een keepfactor (Han & Kim, 2016). Voor ouderen is het gevoel van comfortabel wonen ook van belang. Dit houdt in dat men aangenaam woont en geen (significante) klachten heeft over het wonen (Granbom et al., 2014). Uit het onderzoek van Boldy et al. (2011) blijkt dat hoe groter het gevoel van comfortabel wonen bij ouderen is, hoe lager de verhuigeneidheid. De tevredenheid over de woning en de woonomgeving ligt daarom gemiddeld ook lager bij ouderen die willen verhuizen (Erickson et al., 2006).

Ontevredenheid over de woning en de buurt kan een verhuisbeweging van ouderen verklaren. Denk hierbij aan een buurt met slechte veiligheid (bijv. hoge criminaliteitscijfers), onprettige leefomstandigheden of een gebrek aan dagelijkse voorzieningen dan wel zorgfaciliteiten (De Jong et al. 2021). Bovendien wordt de bereidheid om te verhuizen groter wanneer senioren ontevreden zijn over de huidige afstand tot het openbaar vervoer of de afwezigheid van groene ruimtes (Ossokina & Arentze, 2022). Verhuizing naar een andere kleinere woning kan ook gemotiveerd worden doordat daar minder onderhoud en huishoudelijk werk verricht hoeft te worden (Judd et al. 2014). Daarnaast kan doorstroming naar een gelijkvloerse woning gemotiveerd worden door een verlaagd valrisico (De Jong et al. 2021). Tijdens het verhuisproces is het wel van belang dat senioren een gevoel van controle behouden (Smetcoren et al. 2017).

Anticiperende gesprekken met ouderen helpen om beter voorbereid te zijn op de toekomst en mogelijke ontevredenheid verminderen (Van Arum, 2023). De kennis van mogelijkheden speelt immers ook een rol bij de verhuishwens van ouderen. Ouderen met voldoende kennis van de mogelijkheden om hulp (zorg) te krijgen in de buurt zijn vaker geneigd om in de buurt te blijven wonen dan ouderen die beperkte kennis hebben van die mogelijkheden (Jorgensen et al., 2009). Tevens blijkt dat ouderen met beperkte kennis van verhuismogelijkheden minder vaak een verhuishwens hebben dan ouderen die beter op de hoogte zijn van alle mogelijkheden om te verhuizen (Jorgensen et al., 2009). Ten slotte wijst onderzoek van Brown & Perkins (1992) uit dat mensen die vaker verhuizen, een sterkere neiging hebben om opnieuw te verhuizen vanwege de lagere emotionele en psychologische barrières die ze ervaren. Bovendien stelt Oishi (2010) dat mensen die vaker verhuizen beter zijn in het aanpassen aan nieuwe situaties en daardoor minder stress en onzekerheid ervaren bij toekomstige verhuizingen.

2.2.3 Macrofactoren

Bovengenoemde microfactoren en de huisvestingsvoorkeur worden beïnvloed door een breder structureel kader: de macrofactoren. Zo zijn er senioren die liever niet verhuizen, maar is er ook een groep ouderen die juist wel graag zou willen verhuizen alleen beperkt wordt door een gebrek aan geschikte (sociale) huurwoningen in de buurt van waar ze momenteel wonen (Cheshire & Forrest, 2021; Burgess & Quinio, 2020; Hrast et al. 2019; Adair, Williams, & Menyen, 2014). Coulter et al. (2016) benadrukken dan ook dat het belangrijk is om residentiële immobiliteit als een actief en dynamisch proces te zien. Zo wordt onderscheid gemaakt tussen 'stilness', waarbij immobiliteit de keuze is (niet willen verhuizen), en 'stuckness', waarbij immobiliteit het resultaat is van beperkingen (niet kunnen verhuizen). Een van de grootste beperkingen van 'stuckness' is een zeer gespannen huizenmarkt. Wanneer er onvoldoende passend aanbod is, kunnen ouderen immers lastig verhuizen.

2.2.3.1 Spanning op de huizenmarkt

Het vermogen van een persoon om zijn verhuiscens te realiseren wordt niet alleen beïnvloed door zijn eigen financiële middelen, maar ook door de omstandigheden op de woningmarkt, zoals het aanbod en de prijzen van verschillende typen woningen (Clark & Huang, 2003). Lokale en regionale omstandigheden spelen hierbij een cruciale rol, omdat de meeste verhuisbewegingen over korte afstanden plaatsvinden (Dieleman, 2001; Eskinasi & De Groot, 2013). Studies van Dieleman (2001) en Lu (1998) tonen aan dat de kansen op de woningmarkt sterk variëren tussen regio's. Ook is de neiging om te verhuizen groter in regio's met een hoger percentage huurwoningen dan in regio's met meer koopwoningen. Onderzoek van Hooimeijer & Oskamp (1996) laat zien dat de omstandigheden op de woningmarkt niet alleen van invloed zijn op de mogelijkheid om een verhuiscens te realiseren, maar ook kunnen leiden tot aanpassingen van de initiële voorkeuren. Dit kan resulteren in uitstel van de verhuiscens, het verdwijnen ervan, of het vinden van een alternatief dat beter aansluit bij de aangepaste voorkeuren. Zo kan iemand met een oorspronkelijke verhuiscens ervoor kiezen om de woning te verbouwen om aan bepaalde voorkeuren te voldoen (Hooimeijer & Oskamp, 1996).

Figuur 2.5: Spanningsindicator naar woningmarktregio

Onderzoek van De Jong et al. (2008) toont aan dat verhuismotieven variëren per regio. In perifere gebieden zijn veel oudere huishoudens tevreden met hun woning en noemen gezondheidsredenen het vaakst als verhuismotief. In de Randstad zijn de woonomgeving en de woning zelf vaker redenen om te verhuizen. De spanning op de huizenmarkt, oftewel het verschil tussen vraag en aanbod, verschilt per regio (zie figuur 2.5) en kan leiden tot hogere prijzen, langere wachttijden en een gebrek aan betaalbare woningen (Meskers, 2020). Dit beïnvloedt de (perceptie van) mogelijkheden van 55-plussers om te verhuizen.



Bron: Meskers, 2020

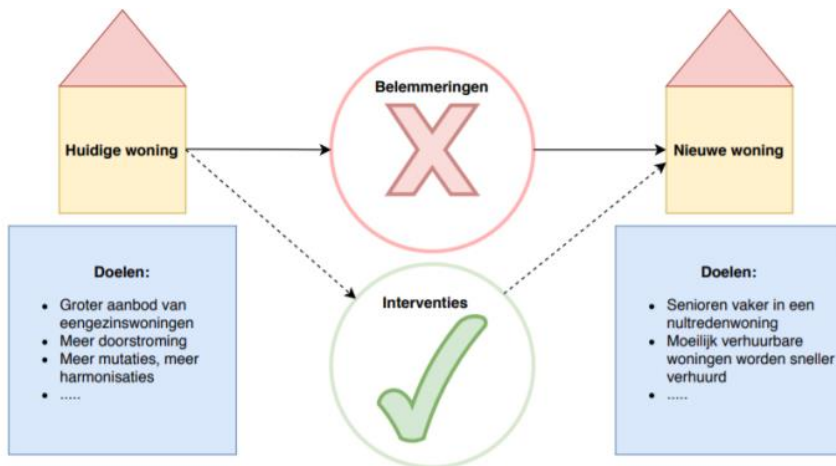
2.2.3.2 *Instituties*

Naast de spanning op de huizenmarkt spelen instituties ook een rol bij de doorstroming van ouderen. Instituties verwijzen naar gevestigde, formele of informele regels, normen, structuren en arrangementen binnen de samenleving die het gedrag, de interacties en de relaties van individuen en groepen beïnvloeden (North, 1990). Wat betreft doorstroming op de woningmarkt is de beleidscontext van woningcorporaties relevant. Zo werden woningcorporaties in 1995 verzelfstandigd (Van Der Rijst, 2012), maar is hun speelveld fors ingeperkt sinds de nieuwe Woningwet in 2015 (Daalhuizen, Van Dam, De Groot, Schilder & Van der Staak, 2019). De corporaties opereren volgens de Woningwet als 'toegelaten instellingen'. Dat betekent dat zij de beschikbare middelen moeten aanwenden in het belang van de volkshuisvesting en niet gericht zijn op winst maken. Voornamelijk richten corporaties zich op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor 'maatschappelijk kwetsbaren' (Daalhuizen et al., 2019). Maatschappelijk kwetsbaren omvatten onder andere lage inkomensgroepen, ouderen, alleenstaanden, maar ook mensen met een fysieke of geestelijke handicap.

Ondanks toenemende vergrijzing in Nederland neemt het aantal ouderen af dat in een huis woont waarbij zorg en ondersteuning direct in de accommodatie zelf wordt verleend zoals een verzorgingstehuis (=intramurale huisvesting). Zo woont meer dan 90 procent van de 75-plussers en twee derde van de 90-plussers nog steeds zelfstandig (Rijksoverheid, z.d.). Zogenaamde 'extramuralisering' verwijst naar het beleid dat erop gericht is om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen, met als doel het aantal plaatsen in verzorgingshuizen te verminderen (Ministerie van VROM, 2010). De overheid biedt ouderen die ziek worden of een beperking krijgen de mogelijkheid om hun woning aan te passen via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) (Rijksoverheid, z.d.). Dit kan bijvoorbeeld inhouden dat een traplift wordt geplaatst, drempels worden verwijderd, of een alarmsysteem wordt geïnstalleerd dat afgaat bij een val. Daarnaast zijn er mobiele zorgdiensten beschikbaar voor zorg aan huis, zoals thuiszorg. Als gevolg van deze ontwikkeling blijven niet alleen gezonde ouderen, maar ook ouderen met (lichte) beperkingen langer zelfstandig wonen en blijven ze langer onderdeel van de maatschappij (Daalhuizen, De Groot & De Kam, 2019). In het beleidsprogramma 'Langer Thuis' roept de Rijksoverheid gemeenten, marktpartijen, burgers en woningcorporaties op om afspraken te maken over het realiseren van voldoende passend woningaanbod voor ouderen (Rijksoverheid, 2020).

Volgens Van der Rijst (2012) zijn de twee hoofddoelstellingen van een woningcorporatie het verbeteren van de leefbaarheid op wijk- en buurniveau en het zorgen voor betaalbare, passende huisvesting (meer hierover in de volgende paragraaf). Interventies gerelateerd aan deze doelstellingen kunnen de doorstroming bevorderen. Daarentegen blijkt uit onderzoek van Platform 31 (2021) dat senioren verschillende wensen hebben en niet kunnen worden verleid door één enkele interventie. Zo hanteren woningcorporaties en gemeenten, naast het creëren van een passend aanbod, persoonlijke begeleiding, vereenvoudiging van het verhuisproces, prijsprikkels (bijvoorbeeld behoud van de huidige huur) en prioriteit geven aan doelgroepen als aanvullende maatregelen om de verhuizing naar een kleinere woning aantrekkelijker te maken. In figuur 2.6 is een schematische weergave van het proces van 'verleiden' van 55-plussers. Het model stelt dat er belemmeringen zijn, zoals hiervoor beschreven, die ervoor kunnen zorgen dat een 55-plusser niet wil verhuizen naar een nieuwe woning. Het verleiden is gericht op 55-plussers met een latente verhuisvraag (ze willen wel, maar moeten niet) en op 55-plussers die misschien wel willen, maar niet verhuizen omdat er te veel obstakels zijn (Zeelenberg & Van Kessel, 2014).

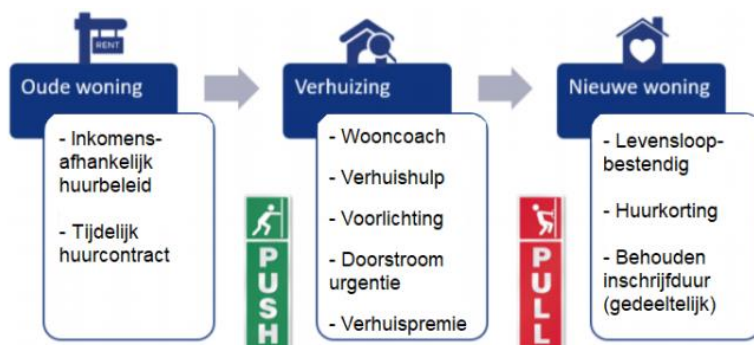
Figuur 2.6: Schematische weergave van het proces van ‘verleiden’ van 55-plussers



Bron: Meskers, 2020

Een belangrijke maatregel is de verhuiscoach. Voor de verhuiscoach worden een verschillend aantal termen gebruikt zoals een wooncoach, verhuisadviseur of een seniorenmakelaar. Het inzetten van een verhuiscoach komt idealiter tot stand door samenwerking van de gemeente en andere woningcorporaties. De verhuiscoach is het persoonlijk gezicht van de woningcorporatie en/of de gemeente. Bovendien is de seniorenmakelaar een vast contactpersoon die dicht bij de huurder staat, op de hoogte is van het woningaanbod en de regels, en duidelijk vragen beantwoordt (KCWZ, 2016). Het doel is dat de verhuiscoach proactief ouderen benadert over de verhuiscwensen en de mogelijkheden die er zijn om te verhuizen. De verhuiscoach zorgt desgewenst ook voor uitleg van digitale systemen zoals WoningNet (inmiddels DAK) of andere verhuishulp. Denk hierbij aan administratief werk zoals het doorgeven van een adreswijziging of het regelen van gas, water en licht in de nieuwe woning. (Meskers, 2020). Aangezien veel ouderen opzien tegen het werk dat komt kijken bij het regelen van een verhuizing, worden de inspanningen van de seniorenmakelaar vaak zeer positief geëvalueerd. De verhuiscoach biedt tevens een laagdrempelige manier om met de woningcorporatie in contact te komen en een potentiële verhuizing te bespreken. Volgens koepelorganisatie Aedes heeft inmiddels 70 procent van de woningcorporaties dan ook een verhuisadviseur in dienst (NOS, 2024). In de onderstaande figuur staan de voornaamste doorstromingsmaatregelen opgesomd per fase in het verhuisproces.

Figuur 2.7: Schema besproken doorstromingsmaatregelen



Bron: Meskers, 2020

2.2.4 Huisvestingsvoorkeur

Een bredere kijk op de algemene huisvestingsvraag van ouderen is vereist om doorstroming te verbeteren. Vroeger was ouderenhuisvesting voornamelijk gericht op kwetsbare ouderen die ondersteuning en zorg nodig hebben. Aitken, Cook & Lawson (2019) geven echter aan dat er nu behoefte is aan specifieke huisvestingsopties voor allerlei verschillende ouderen en niet alleen voor de meest maatschappelijk kwetsbaren van de maatschappij. Er zijn immers ook steeds vaker proactieve senioren die waarde hechten aan sociaal ondersteunende en stimulerende leefomgevingen die vraag uitoefenen op corporatiewoningen.

2.2.4.1 Type woning

Het aanbod dat aansluit bij de woningvraag van ouderen kent een tweedeling. Ten eerste, ouder worden op dezelfde plek faciliteren door de woning aan te passen naar de behoeften van de huurder. Ten tweede, verhuizen naar gespecialiseerde huisvesting zoals groepswoningen, extra zorgomgevingen, grotere wooncomplexen voor ouderen, woonzorggebouwen of nieuwe vormen van huisvesting zoals "moderne hofjes" of ondersteunde woonfaciliteiten (Aitken et al., 2019). Zie figuur 2.8.

Figuur 2.8: Mogelijke woonvormen voor ouderen



Bron: Zorgsaamwonen, 2022

Bijkomende voordelen van gespecialiseerde huisvesting zijn:

1. vermindering van eenzaamheid;
2. minder kans om naar een zorginstelling te verhuizen;
3. hoger gevoel van controle;
4. minder tijd in het ziekenhuis.

Bovendien kunnen ouderen worden aangemoedigd om te verhuizen vanwege de mogelijkheid om sociale netwerken op te bouwen, deel uit te maken van een gemeenschap, toegang te hebben tot faciliteiten, een verbeterde kwaliteit van leven, de locatie en grootte van de accommodatie, een verhoogd gevoel van veiligheid en beveiliging, en het potentieel van verhoogde autonomie (Aitken et al., 2019). Het is gebleken dat ouderen veiligheid en zekerheid als belangrijke factoren beschouwen bij het overwegen van verhuizen naar gespecialiseerde huisvesting. Daarnaast zouden huisvestingsaanbieders zich niet alleen moeten concentreren op het bieden van extra zorg, maar ook op aspecten zoals luxe en de mogelijkheid voor sociale interactie (Aitken et al., 2019).

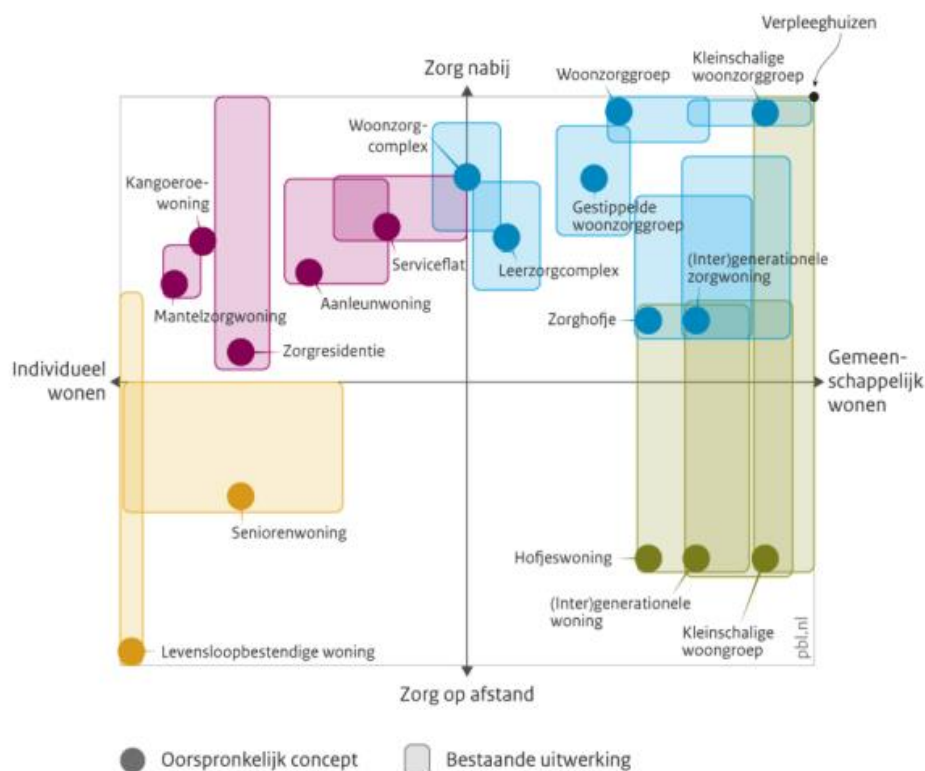
Volgens Stavenuiter & Van Dongen (2008) is een woning geschikt voor de oude dag als deze ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners prettig bewoond kan worden. In een fysiek passende woning zijn de primaire ruimtes zoals de

keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer, op dezelfde woonlaag gevestigd inclusief een lift in het appartementencomplex. Hierdoor is er minder risico op vallen en is er minder belasting van de gewrichten (Perry et al. 2014). Dit zijn zogenaamde 'nultredenwoningen' of 'seniorenwoningen'. Naast gelijkvloers, zouden veel ouderen de wens hebben om in een nieuwbouwhuis te wonen vanwege de moderne voorzieningen met daarin drie kamers waarbij een aparte ruimte is voor logerende kleinkinderen of een werk-studeerplek inbegrepen is (Van Veldhuizen, 2024).

Het onderzoek van de Groot et al. (2019) beweert dat het merendeel van de Nederlandse huishoudens van 65 jaar en ouder in een huis woont dat geschikt gemaakt kan worden voor minder dan 10.000 euro. Daarna hanteren veel gemeenten, via de WMO, een maximale grens aan vergoedingen voor woningaanpassingen. Als ouderen toch besluiten om hun woning achter te laten en te verhuizen naar een nieuwe woning zijn er meerdere varianten waar ze uit kunnen kiezen.

In figuur 2.9 is een groot aantal woon- en woonzorgconcepten op twee assen weergegeven: verticaal de afstand tot de zorg en horizontaal de mate van gemeenschappelijkheid. Relatief nieuwe concepten, waaronder de woonhofjes en woongroepen, worden meer gekenmerkt door kleinschaligheid en gemeenschappelijkheid ten opzichte van oude woonconcepten zoals de seniorenwoning. In de toekomst wordt verwacht dat er toenemende behoefte is aan nieuwe woonconcepten onder ouderen. Tegelijkertijd blijkt uit onderzoek dat veel ouderen nog onbekend zijn met de meest recente woonvarianten en wel meer op de hoogte zijn van oudere woonconcepten. (De Groot et al. 2019). Overigens blijkt uit de cijfers in de introductie (figuur 1.12) dat een ongeschikte woning niet direct leidt tot een verhuisbeweging. Ouderen voorkomen eerder ongemakken door bijvoorbeeld de bovenverdiepingen van hun huis niet meer te gebruiken of op hun billen de trap op en af te gaan. Dergelijk gedrag is echter niet wenselijk omdat het de kans op valpartijen en ongelukken vergroot (Meskers, 2020).

Figuur 2.9: Bestaande woon- en zorgconcepten voor ouderen



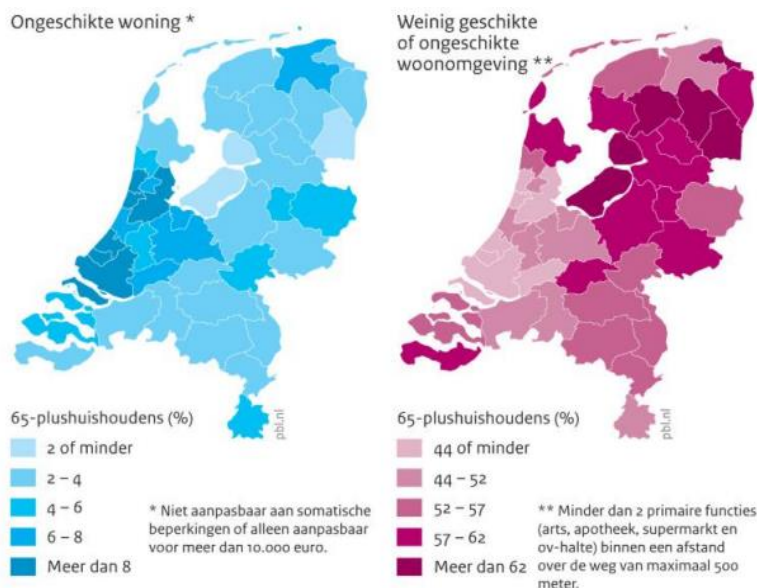
Bron: De Groot et al. (2019)

2.2.4.2 Woonomgeving

Het politieke en maatschappelijke debat richt zich voornamelijk op het geschikt maken van woningen voor alle levensfasen, terwijl de aandacht voor de geschiktheid van de woonomgeving vaak minder concreet is (De Groot et al., 2019). Zelfredzaamheid in huis wordt bemoeilijkt als de omringende woonomgeving niet geschikt is. Onderzoek door Daalhuizen et al. (2019) toont aan dat de geschiktheid van de woonomgeving wordt beïnvloed door drie factoren: fysiek (de lay-out van de gebouwde omgeving), functioneel (beschikbaarheid van essentiële voorzieningen) en sociaal (sociale contacten in de buurt). Leeftijdsvriendelijke en groene woonomgevingen nodigen ouderen uit om de deur uit te gaan. Dit is niet alleen essentieel voor een goede fysieke en mentale gezondheid, maar ook nodig om beweging van ouderen met gezondheidsproblemen mogelijk te maken die doorgaans minder geneigd zijn om buiten te komen (Volckaert & De Dekker, 2020). Onderzoek van Rioux & Werner (2011) wijst uit dat tevredenheid over de woonsituatie samenhangt met de lokale leefomgeving, toegang tot (gedeelde) voorzieningen en een goede relatie met burens. Concreter suggereert Timmermans et al. (2016) dat een geschikte woonomgeving zich kenmerkt door de aanwezigheid van een huisarts, apotheek, supermarkt en openbaar vervoer binnen een straal van 500 meter. Voor mensen ouder dan 70 jaar zonder beperking komt dit overeen met een loopafstand van 10 tot 20 minuten.

Figuur 2.10 illustreert dat gebieden met veel huishoudens van 65 jaar en ouder vaak een minder functioneel geschikte woonomgeving hebben, zoals gelijkvloerse woningen in landelijke gebieden met een grotere afstand tot voorzieningen. Tegelijkertijd tonen gebieden met de meest geschikte woonomgeving relatief hogere percentages ouderenhuishoudens in ongeschikte woningen, zoals portiekflats in stedelijke gebieden. (Daalhuizen et al. 2019).

Figuur 2.10: Aandeel 65-plus huishoudens in ongeschikte woonsituatie per COROP-regio, 2015

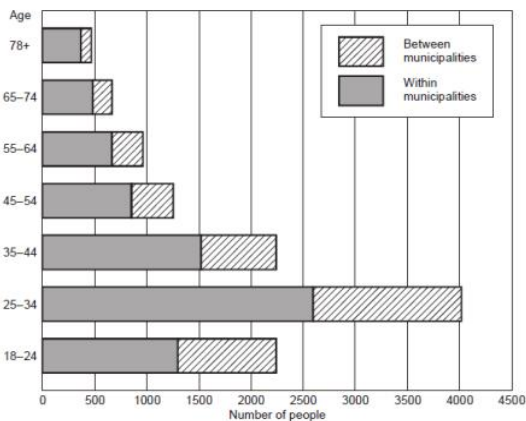


Bron: Daalhuizen et al. (2019)

2.2.4.3 Verhuisafstand

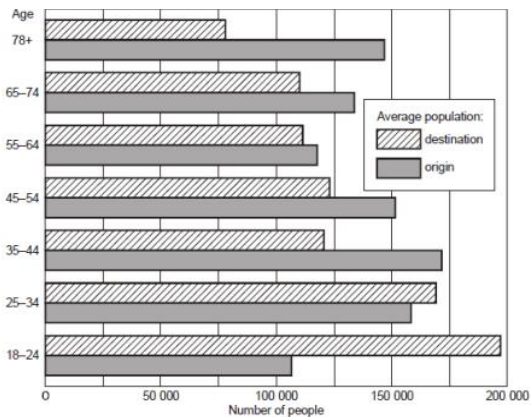
De Jong & Kramer (2012) hebben een onderzoek uitgevoerd naar verhuisbewegingen in Nederland. De resultaten, weergegeven in figuur 2.11, laten zien dat voor elke leeftijdscategorie geldt dat het grootste aandeel van de verhuisbewegingen binnen de eigen gemeente is. Kijkend naar de leeftijdsgroepen vanaf 55 jaar wordt dit patroon steeds sterker. Waar Pope & Kang (2010) stellen dat ouderen vooral migreren naar urbane gebieden om dichterbij voorzieningen en diensten te wonen, stellen De Jong & Brouwer (2012) dat een hogere leeftijd leidt tot een groter verlangen om in een rustige omgeving te wonen. De resultaten van het onderzoek zijn weergegeven in figuur 2.12, waarin te zien is dat vanaf de leeftijdsgroep 45-54 vooral naar een woonplaats met minder inwoners wordt verhuisd (*destination*).

Figuur 2.11: Verhuisbeweging over afstand per leeftijdsklasse



Bron: De Jong & Brouwer, 2012

Figuur 2.12: Populatiegrootte gebied van 'origine' en 'bestemming'

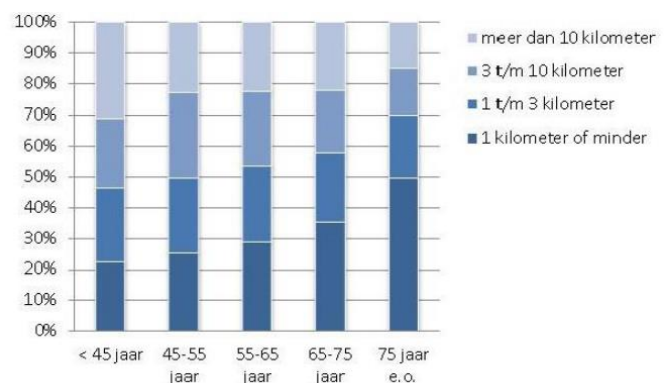


Bron: De Jong & Brouwer, 2012

Uit onderzoek van het Ministerie van VROM (2010) en Van Iersel & Leidelmeijer (2016) blijkt ook dat men minder vaak over lange afstand verhuist naarmate men ouder wordt. Figuur 2.13 laat zien dat ongeveer 50 procent van de 75-jarigen binnen een straal van een kilometer verhuist. De belangrijkste reden om binnen een korte afstand te verhuizen is de gezondheid of het verlangen om in dezelfde woonomgeving te wonen (Ministerie van VROM, 2010). Slechts een relatief klein deel van de verhuisbewegingen vindt plaats over een afstand van meer dan tien kilometer. Wanneer over een afstand van meer dan tien kilometer verhuisd wordt, vormt het wonen in de nabijheid van familie en vrienden het belangrijkste motief (Van Iersel & Leidelmeijer, 2016).

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

Figuur 2.13: Verhuisafstand naar leeftijd



Bron: Van Iersel & Leidelmeijer (2016)

2.3 Overzicht woonmotieven

De theorie oppert een veelvoud aan factoren die een rol spelen bij de verhuisbeslissing van een 55-plussers. Hieronder volgt een kort overzicht van de belangrijkste motieven die gerapporteerd zijn onder Nederlandse huishoudens. Eerst komen de redenen om niet te willen verhuizen aan bod, daarna worden redenen getoond die een verhuizing in de weg staan ondanks een verhuiscwens (*stated preference*). Als laatste worden de redenen om wel te verhuizen behandeld (*revealed preference*).

2.3.1 Redenen om niet te willen verhuizen

Samenvattend heeft het ministerie van VROM (2010) vier hoofdgroepen van redenen uiteengezet die de honkvastheid onder 55-plussers trachten te verklaren.

De eerste hoofdgroep betreft de hechting aan de woning en woonomgeving. Het wonen in een rustige omgeving, de nabijheid van voorzieningen, een groene omgeving en de afstand tot de binnenstad zijn veel genoemde redenen voor hechting aan de woonomgeving (Kramer & Pfaffenbach, 2016).

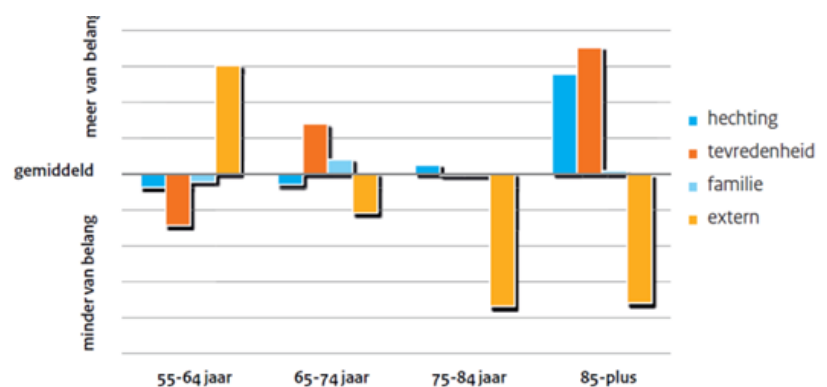
De tweede hoofdgroep gaat om tevredenheid met de huidige woning en de woonomgeving. Deze hoofdgroep vormt de vaakst genoemde reden om niet te willen verhuizen (Kramer & Pfaffenbach, 2016). Ouderen zien dan geen aanleiding om ergens anders te gaan wonen.

De derde hoofdgroep omvat de wens om bij de (klein)kinderen en familie in de buurt te wonen. Tegelijkertijd wordt een goede relatie met de burens vaker genoemd als reden om niet te verhuizen dan de nabijheid van familie (Kramer & Pfaffenbach, 2016). Daarentegen stelt onderzoek van Van Iersel & Leidelmeijer (2016) dat de sociale motieven, zoals de nabijheid van familie en de contacten met de burens, een geringe rol spelen in de honkvastheid van senioren.

De vierde hoofdgroep heeft betrekking op externe omstandigheden waaronder een ongunstige woningmarkt. Denk aan ouderen die geen woning kunnen vinden die voldoet aan hun budget en eisen vanwege schaarste aan levensloopbestendige huisvesting in de buurt (zie ook volgende paragraaf).

Figuur 2.14 toont het belang van redenen om niet te willen verhuizen naar leeftijdsgroep. Zichtbaar is dat hoofdgroep 4, de externe omstandigheden (economische dimensie), van groter belang is voor de categorie 55 tot 64 jaar, maar daarna steeds minder van belang wordt. De categorieën hechting en tevredenheid worden daarentegen steeds belangrijker naarmate men ouder wordt.

Figuur 2.14: Belang van redenen om niet te willen verhuizen naar leeftijdsgroep

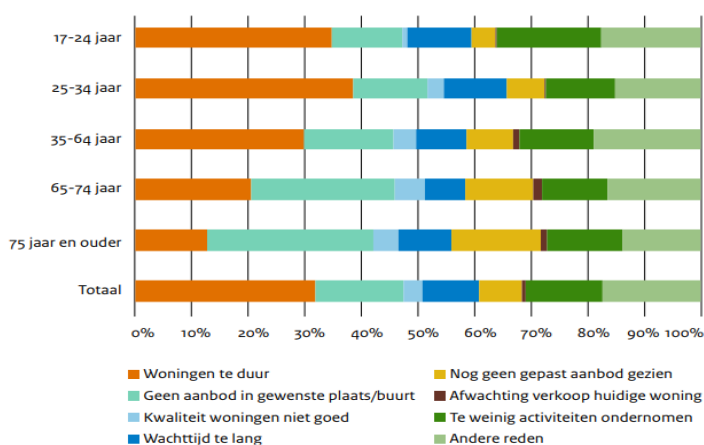


Bron: Ministerie van VROM, 2010

2.3.2 Redenen om niet te kunnen verhuizen

De reden waarom actieve zoekers nog geen woning hebben gevonden, verschilt per leeftijdsgroep. Vier op de tien jonge huishoudens (25 tot 35 jaar) geven aan dat de aangeboden woningen te duur zijn. Dat is duidelijk meer dan gemiddeld (32%). Bij oudere huishoudens (vanaf 65) is een gebrek aan aanbod in de specifieke plaats of buurt waar men wil wonen de voornaamste reden. Ouderen zeggen ook vaker dan andere leeftijdsgroepen dat ze nog geen gepaste woningen in het aanbod hebben gezien. Dat komt mogelijk doordat ouderen vaak naar een specifiek voor ouderen geschikte (gelijkvloerse) woning willen verhuizen. (WoOn, 2021).

Figuur 2.15: Belangrijkste redenen waarom actieve woningzoekenden nog geen woning hebben gevonden, naar leeftijd



Bron: WoOn, 2021

2.3.3 Redenen om wel te verhuizen

Wat betreft redenen om wel te verhuizen wordt de vorige woning en scheiding of het einde van een relatie het vaakst genoemd bij alleenstaanden tussen de 35 en 64 jaar. Hierbij verwijst vorige woning naar ontevredenheid over bijvoorbeeld het woonoppervlak of het ontbreken van een tuin. Voor huishoudens van 65 jaar en ouder is ontevredenheid over de vorige woning een nog belangrijker verhuismotief. Alleen de gezondheid of behoefte aan zorg wordt vaker genoemd als doorslaggevende reden om te verhuizen. Voor de rest lijkt ontevredenheid over de vorige woonomgeving en de wens om dichterbij familie te wonen een rol van betekenis te spelen. (WoOn, 2021).

Figuur 2.16: In afgelopen twee jaar verhuisde huishoudens naar leeftijd en type huishouden en belangrijkste verhuisredenen, 2021

	1-pers < 35 jr	1-pers 35-64 jr	1-pers 65+ jr	Paar < 35 jr	Paar 35-64 jr	Paar 65+ jr	Paar met kinderen	Eenoudergezin	Totaal
Huwelijk / samenwonen	1%	1%	0%	39%	18%	2%	8%	1%	10%
Scheiding / einde relatie	7%	19%	6%	0%	1%	0%	0%	34%	7%
Zelfstandig wonen	33%	5%	2%	6%	0%	0%	1%	3%	10%
Gezondheid / behoefte zorg	1%	3%	22%	0%	4%	23%	2%	2%	4%
Studie	9%	1%	0%	4%	0%	0%	0%	2%	3%
Werk	10%	7%	0%	8%	9%	1%	9%	2%	7%
Financiële reden	6%	8%	7%	5%	6%	8%	6%	5%	6%
Vorige woning	13%	10%	15%	13%	14%	15%	19%	13%	14%
Vorige woonomgeving	2%	9%	9%	4%	10%	11%	13%	5%	7%
Dichterbij familie	3%	6%	11%	4%	6%	13%	6%	8%	6%
Andere reden	16%	31%	27%	16%	31%	27%	36%	25%	25%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoOn, 2021

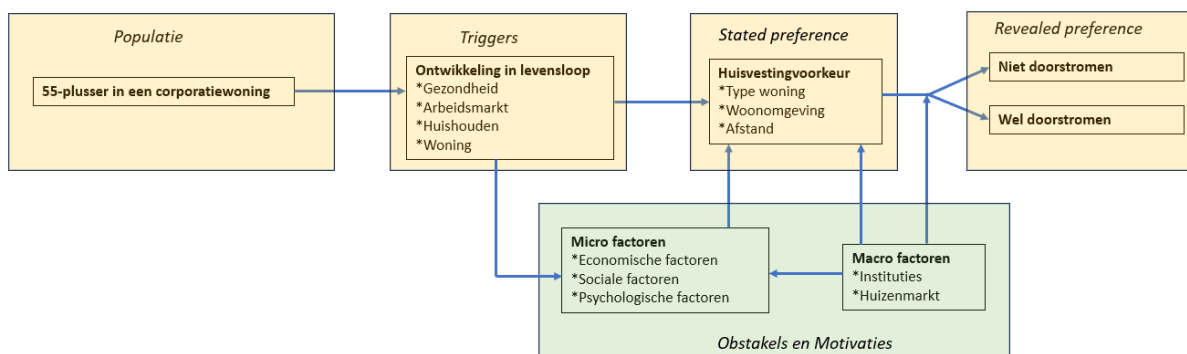
3. Aanpak van het onderzoek

In dit hoofdstuk wordt het conceptuele model besproken (3.1) evenals de verantwoording voor de gehanteerde onderzoeksmethode en steekproef (3.2). Daarna wordt de praktische kant van het onderzoek beschreven (3.2.1).

3.1 Conceptueel model

Op basis van het theoretisch kader is een conceptueel model ontworpen om de complexe factoren die de doorstroming van 55-plussers beïnvloeden, te visualiseren en structureren. Dit model helpt om de verschillende verklaringen vanuit de literatuur en hun onderlinge relaties beter te begrijpen. Deze schematische weergave kan onderbouwd en aangevuld worden door de empirische resultaten. Het gehanteerde conceptuele model is een combinatie van de levensloopraamwerken van Hooimeijer & Oskamp (1996), Hooimeijer & Mulder (1999) en Bloem (2013). De structuur met *triggers*, *stated preference* en *revealed preference* is overgenomen van Hooimeijer & Oskamp (1996). Deze vorm erkent dat ontwikkelingen in de levensloop van 55-plussers in een corporatiewoning invloed kunnen hebben op de huisvestingsvoorkeur om wel of niet te verhuizen naar een andere woning (*stated preference*). Onderzoek van Bruins (2022) toont kwantitatief aan dat de meerderheid van de 55-plussers beslist niet wil verhuizen en dat slechts de helft van de 55-plussers die wel een verhuiscens hebben daadwerkelijk verhuist binnen vijf jaar. Daarom is het belangrijk om onderscheid te maken tussen verklaarde en gerealiseerde voorkeuren.

Figuur 3.1: Conceptueel model van de verhuisbeslissing van een 55-plusser in een corporatiewoning



Bron: Eigen bewerking auteur

De triggers zijn gebaseerd op de parallelle levenslooptrajecten van Hooimeijer & Mulder (1999). Onderwijs is hierbij vervangen door gezondheid omdat dit een veel belangrijkere verhuisreden is voor deze leeftijdsgroep (zie figuur 2.16). Bloem (2013) selecteert in haar kwantitatieve analyse vier concrete levensloopevenementen (pensioen, weduwschap, lege nest en achteruitgang in gezondheid) als triggers voor residentiële mobiliteit van ouderen (type woning, woonomgeving, afstand) die ook passen in de bredere levenslooptrajecten van gezondheid, arbeidsmarkt, huishouden en woning. Achteruitgang in gezondheid kan bijvoorbeeld de voorkeur vergroten om in een woning zonder trap en met zorgvoorzieningen te wonen. Ontwikkelingen in het “woninglevenslooptraject”, zoals schade aan de woning of sloop van de woning, kunnen 55-plussers eveneens aan het denken zetten om de huisvestingsvoorkeur aan te passen. Pensionering (een ontwikkeling in het “arbeidsmarktlevenslooptraject”) en een leeg nest of weduwschap (ontwikkelingen in het “huishoudenlevenslooptraject”) kunnen ook de behoefte versterken om dichterbij vrienden dan wel familie te gaan wonen en daarom aanleiding geven voor een verhuizing (Bohle et al. 2014).

Hieruit blijkt dat ontwikkelingen in de levenslooptrajecten ook invloed hebben op microfactoren. Zo kan op huishoudelijk niveau het pensioen onder andere invloed hebben op het inkomen (economische factor), het sociale netwerk (sociale factor) en het gevoel van vrijheid (psychologische factor). Deze microfactoren worden behandeld als de hoofdcategorieën uit de dimensies van Roy et al. (2018) en kunnen als obstakels of motivaties dienen om de huisvestingsvoorkeur aan te passen. Een (psychologisch) obstakel om te willen verhuizen kan de hechting aan de woning of woonomgeving zijn (zie figuur 2.14), terwijl voldoende financiële middelen een (economische) motivatie kan zijn om de huisvestingsvoorkeur aan te passen. Het onderscheid obstakels en motivaties is te vergelijken met het onderscheid van hulpbronnen en restricties uit het model van Hooimeijer & Mulder (1999).

Deze tweedeling geldt ook voor macrofactoren die in het raamwerk van Hooimeijer & Mulder (1999) mogelijkheden en beperkingen worden genoemd. Wat betreft de doorstroming van 55-plussers vormen de huizenmarkt en instituties de belangrijkste macrofactoren die direct impact kunnen hebben op zowel de microfactoren als de huisvestingsvoorkeur. Instituties, waaronder een verhuispremie en huurkorting, hebben een positieve invloed op de economische factoren en kunnen 55-plussers motiveren om een aanpassing van de huisvestingsvoorkeur te overwegen. Daarnaast kan een aantrekkelijk huizenaanbod, zoals een levensloopbestendige woning in de buurt, rechtstreeks zorgen voor de wens om te verhuizen (VROM, 2010). Of deze woonwens feitelijk wordt gerealiseerd hangt wederom af van macrofactoren zoals de aanwezigheid van voorrangregelingen. Dit komt overeen met het model van Hooimeijer & Oskamp (1996).

3.2 Methode en steekproef

Deze studie over doorstroming op de woningmarkt is gebaseerd op kwalitatieve interviews met ouderen die wonen in een corporatiehuurwoning. De beslissing om wel of niet door te stromen naar een andere (kleinere) woning is persoonlijk en vereist daarom begrip voor diepgaande inzichten. Kwalitatieve interviews maken het mogelijk om achterliggende, genuanceerde en complexe redenen te achterhalen die kwantitatieve onderzoeksmethoden kunnen missen. Ze helpen om subtiele en emotionele aspecten van het besluitvormingsproces van ouderen rondom verhuizen bloot te leggen. Bevindingen uit de interviews bieden context en achtergrondinformatie om de cijfers en statistieken over honkvastheid onder ouderen beter te interpreteren. Eveneens erkennen kwalitatieve interviews de variatie aan perspectieven binnen een diverse groep aangekaart als '55-plussers', 'ouderen' of 'senioren' (Hay, 2016). De een zal zich wel kunnen identificeren met dit label en de ander niet. De een besluit wel te verhuizen en de ander niet. Waarom is dat het geval?

Om antwoord te krijgen op deze waarom-vraag en specifieke ervaringen te achterhalen is gebruik gemaakt van semigestructureerde interviews. Dit betekent dat een interview een vooraf bepaalde volgorde heeft waardoor het gesprek niet wordt geleid door de respondent maar door de gestelde vragen die gefocust zijn op het onderwerp. Tegelijkertijd geeft deze vorm van interviewen flexibiliteit om te verduidelijken en door te vragen, wat bijdraagt aan een volledig begrip van de gedachten en gevoelens van de persoon die geïnterviewd wordt. Bovendien zorgen de open vragen en toegepaste doorvraagtechnieken ervoor dat het interview op een natuurlijke en gespreksmatige manier kan verlopen met ruimte voor onverwachte informatie van respondenten. (Bryman, 2016). Aan de hand van semigestructureerde interviews kunnen gedetailleerde gegevens verzameld worden met de benodigde context.

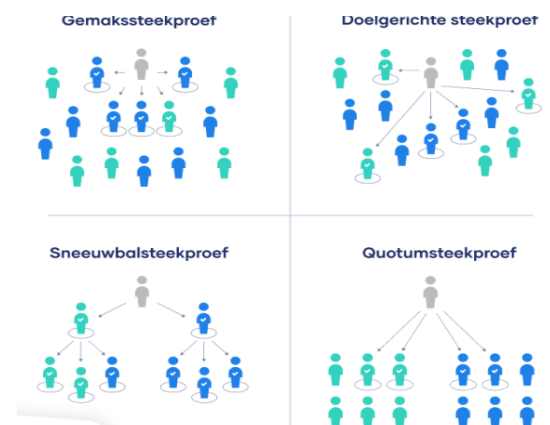
Op één 51-jarige huurder met kleinkinderen na, zijn alle deelnemers van het onderzoek 55 jaar of ouder. Volgens Rossi (1955) begint vanaf deze leeftijd namelijk de 'empty nest'-fase waardoor verminderde behoefte aan woonruimte kan ontstaan. De leeftijdsgrens van 55-plus maakt het mogelijk om te identificeren welke factoren belangrijk zijn voor zowel de toekomstige als de huidige pensioengeneratie. In lijn met de campagne 'Praat vandaag over morgen' van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn & Sport (WVS) wordt ook gestimuleerd om eerder te praten over hoe men later wil wonen (Rijksoverheid, 2024). Bovendien zijn veel doorstromingsmaatregelen vanuit woningcorporaties, zoals makelaars of woningen, toegespitst op 55-plussers.

Anders dan leeftijd is er geen geografische afbakening gehanteerd in dit onderzoek. Elke 55-plusser woonachtig in een huurwoning van een Nederlandse woningcorporatie behoort tot de doelgroep. Hierdoor kan een brede variëteit aan ervaringen en perspectieven verzameld worden. Het ontbreken van een geografische begrenzing kan inzichten opleveren over hoe plaatselijke omstandigheden de doorstroming beïnvloeden, maar ook helpen bij het vaststellen van algemene trends en patronen die op nationaal niveau spelen in plaats van alleen lokale fenomenen. Ten slotte vergroot het wegnemen van ruimtelijke barrières de kans op respondentenwerving die reeds wordt belemmerd door restricties als geld, tijd en privacy.

Voor de werving van respondenten is een combinatie van verschillende steekproeven gebruikt. Met behulp van een gemakssteekproef zijn mensen uit de doelgroep benaderd die eenvoudig te bereiken zijn voor de onderzoeker zoals familie of kennissen. Daarnaast zijn deelnemers geworven via een sneeuwbalsteekproef.

Zowel direct als indirect is gevraagd om andere geschikte kandidaten voor te dragen. Deze techniek werkt goed voor mogelijk gevoelige onderwerpen, zoals een verhuizing, waarbij het uitdagend kan zijn om potentiële deelnemers te vinden die bereid zijn om mee te werken (Bryman, 2016). Verder is er doelgericht contact gezocht met huurders en experts die betrekking hebben op doorstroming binnen de sociale huursector. Aangezien naar een vergelijkbaar aantal wel- en niet-doorstromers is gestreefd, is eveneens sprake geweest van een quotumsteekproef. De verschillende typen steekproeven worden geïllustreerd in figuur 3.2.

Figuur 3.2: Gehanteerde steekproeven



Bron: Benders, 2020

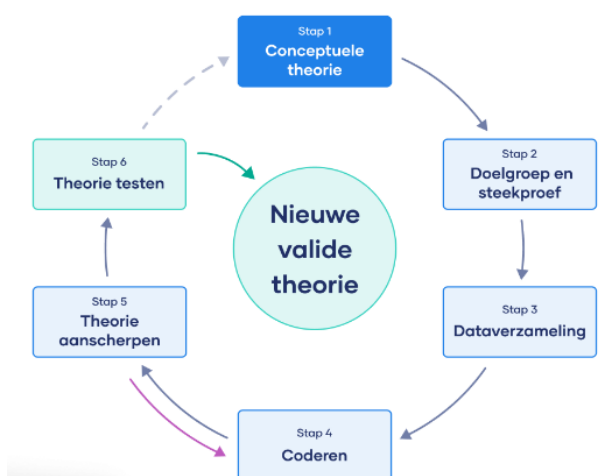
3.2.1 Onderzoekspraktijk

Met behulp van de eerdergenoemde steekproeven zijn uiteindelijk 20 respondenten bereid gevonden om mee te werken aan het onderzoek. Dit betreft 17 huurders en drie deskundigen. Van de huurders waren twee interviews schriftelijk, vier interviews waren online via Whatsapp videobellen en de resterende 11 interviews waren op locatie. Van de drie deskundigen waren twee interviews online via Microsoft Teams en één interview op locatie. De gemiddelde duur van de interviews was circa 35 minuten variërend van 15 minuten tot een uur. De gemiddelde leeftijd van de respondenten was afgerond 66 jaar variërend van 51 tot 85 jaar. In totaal zijn acht doorstromers (woonachtig in een seniorenwoning/ruimtelijk passende woning) en negen niet-doorstromers (woonachtig in een gezinswoning) geïnterviewd.

De praktijk wijst uit dat het werven van respondenten via woningcorporaties minder succesvol is dan via (inter)persoonlijke netwerken. Zo is een woningcorporatie uit Assen benaderd omdat de aangesloten seniorenmakelaar tussen 2022 en 2024 meer dan vierhonderd gesprekken heeft gevoerd met 55-plussers waarvan circa honderd van deze groep is verhuisd (NOS, 2024). Vanwege tijdsgebrek en privacy was alleen een Facebook-oproep (zie bijlage 1) mogelijk op de pagina van deze woningcorporatie om met de onderzoeksdoelgroep in contact te komen. Dit leverde slechts één schriftelijk interview op. Eveneens resulteerde briefjes (zie bijlage 2) door de deur doen bij eengezinswoningen om vervolgens langs te gaan, op advies van een woningcorporatie uit Utrecht, in een enkel interview. Overige interviews zijn geregeld door rond te vragen in het eigen sociale netwerk. Dit leverde ook een Facebook-oproep op in de privégroep 'Zussen rond Zutphen' voor vrouwen woonachtig binnen een straal van 15 km van Zutphen (zie bijlage 3). Reacties op deze oproep en de sneeuwbalmethode hebben voor 11 interviews gezorgd en navraag in de directe omgeving voor vier interviews. Aangezien vijf huurders in de gemeente Utrecht wonen, is er ook een interview afgenomen met een beleidsadviseur van de gemeente Utrecht en de verbonden projectleider van de woonadviseurs. Tot slot is een verhuiscoach werkzaam bij de provincie Gelderland geïnterviewd om de verhalen van de huurders uit Zutphen en omstreken in context te plaatsen.

Vanwege de vrijwillige deelname van respondenten wordt erkend dat niet alle deelnemers representatief zijn voor de exacte onderzoeksdoelgroep (*selection bias*). Denk aan 55-plussers die doorgestroomd zijn vanuit een seniorenwoning naar een seniorenwoning en dus geen 'downsize'- beslissing hebben gemaakt. Desondanks geeft dit ook interessant inzicht in de verhuisbeslissing van een 55-plusser in algemene zin. Bovendien zijn deskundigen geïnterviewd die veel gesprekken hebben gehad met potentiële downsizers. Aangezien deze gesprekken voornamelijk gevoerd worden met mensen die al overwogen om te verhuizen, ligt het risico van *survivorship bias* op de loer. Dit risico is echter beperkt omdat tevens mensen geïnterviewd zijn die niet van plan zijn om te verhuizen (Hulley et al. 2013). Om *confirmation bias*, de neiging om alleen gegevens te zoeken of te interpreteren die bestaande hypothesen of verwachtingen uit het theoretisch kader bevestigen, te verminderen is gewerkt volgens de *grounded theory*. Dit houdt in dat de opbouw van theorie niet alleen afgeleid is van bestaande theoretische kaders, maar ook sterk verankerd is in empirische gegevens. In de data wordt gezocht naar patronen, thema's en relaties. Door de gegevens voortdurend te vergelijken kunnen theoretische concepten verfijnd en ontwikkeld worden. Met andere woorden: er worden open vragen gesteld en respondenten worden zo min mogelijk gestuurd tijdens het interview. De verzamelde antwoorden worden getranscribeerd en vervolgens geanalyseerd door middel van kleurcodes gekoppeld aan een thema als verzadiging van informatie optreedt (Hay, 2016). De laatste vorm van vooringenomenheid waar rekening mee gehouden moet worden is *observer bias* (Hulley et al. 2013). Dit verwijst naar de positionering van de onderzoeker om de gegevens zo objectief en onbevooroordeeld mogelijk waar te nemen. Als 22-jarige mannelijke student zouden antwoorden anders geïnterpreteerd kunnen worden dan bedoeld door verschillen in leeftijd en gender. Zo is elke respondent minimaal 51 jaar oud en identificeert 14 van de 17 huurders zich als vrouw.

Figuur 4.2: Methode 'grounded theory'



Bron: Benders, 2021

Aan het begin van de interviews werd de achtergrond van het onderzoeksproject uitgelegd en werd ervoor gezorgd dat de deelnemer het concept van de vragenlijst begreep. De deelnemers werden ervan verzekerd dat hun antwoorden anoniem (via pseudonamen) verwerkt zouden worden, dat ze niet verplicht waren om te reageren op vragen die zij ongemakkelijk vonden en dat zij vrij waren om op elk moment het interview te beëindigen. Bovendien werd verduidelijkt dat het interview zou worden opgenomen, maar alleen voor onderzoeksdoeleinden, en dat zij de mogelijkheid hadden om het te laten verwijderen als zij dat wilden. Voordat het interview daadwerkelijk begon, werd de onafhankelijkheid van de onderzoeker benadrukt en ook een goede verstandhouding opgebouwd door middel van een informeel gesprek zodat respondenten zich daarna meer op hun gemak voelden om open te praten over gevoelige onderwerpen. Bewijs dat honkvastheid en gebrek aan doorstroming een gevoelig gespreksonderwerp kan zijn voor ouderen blijkt uit de intimiderende brief van bureaus aan een 84-jarige vrouw die alleen woonde in een ruime gezinswoning (zie bijlage 4), naar buiten gebracht op 18 april 2024 door de Telegraaf (Van Geen, 2024). Deze stemming en maatschappelijke druk zou kunnen leiden tot sociaal wenselijke antwoorden uit angst voor stigmatisering of andere negatieve consequenties. Ondanks de eerdergenoemde garanties zou het dus nog steeds denkbaar kunnen zijn dat sommige respondenten zich niet volledig hebben kunnen of willen uiten.

De topiclist van het interview (zie bijlage 5) gaat na de introductie en persoonlijk informatie in op de verhuisfrequentie van de respondent aangezien inzichten uit Brown & Perkins (1992), Burt (2001) en Oishi (2010) suggereren dat een hogere frequentie psychologische drempels bij een verhuizing kan verlagen en het sociale netwerk kan verbreden waardoor de verhuisbereidheid groter is. Vervolgens wordt verder ingezoomd op het verklaarde en onthulde woongedrag (*stated and revealed preferences*) van de respondent. Dit krijgt vorm in de structuur van vorige woning, huidige woning en toekomstige woning. Op deze manier kan één vragenlijst gehanteerd worden voor de doorstromers en niet-doorstromers. Voor de vragen onder toekomstige woning is inspiratie gehaald uit onderzoek van Meskers (2020). De vragen voor de beleidsadviseur wonen van de gemeente Utrecht (bijlage 7) zijn afgeleid van inzichten uit DUIC (2024) en Rigo (2024). De topiclist voor de projectleider woonadviseur Utrecht en de verhuiscoach van de provincie Gelderland (bijlage 8) leent informatie uit NOS (2024) en Van Veldhuizen (2024).

4. Bevindingen

Uit onderzoek van Vilans en Bureauvijftig blijkt dat 50-plussers in de toekomst het liefst zo lang mogelijk zelfstandig thuis willen blijven wonen. De reden om langer thuis te blijven wonen is de buurt en leefomgeving. 63% van de 50-plussers geeft aan dat ze op hun buurtgenoten terug kunnen vallen als er hulp nodig is. Wanneer de (medische) noodzaak zich echter voordoet is een meerderheid bereid een verhuizing naar een geschikte woning te overwegen. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat er een plek moet zijn waar men elkaar kan ontmoeten. Kanttekening hierbij is dat er onvoldoende passend aanbod is in de buurt en twijfel of het wel betaalbaar is. Dit kwantitatieve onderzoek is uitgevoerd onder 1.629 Nederlandse 50-plussers. (Aedes, 2024). Om beter begrip te krijgen van de overwegingen van deze groep bij een verhuisbeslissing, zijn de verhalen van de respondenten in dit onderzoek (figuur 4.1) nader bekeken. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 55-plussers in gezinswoningen (niet-doorstromers) en die in passende woningen zoals seniorenwoningen (doorstromers). Dit betekent overigens niet dat doorstromers geen verhuiswens kunnen hebben. Bijlage 6 geeft een overzicht van de verhuisgeschiedenis en motieven van de respondenten. De verschillende perspectieven worden samengevat en gekoppeld aan het conceptuele model in de synthese. Deze bevindingen beantwoorden de hoofdvraag in de conclusie.

Figuur 4.1: Respondenten van dit onderzoek

Interview-nummer	(Pseudo) Naam	Gender	Woonplaats	Leeftijd	Doorstromer
01	Gerda	Vrouw	Utrecht	75 jaar	Ja
02	Rita	Vrouw	Zutphen	62 jaar	Nee
03	Elisa	Vrouw	Zutphen	55 jaar	Nee
04	Anne	Vrouw	Zutphen	75 jaar	Nee
05	Klaas	Man	Zutphen	65 jaar	Ja
06	Linda	Vrouw	Zutphen	75 jaar	Ja
07	Alex	Man	Zutphen	74 jaar	Ja
08	Benthe	Vrouw	Utrecht	51 jaar	Nee
09	Ton	Man	Utrecht	66 jaar	Nee
10	Truus	Vrouw	Utrecht	79 jaar	Nee
11	Ingrid	Vrouw	Brummen	58 jaar	Ja
12	Jasmijn	Vrouw	Raalte	85 jaar	Nee
13	Lieke	Vrouw	Eerbeek	66 jaar	Ja
14	Roos	Vrouw	Assen	55 jaar	Ja
15	Merel	Vrouw	Brummen	62 jaar	Nee
16	Veerle	Vrouw	Utrecht	55 jaar	Nee
17	Nienke	Vrouw	Loenen	62 jaar	Ja
18	Jamal Belkasmi	Beleidsadviseur wonen gemeente Utrecht			
19	Janina Hontscharenko	Projectleider Woonadviseur Utrecht			
20	Esthel Snippe	Verhuiscoach provincie Gelderland			

Bron: Eigen bewerking auteur

4.1 Perspectief van niet-doorstromers

Deze groep bestaat uit negen respondenten die in een gezinswoning wonen. Hiervan geven zes respondenten aan geen verhuishwens te hebben. Drie respondenten hebben wel een verhuishwens, maar hebben deze wens om uiteenlopende redenen nog niet vervuld.

4.1.1 Niet-doorstromers zonder verhuishwens

Respondenten zonder een verhuishwens geven logischerwijs aan tevreden te zijn met de huidige woning en woonomgeving. Ontwikkelingen in de levensloop worden niet als zodanig ingrijpend ervaren dat de huisvestingsvoorkeur aangepast wordt. Zo kent het merendeel geen gezondheidsklachten. Jasmijn (85) heeft wel heupklachten, maar voelt zich nog steeds veilig in haar gezinswoning dankzij aanpassingen zoals een verhoogd toilet, beugels om aan vast te houden, geen drempels en een traplift. Verder kan ze zich goed redden met hulp in het huishouden en haar scootmobiel. Bovendien woont ze al 53 jaar in deze woning, waardoor ze er zeer aan gehecht is. Ze zou alleen verhuizen als het echt noodzakelijk is. Hoewel veranderingen in de gezondheid een trigger kunnen vormen voor een verhuizing, kan dit juist ook een reden zijn om te blijven in de huidige woning. Zo deelt Anne (75) het verhaal van haar man die worstelt met Parkinson en dementie:

“De ideale woning is op het moment deze woning...Mijn man heeft vanwege zijn gezondheidsklachten al helemaal structuur, vastigheid en kennis van alles nodig dus het is gewoon noodzaak om daar te wonen.”

Net als Jasmijn, is Anne met een verblijfsduur van 30 jaar relatief lang woonachtig in de huidige woning. Daarnaast draagt kennis over de mogelijkheden van de WMO en het vertrouwen om daarmee woningaanpassingen te kunnen doen bij aan de voorkeur om in de bestaande woning te blijven, maar alleen wanneer dat echt vereist is.

Preventieve handelingen zoals een verhuizing of woningaanpassing zijn ook niet aan de orde voor Truus (79) die al 58 jaar in hetzelfde huis woont. De mentaliteit om koste wat het kost in de huidige woning te blijven kan geïnspireerd zijn op haar directe sociale omgeving, in dit geval haar moeder:

“Ik ben niet zo’n doemdenker dat ik bij voorbaat al aanpassingen ga doen. Het gaat al die jaren goed. Mijn moeder was ook krakkemikkig, maar is tot het laatst in haar eigen woning gebleven. Zij zei: ‘ik pleeg liever zelfmoord dan dat ik naar een tehuis moet.’ Zij is 93 jaar geworden en deed de laatste tijd niet anders dan vallen.”

Zelfs als Truus te maken krijgt met lichamelijke problemen waardoor ze de trap niet meer op zou kunnen lopen, beweert ze dat ze op haar billen de twaalf treden naar haar woning zou beklimmen. Verminderde mobiliteit zou dan niet opwegen tegen de vertrouwdheid van zowel de woning als de woonomgeving, en de hechte band met de burens. Het overlijden van haar partner 22 jaar geleden maakt ook dat de herinneringen en de geschiedenis van de huidige woning verloren zouden gaan bij een eventuele verhuizing.

Naast sociale en psychologische factoren, spelen ook economische factoren een rol bij een mogelijke verhuisbeslissing. Verandering in het “arbeidsmarktlevenslooptraject” heeft voor Veerle (55) invloed op de economische perceptie van een verhuizing in combinatie met de krapte op de woningmarkt:

“Kijk ik ben net voor mezelf begonnen. Als scheefhuurder heb ik jarenlang elk jaar 9% huurverhoging gekregen. Zo van ‘je moet weg.’ Maar waar naartoe dan? Ik kan nergens naartoe. Doorstroming klinkt zo leuk, maar waar dan en hoe dan? Ik kan niks kopen als ZZP’er. Ik heb geen knal geld achter me. Het klinkt fantastisch, maar het is niet te doen.”

Ook Ton (66) benadrukt het gebrek aan een betaalbaar woningaanbod als een obstakel om een verhuizing te overwegen. Hij schetst een dubbelzinnig verband tussen zijn pensioen en de beslissing om te blijven in de huidige woning of door te stromen naar een nieuwe woning. Aan de ene kant nemen de lasten van zijn gereguleerde middenhuurwoning een derde van zijn inkomsten in beslag en vraagt hij zich af of huurverhogingen niet als pushfactor kunnen fungeren om te verhuizen als zijn pensioen niet toeneemt. Aan de andere kant kan verminderd inkomen als gevolg van zijn pensionering daadwerkelijke verhuizing belemmeren. Benthe (51) merkt eveneens op dat een verhuizing onbetaalbaar zou zijn voor haar. Zij denkt altijd meer te moeten betalen voor een nieuwe woning met evenveel ruimte omdat ze nu goedkoop woont. Bovendien is de ruimte van de gezinswoning nodig voor haar jongste dochter die bij haar woont en de oudste dochter die met haar kind regelmatig komt logeren.

4.1.2 Niet-doorstromers met verhuisswens

Respondenten met een verhuisswens wachten met doorstromen tot een verandering in een van de vier levenslooptrajecten. Elisa (55) woont sinds twee jaar met haar dochter in een gezinswoning met tuin in Zutphen. Het liefst zou ze alleen in het buitenland wonen omdat ze behoefte heeft aan een warmer klimaat en graag in een hechte gemeenschap wil leven. Haar ervaringen als jongvolwassenen in een Israëlische Kibboets, een nagenoeg zelfvoorzienende woon-werk gemeenschap met bewoners van alle leeftijden, hebben een positieve indruk achtergelaten. Saamhorigheidsgevoel en de voorkeur om een alternatieve levensstijl te volgen zijn voor Elisa motivaties om in de nabije toekomst te verhuizen naar Zuid-Amerika. Voordat ze haar verhuisswens in vervulling kan laten gaan, wacht ze in ieder geval totdat haar dochter de middelbare school heeft afgemaakt en gaat studeren. Pas daarna zal ze bepalen of ze voor de elfde keer in haar leven gaat verhuizen.

Net als Elisa, heeft Merel (62) een zachte verhuisswens, ondanks dat ze recent verhuisd is naar een gezinswoning in de corporatiesector. Haar vorige woning in Arnhem was een koophuis dat ze gekocht had na de scheiding en waar haar twee kinderen zijn opgegroeid. Toen haar kinderen de woning verlieten om te gaan studeren en grote investeringen nodig waren aan haar woning om schade te herstellen en haar woning te kunnen verduurzamen, begon ze te overwegen om naar Zutphen en omstreken te verhuizen vanwege de nabijheid van vriendinnen. De emotionele waarde van het huis, ook voor de kinderen, was een obstakel, maar woog niet op tegen de motivaties waardoor ze destijds haar verklaarde voorkeur had gerealiseerd. Voor Merel was het motiverend dat vrienden en familie mee wilden helpen met de verhuizing. Bovendien maakte de verhuizing naar een sociale huurwoning het eenvoudiger om het huis te verduurzamen en op te knappen, aangezien alles door de verhuurder geregeld kon worden. In de toekomst zou ze wel kleiner en gelijkvloers willen gaan wonen in een gemeenschappelijke woonvorm, zoals een Ubuntu of *blue zone*-concept. Onder andere omdat ze vindt dat de gezinswoning te groot is voor haar alleen, helemaal met oog op de woningkrachte en beperkte doorstroming. Tegelijkertijd geeft ze aan dat ze de extra woonruimte nodig heeft als uitwijkplaats voor haar kinderen die nog geen vaste woning hebben en als opslagplaats voor persoonlijke spullen. Niet alleen die van haar kinderen, maar ook geërfde bezittingen van haar overleden ouders. Daarnaast noemt ze schaars aanbod van een alternatief in de buurt als obstakel om door te stromen:

“Ouderen willen heus wel kleiner of ergens anders gaan wonen, maar dat kan niet als er niets is. Wat moet je dan? Je kan ook niet meer van ouderen verlangen dat ze in een andere stad gaan wonen waar wel zo’n kleinere woning is. Aangezien zij echt behoefte hebben aan hun vrienden en dorpsgenoten om hun heen. Dan is het verhuizen heel erg ingrijpend.”

Met het vooruitzicht op een eventuele zorgbehoefte is nabijheid van een sociaal netwerk belangrijk. Verder geeft Merel aan dat betaalbaarheid van een seniorenwoning een rol speelt aangezien na haar pensioen haar inkomsten ook af zullen nemen. Leeftijdsgenoot Rita (62) ziet haar pensioen als trigger om haar gezinswoning achter te laten voor een kleinere woning. In tegenstelling tot de kinderen van Merel hebben de kinderen van Rita wel al een eigen huis, waardoor de drie slaapkamers niet meer gebruikt worden. Samen met de grote tuin vereisen de extra slaapkamers meer onderhoud dan ze kan leveren vanwege haar versleten duimgewrichten. Bovendien zou ze graag dichterbij haar dochter en kleinkind willen wonen in Harderwijk. De doorstroming wordt voornamelijk belemmerd door economische factoren als gevolg van een relatiebreuk en in afwachting op haar pensioen:

“Ik heb een onbepaald contract waar ik nu werk. Dus als ik die 5 jaar volmaak dan weet ik ook wat ik aan pensioen krijg. Toen ik nog met mijn ex-vriend was, hadden we het plan om samen te wonen in een kleinere woning... Maar de relatie is inmiddels verbroken. Als we samen die stap hadden gezet dan had dat financieel gekund. Nu is dat niet zo. Harderwijk is duurder qua huur en je moet maar een baan vinden. Stel je voor dat ik een baan en een huis heb, dan heb ik nog geen geld om te verhuizen, want dat kost ook geld. Dus alles bij elkaar opgeteld moet ik eerst sparen voordat ik die stap kan zetten.”

De kosten van de verhuizing en de mogelijke huursprong van een kleinere woning vormen dus ook obstakels. Dit is economisch helemaal nadelig wanneer de huur van de doorstroomwoning boven de aftoppingsgrens komt, waardoor toeslag verloren gaat. Uit de interviews met drie experts komt naar voren hoe overheden in samenwerking met woningcorporaties proberen obstakels te verminderen en doorstroming te stimuleren.

4.1.3 Perspectief van deskundigen

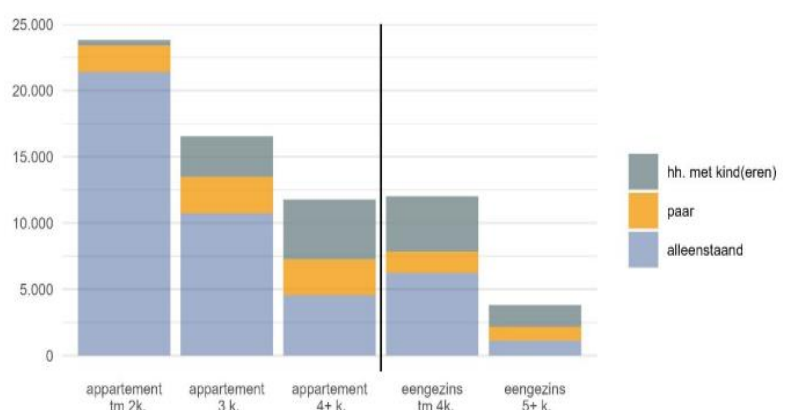
Bovengenoemde niet-doorstromers horen bij de 700.000 Nederlandse 55-plussers die in een eengezinswoning wonen (Van Oeveren, 2024). Volgens Rigo (2024) heeft het merendeel hiervan geen zin of behoefte om te verhuizen. Dat is ook niet noodzakelijk aangezien slechts een klein deel van deze groep al voldoende is om de verhuisketen weer op gang te krijgen. Deze verhuisketen ontstaat door nieuwbouw, overlijden of emigratie naar andere gebieden. Aan de hand van een samenhangend doorstroompakket trachten instituties 55-plussers te verleiden om toch de stap naar een kleinere woning te zetten. Dit gebeurt met name binnen de sociale huursector omdat hier de meeste sturing mogelijk is.

4.1.3.1 Gemeente Utrecht

De gemeente Utrecht, waarin vijf van de respondenten woonachtig zijn, kent een verscheidenheid aan maatregelen om doorstroming te bevorderen onder de 7.000 eenpersoonshuishoudens in gezinswoningen (Rigo, 2024).

Ten eerste is er de VanGrootNaarBeter (VGNB)-regeling. Deze regeling geeft woningzoekenden die een huurwoning van vier of meer kamers willen inruilen voor een woning met drie of minder kamers voorrang in het woonruimteverdeelsysteem.

Figuur 4.2 Verdeling van de Utrechtse huishoudens over woningtypen in de sociale huur



Bron: Rigo, 2024

Ten tweede is er huurkorting, die garandeert dat huurders die gebruik maken van de VGNB-regeling niet meer dan €50 netto huur meer gaan betalen voor de nieuwe woning. Ten derde is er behoud van de inschrijfduur, waardoor doorstromers gemakkelijk opnieuw kunnen verhuizen als de woning niet bevalt. Ten vierde is er de doorschuifregeling die doorstromers voorrang geeft als ze willen verhuizen naar een andere woning binnen het complex (mits passend). Hier komen buurtvoorrang (Gemeente Utrecht, 2024) en een verhuispremie (DUIC, 2024) nog bij in 2024.

Jamal Belkasmi, beleidsadviseur Wonen van de gemeente Utrecht, stelt dat vanaf september tussen de 50 en 83 huishoudens een vergoeding van €3.000 tot €5.000 ontvangen als ze via de VGNB-regeling doorstromen. Deze regeling is niet gebonden aan leeftijd, maar wel aan geografisch gebied. Huurders maken alleen aanspraak als ze een grote woning achterlaten in de gemeente Utrecht en verhuizen naar een woning in de woningmarktregio Utrecht, ongeveer te vergelijken met de provinciale grenzen. Belkasmi verwacht dat de verhuispremie met name kan helpen voor de 'ruimtelijke scheefwoners' (de omvang van het huishouden sluit niet aan bij de grootte van de woning) met een laag inkomen, maar niet voor de 'financiële scheefwoners' (huishoudens met een aanzienlijk hoog inkomen in verhouding tot de lasten van de corporatiewoning). Sinds dit jaar is ook de verhuisadviseur in het leven geroepen om 55-plussers te informeren en te begeleiden bij een mogelijke doorstroming (Van Veldhuizen, 2024). Projectleider Janina Hontscharenko beweert dat persoonlijk contact belangrijk is om huurders in beweging te krijgen ook omdat veel ouderen hun directe sociale netwerk niet willen belasten met een mogelijke verhuizing. Daarnaast is een verhuizing op latere leeftijd, naar misschien wel het laatste huis, vaak een emotionele beslissing aangezien 55-plussers het gevoel kunnen krijgen hun zelfstandigheid, routines en sociale banden in de omgeving te verliezen (Wiles et al. 2011). De woning kan ook bij een lange verblijfsduur gezien worden als onderdeel van de eigen identiteit en als fysiek symbool van het leven dat iemand heeft geleid. Het loslaten daarvan kan aanvoelen als het verlies van een deel van zichzelf (Lawton, 1989). De neutraliteit en onafhankelijkheid van de Verhuisadviseur, die tevens passend thuis blijven wonen als uitgangspunt heeft, wordt dan ook gewaardeerd door de huurders die doorstroming overwegen. Dit voorkomt het gevoel van 'woonschaamte' en maatschappelijke druk die 55-plussers in een gezinswoning kunnen ervaren (Van Oeveren, 2024) zoals Anne (75):

“Ik schrok me rot toen ik een brief over doorstroming kreeg. Ik dacht: ‘Met die tendens om oudjes in nieuwe vormen van bejaardentehuizen te stoppen of in aangepaste woningen, vorderen ze gewoon onze huizen.’ Ik had het gevoel dat ze me mijn huis uit wilden jagen... Nu mag je mensen niet hun huis uit zetten als ze te oud zijn, maar welke wet dat zegt weet ik niet.”

Dergelijke uitspraken illustreren ook dat 55-plussers niet altijd voldoende afweten van het aanbod aan regelingen en woningen voor doorstromers. Van de vijf geïnterviewde Utrechters was alleen de enige die wel doorstroomde, Gerda (75), bekend met de voorrang die huishoudens in een gezinswoning krijgen. Ze was hierover benaderd door haar corporatie en heeft gebruik gemaakt van de VGNB-regeling en de huurkorting. Hontscharenko meldt daarom dat eveneens een bewustwordingscampagne wordt gestart, zodat 55-plussers beter op de hoogte zijn van de mogelijkheden en eerder nadenken over hoe en waar ze later willen wonen. Ten slotte houden de verhuisadviseurs het woningaanbod bij en koppelen ze het aanbod aan de woonwensen van huurders die bij hen ingeschreven staan. Alles tezamen wordt geprobeerd om de doorstromingsaantallen van 2023 te verbeteren. In totaal verhuisden toen 235 huishoudens naar een kleinere woning. Bijna de helft van hen was tussen de 65 en 75 jaar. De huizenjacht duurde met 7,6 jaar het langst voor mensen in de leeftijdscategorie 55 tot 65 jaar (Van Veldhuizen, 2024).

Volgens Hontscharenko komt dit doordat huurders in deze leeftijdscategorie over het algemeen het meest kritisch en veeleisend zijn aangezien ze veelal nog mobiel en zelfstandig zijn.

4.1.3.2 Provincie Gelderland

Esthel Snippe, verhuiscoach van de Provincie Gelderland, stelt dat de langere huizenjacht van de groep 55 tot 65-jarigen ook te maken heeft met inschrijftijd, aangezien ze om woningen concurreren met huurders die al langer ingeschreven staan. Niet bij alle gemeenten en woningcorporaties gelden namelijk dezelfde voorrangssystemen. Iedere regio heeft zijn eigen woonruimteverdeelsysteem. Dit kan een obstakel vormen voor huurders die in een ander gebied willen wonen. De functie van Snippe is als enige (samen met vijf andere verhuiscoaches) in Nederland op provinciaal niveau en heeft ook de insteek om de verschillende corporaties en gemeenten te inspireren. In de hele provincie Gelderland zijn vanaf 2022 zo'n 1.900 woonadviesgesprekken gevoerd waaruit circa 850 verhuizingen zijn voortgekomen. Oftewel: ruim 44 procent van de gesprekken heeft tot een verhuizing geleid. Het succespercentage wordt volgens Snippe beperkt door tegenvallende nieuwbouwproductie van de juiste woningen. Wat het juiste aanbod is, verschilt per 55-plusser en vereist maatwerk. Dit is belangrijk omdat senioren in gezinswoningen vaak alleen willen verhuizen naar iets dat echt beter is (wensverhuizers) of als hun gezondheid hen daartoe dwingt (noodverhuizers) (De Jong et al. 2021). De doorstroming kan beperkt worden omdat een groot deel van de woningzoekenden alleenstaand is (Kraniotis, 2024). Om doorstroming te bevorderen zet de provincie ook in op woningdelen of woningsplitsen en de woningcorporaties kunnen een label meegeven zodat de vrijkomende woning daadwerkelijk wordt toegewezen aan een gezin.

4.2 Perspectief van doorstromers

Deze groep bestaat uit respondenten die de keuze hebben gemaakt om in een seniorenwoning of eenpersoonswoning te wonen. Van de acht doorstromers komen er twee uit zelfstandige gezinswoningen (downsizers), de overige zes respondenten komen uit andere typen woningen.

4.2.1 Downsizers

Gerda (75) en Lieke (66) hebben van hun *stated preference* om door te stromen naar een kleinere passende woning hun *revealed preference* gemaakt. In beide gevallen is wel een push factor onderdeel geweest van de verhuisbeslissing. Voor Gerda speelde ontevredenheid over de gezinswoning een belangrijke rol. Na een renovatie kreeg ze te maken met lekkages waardoor haar katten voortdurend met ratten naar binnen kwamen. Daardoor wilde ze haar kattenluikje niet meer open laten staan en voelde ze zich niet veilig meer. Haar katten zijn Gerda heel erg dierbaar. Ze voelden als gezelschap, helemaal nadat haar man overleed in het jaar van de renovatie. Toch was een aanwijzing van buitenaf nodig om het verhuisproces in gang te zetten:

“Eigenlijk was ik helemaal niet om mij heen aan het kijken, maar toen werd ik gebeld door een of andere stichting. Zij zeiden: ‘U heeft een grote woning. Zou u niet naar een seniorenwoning willen?’ Toen zei ik dat ik daar eigenlijk nooit over nagedacht had. Vervolgens kwam het gedoe met die ratten in huis en toen dacht ik: ‘Oké, misschien moet ik toch hier weg gaan.’”

Ontevredenheid over de woning in combinatie met het anticiperen op de gezondheid vormden redenen om verhuizing naar een seniorenwoning te overwegen. De gezinswoning had wel een traplift, maar was eigenlijk te smal en te klein om eventueel verzorgd te worden. Via de Woonkrant tipte één van haar dochters op een appartement in Overvecht in de buurt van waar haar andere dochter ook al woonde. Zij zou mantelzorg kunnen verlenen, mocht

dat nodig zijn. Aanvankelijke twijfel werd weggenomen toen Gerda de woning ging bezichtigen:

“Ik dacht eerst: ‘Dat lijkt me niks, in dat gat ga ik niet wonen.’ Maar dan kom je hier binnen en dan is het toch wel heel ruim. Je kan met een rolstoel naar binnen en de badkamer is aangepast. Dat gaf toch wel de doorslag.”

De laatste motivatie was de huurkorting, zoals eerder beschreven. De verhuizing vond plaats in haar 71e levensjaar. Aangezien ze een bescheiden pensioen heeft, kon ze ook niet veel meer betalen voor een nieuwe woning. Ze prijst zichzelf gelukkig omdat de woning modern was waardoor ze er niks aan hoefde te doen. Lieke komt zelfs in een volledig nieuwgebouwde seniorenwoning terecht. Twee jaar geleden kreeg ze van haar woningcorporatie te horen dat de wijk waarin ze woonde zou worden gesloopt. Voor de 86 woningen die verdwijnen komen ook 86 nieuwbouwwoningen terug in 2027. Ze had de keus om met urgentie te verhuizen of mee te denken met het initiatief en te wachten tot de nieuwbouw klaar was. De laatste optie is het geworden vanwege de gehechtheid aan de woonplaats en de nabijheid van familie:

“Als je in Eerbeek bent geboren en getogen dan ga je er gewoon niet weg. Het is heel frappant, maar dat lijkt zo te werken. Ik heb natuurlijk ook een man getroffen die ook uit Eerbeek komt. Als je dat niet zou hebben dan zou je misschien niet zo honkvast zijn. Mijn zoon woont ook in Eerbeek, dus het is ook makkelijk met het oppassen op kinderen en kleinkinderen.”

Lieke werkt in Eerbeek bij de gemeente. Ze zit dus ook dicht op het project totdat haar pensioen aanbreekt. Voor haar was het duidelijk dat ze naar een seniorenwoning wilde doorstromen gezien haar leeftijd en met oog op een potentiële zorgbehoefte in de toekomst. De woning is nagenoeg gelijkvloers en aangepast met brede deuren, waardoor medische ongemakken eenvoudiger verminderd kunnen worden. Een grote woonkamer met keuken en badkamer op dezelfde verdieping maakt het mogelijk om beneden te leven. Boven is er een zolder waar spullen opgeslagen kunnen worden en waar haar dochter uit Rotterdam kan blijven logeren met haar kind. Nieuwbouw zorgt ervoor dat de woning duurzaam is en niet meer opgeknapt hoeft te worden, in tegenstelling tot woningen in de bestaande voorraad. Ondanks de beoogde voorzieningen in de woning, was de man van Lieke sceptisch over verhuizen naar een dergelijke seniorenwoning:

“Mijn man had heel veel moeite met het woord ‘seniorenwoning’. Hij voelt zich helemaal geen senior. Daarom noemden wij het een levensloopbestendig huis. Uiteindelijk hebben we gekeken in de seniorenwoning van mijn neef, toen was hij wel om. ‘Dat is wel een mooie woning,’ zei hij”.

Net als bij Gerda gaf een bezichtiging bij Lieke dus ook de doorslag om door te stromen naar een seniorenwoning. Projectleider Hontscharenko herkent dat een bezoek aan een mogelijk nieuwe woning helpt om de psychologische drempel van de verhuizing te verlagen. Hierbij maakt ze wel een kanttekening dat dit bij een nieuwbouwproject ingewikkeld is, aangezien huurders zich moeten inschrijven voordat de woning opgeleverd wordt. Dit kan tot afstel leiden van doorstroming. Helemaal als 55-plussers een motivatiebrief moeten schrijven om in aanmerking te komen voor de woning.

4.2.2 Andere doorstromers

Naast downsizers zijn er ook doorstromers die in een eenpersoonswoning wonen maar die niet uit een (zelfstandige) gezinswoning komen. Op Roos (55) na, is iedereen in deze groep vaker verhuisd dan de gemiddelde Nederlander in hun wooncarrière. Volgens het CBS verhuizen Nederlanders gemiddeld immers 7 keer in hun leven (Mohlmann, 2019). Roos is

vanuit haar ouderlijk huis doorgestroomd naar een kleine zelfstandige woning toen ze 27 jaar was. Sindsdien is ze niet meer weggegaan. Ook is ze niet van plan om op korte termijn te verhuizen, aangezien ze tevreden is met de woning vanwege recente renovaties. Dit staat in groot contrast met de woonervaringen van Alex (74). Hij heeft in totaal 22 verhuizingen meegemaakt en heeft zijn dochter gevraagd om weer een nieuw huis te zoeken voor hem. Tien jaar geleden, vlak na zijn pensioen, was hij voor zijn dochter en haar kind verhuisd naar een seniorenwoning in Zutphen vanuit een bovenwoning in Amsterdam. Alex mist de reuring en de winkels van de stad en daarom zou hij het liefst meeverhuizen als zijn dochter naar Arnhem vertrekt. Linda (75) is een jaartje ouder dan Alex en woont ook alleen in een seniorenwoning in Zutphen. Zij heeft daarentegen geen verhuiswens en geniet juist van de rust van de omgeving:

“Dit is wel eindstadium hoor. Voor het eerst in 30 jaar heb ik weer mijn eigen plek. Als ik ergens woonde was het gemengd of zat ik in simpele hutjes aan het strand. Ik vind het wel best zo. Waarom zou ik nog een keer gaan verkassen? Het kost niet alleen geld, maar ik zit nu ook dicht bij de natuur en ik hoef niet meer in de drukte te zitten.”

Vier jaar geleden is Linda naar de huidige woning verhuisd vanuit Warnsveld omdat de omgeving haar beviel toen ze er doorheen wandelde. Daarvoor heeft ze 30 jaar gereisd, maar door corona kon dit niet meer. Vandaar dat ze besloot om terug te keren naar Nederland waar haar (klein)kinderen wonen. Deze (klein)kinderen zijn allemaal volwassen en leiden hun eigen leven. Aangezien Linda een lange tijd in jungles heeft gewoond, hecht ze de meeste waarde aan groen en weinig verkeer om haar heen. Voor de rest heeft ze geen strenge eisen aan haar woning of woonplaats. Hetzelfde geldt voor Klaas (65) die vanuit een 55-pluswoning in Deventer naar een seniorenwoning in Zutphen is verhuisd om een dagbesteding te beginnen. Andere redenen voor die verhuizing waren er niet:

“Ik ben bijna nooit thuis, want ik ben heel veel aan het werk. Echt positieve punten kan ik in Deventer niet echt opnoemen. Negatieve dingen ook niet, hoor. Ik woonde daar gewoon. Klaar.”

Los van wooncomfort en een rustige buurt heeft Klaas geen wooneisen. Hij is in zijn leven 17 keer verhuisd, vaak om samen te gaan wonen met zijn toenmalige vriendinnen en moest steeds een eigen woning zoeken als de relatie uitging. Dit weerhoudt hem er niet van om na zijn pensioen te verhuizen naar Thailand, waar zijn huidige vriendin woont. De kans dat Ingrid (58) nog een keer gaat samenwonen is echter klein. Relatiebreuken in het verleden hebben ervoor gezorgd dat ze zeer gesteld is op haar eigen seniorenwoning in Brummen. Haar vorige bovenwoning in Warnsveld had te maken met achterstallig onderhoud en had geen tuin. Daarom besloot ze een jaar geleden te verhuizen naar een dorp dichtbij vrienden en haar zoon. Bovendien kende Ingrid deze woonplaats al omdat haar ex-vriend daar woonde.

De ex-vriend van Nienke (62) was een reden om het huis in Friesland te verlaten voor een 55-pluswoning in Meppel. Het gevoel van onveiligheid als gevolg van agressie van andere flatbewoners heeft ertoe geleid dat ze na anderhalf jaar naar de huidige seniorenwoning in Loenen is verhuisd. Nienke is al ruim twintig keer verhuisd in haar leven. Deze ervaringen van haarzelf en met haar ouders hebben de drempel van het verhuizen verlaagd:

“Mijn ouders hebben nooit een woning gekocht, dus ik ben eraan gewend dat je ergens ingeschreven moet staan als je wilt verhuizen. Ik zorg er altijd voor dat ik op plekken ingeschreven sta waar ik eventueel zou willen wonen, ook al zoek ik geen huis op dat moment... Voor mij is verhuizen simpel: Ik scharrel dozen bij elkaar voor zover ik die niet

meer heb, meestal heb ik die nog wel, en die pak ik in. Ik huur een busje en ik regel wat vrienden en vriendinnen, en dan ga ik over.”

Zelf heeft ze geen kinderen en woont ze bij voorkeur ook niet in de buurt van kinderen. Ze heeft een ziekte waardoor ze weinig energie heeft. Nienke is tevreden met haar huidige woning, maar staat wel open voor alternatieve woonvormen waaronder woongroepen met andere senioren. Zo kan er naar elkaar omgekeken worden en adequaat opgetreden worden wanneer een medisch noodgeval zich voordoet.

4.3 Synthese

Kwantitatief onderzoek geeft aan dat de meerderheid van de 50-plussers wil blijven in de huidige woning en pas wil verhuizen als de gezondheid hen daartoe dwingt (Aedes, 2024; Bruins, 2022; De Jong et al. 2021). Dit kwalitatieve onderzoek wijst uit dat er een complex samenspel van micro en macrofactoren invloed heeft op de voorkeur om oud te worden in de huidige woning of te verhuizen naar een (andere) seniorenwoning. Zo lijken psychologische factoren een zeer belangrijke rol te spelen (Zeelenberg & Van Kessel, 2014). Ouderen die geen gezondheidsproblemen ervaren, zien geen urgentie om te verhuizen zolang ze tevreden zijn met de huidige woning. Triggers in andere levenslooptrajecten waaronder een leeg nest in het “huishoudenlevenslooptraject” of het pensioen in het “arbeidsmarktlevenslooptraject” kunnen wel leiden tot een heroverweging van de woonsituatie. Wanneer het pensioen aanbreekt is er sprake van een rite de passage waarin een nieuw leven begint met meer vrije tijd, maar ook een kleiner sociaal netwerk. Hierdoor kan de behoefte toenemen om dichterbij familie en vrienden te gaan wonen (Smetcoren et al. 2017) helemaal met het oog op mogelijke mantelzorg in de toekomst. 55-plussers zonder directe zorgbehoefte lijken echter veel waarde te hechten aan hun zelfstandigheid en identificeren zichzelf daarom vaak ook niet als ‘senior’. Verhuizing naar een seniorenwoning zou dit gevoel van zelfstandigheid kunnen aantasten waardoor er voorkeur kan zijn om in de huidige woning oud te worden (Wiles et al. 2011). Dit kan ook gelden voor mensen die net uit een verbroken relatie komen en mogelijk een Latrelatie hebben. Daarnaast kunnen 55-plussers zeer gehecht zijn aan de huidige woning en omgeving als ze er al lang wonen. De woning is een fysiek symbool van iemands leven geworden en de emotionele herinneringen zouden verloren gaan bij een verhuizing (Lawton, 1989; O’Byrant & Wolf, 1983). Bovendien kan een sterke band met de burens een reden zijn om in de huidige woning te blijven (Hansen & Gottschalk, 2006). Verhuizing naar een andere woning kan daarmee het verlies van locatie-specifiek kapitaal, zoals een sociaal netwerk, betekenen en een obstakel vormen om door te stromen (Fischer & Malmberg, 2001). Een lange verblijfsduur in een woning kan eveneens voor vertrouwde en structuur zorgen wat bij geestelijke gezondheidsproblemen zoals Parkinson een reden kan zijn om niet te verhuizen (keepfactor). Voor de 55-plussers die zich nauw verbonden voelen met de woning, kunnen aanpassingen via de WMO, uitkomst bieden op ontwikkelingen in het “gezondheidlevenslooptraject”. Ongeacht de verblijfsduur lijkt het gebrek aan overzicht en kennis van macrofactoren, zoals betaalbaar aanbod en voorrangregelingen, ook een psychologisch obstakel. 55-plussers kunnen het gevoel hebben dat er geen geschikt woonalternatief voor hen is (zie ook figuur 2.15). Verder kunnen ze moeite hebben met toenemende financiële lasten bij een verhuizing naar een andere (nieuwe) woning ten opzichte van de huidige huur. Enerzijds omdat sommige 55-plussers de kosten van de verhuizing en de huursprong, eventueel in combinatie met het verlies van huurtoeslag, niet kunnen betalen helemaal als ze alleenstaand zijn en/of met pensioen zijn en relatief lage maandelijkse lasten hebben vanwege hun lange woontijd in het huidige huis. Anderzijds omdat sommige 55-plussers simpelweg niet meer willen betalen voor minder woonruimte. Ten slotte kan de overtollige woonruimte van 55-plussers in een gezinswoning gebruikt worden als opslag van spullen en als uitwijkplaats voor de kinderen die door een krappe huizenmarkt en beperkte doorstroming nog geen vaste plek hebben.

Tegelijkertijd zijn er ook doorstromers die vaak geen kinderen hebben of volwassen kinderen hebben met hun eigen woning. Voor hen kunnen ontwikkelingen in het “woninglevenslooptraject” als trigger fungeren voor een aanpassing van de huisvesting. Denk hierbij aan de sloop van de huidige woning of ontevredenheid met de woning als gevolg van bijvoorbeeld lekkages maar ook conflicten waardoor een persoonlijke tolerantiedrempel overschreden wordt (Mulder, 1996). Anticipatie op ontwikkelingen in andere levenslooptrajecten, zoals de gezondheid of de arbeidsmarkt, kunnen de behoefte om door te stromen versterken. Daarnaast kunnen meerdere micro- en macrofactoren een verhuizing motiveren zoals hulp bij het zoeken, bezichtigen en regelen van een seniorenwoning. Deze hulp kan verkregen worden binnen de eigen sociale kring of van buitenaf door instituties waaronder een verhuiscoach. Persoonlijk contact in combinatie met zicht op woningalternatieven en gunstige regelingen, zoals een huurkorting, kunnen de doorslag geven om van een *stated* naar een *revealed preference* te gaan. Uiteraard hangt dit ook af van de spanning op de lokale en regionale huizenmarkt (Clark & Huang, 2003). Hoewel huisvestingsvoorkeuren van 55-plussers kunnen verschillen, kijken ze vaak positief aan tegen gemeenschappelijke woonvormen in de omgeving omdat eenzaamheid verminderd kan worden en een gevoel van zowel verbondenheid als veiligheid gecreëerd kan worden (Aitken et al., 2019). Hierbij zijn wel afwijkende opinies over de mate van menging en gemeenschappelijkheid bij samenwonenprojecten. Zo woont de een liever met louter ouderen, terwijl de ander juist liever een mix heeft van leeftijden. De ene 55-plusser behoudt bij voorkeur de eigen tuin, terwijl de ander het liefst alleen een gezamenlijke tuin heeft. Ontevredenheid over de vorige woning, vanwege bijvoorbeeld het ontbreken van een tuin, kan een push factor vormen voor een verhuizing terwijl het wonen in de buurt van (klein)kinderen een pull factor kan zijn om door te stromen. Dit komt overeen met de verhuismotieven in figuur 2.16. Als iemand al is doorgestroomd naar een seniorenwoning en/of veel verhuiservaring heeft, lijkt de drempel om te verhuizen ook lager te liggen (Brown & Perkins, 1992; Burt, 2001 & Oishi, 2010). Ten slotte bestaan er eveneens 55-plussers met een verhuiswens waarvan de verhuisafstand aanzienlijk kan variëren van korte tot lange afstanden. ‘Deze ouderen van de toekomst’ hebben immers meer ervaringen in binnen- en buitenland en hebben een hoger welvaartsniveau dan veel oudere senioren (Hooimeijer, 2007). In een postmoderne tijd versterkt globalisering en maatschappelijke individualisering tevens de verantwoordelijkheid om woonkeuzes te maken die overeenkomen met gewenste levensstijlen en identiteiten (Clapham, 2005).

5 Conclusie

Bij aanvang van het onderzoek werd duidelijk dat de tekorten van betaalbaar woningaanbod in Nederland te maken hebben met beperkte nieuwbouw van corporatiewoningen (Van den Eerenbeemt & Frijter, 2024) en inefficiënte benutting van de bestaande woningvoorraad (Kraniotis, 2024). Deze inefficiënte benutting is het gevolg van de daling van de gemiddelde huishoudensbezetting in een samenleving dat voor een steeds groter deel uit 55-plussers bestaat (Stec groep, 2022). Cijfers geven aan dat deze leeftijdsgroep zelden verhuist (PBL, 2013) en dat dit vooral geldt voor de 700.000 eenpersoonshuishoudens in een gezinswoning in de corporatiesector (Rigo, 2024). Dit terwijl ongeveer de helft van de ouderen in een gezinswoning hun huis als ongeschikt beoordeelt (De Groot, 2020). Specifieke onderzoeken over de woonmobiliteit van 55-plussers in de corporatiesector zijn echter schaars. Daarom verdiept deze studie zich, aan de hand van kwalitatieve interviews, in de beweegredenen van deze groep om wel of niet door te stromen. Uit dit onderzoek blijkt dat het besluitvormingsproces complex en ambivalent is, waarbij redenen om te verhuizen veelal te maken hebben met ontevredenheid over de woning en gewenste nabijheid van familie of vrienden, en redenen om niet te verhuizen vooral betrekking hebben op emotionele verbondenheid met het huis en praktische zorgen zoals een gebrek aan economische

middelen. De diversiteit binnen de groep 55-plussers zorgt echter voor verschillende levenslopen en woonbehoeften, wat resulteert in een weerbarstig beeld van de werkelijkheid. Ontwikkelingen in de verschillende levenslooptrajecten fungeren pas als triggers voor de aanpassing van de huisvestingsvoorkeur wanneer een persoonlijke tolerantiedrempel overschreden wordt (Mulder, 1996). Voor de een is deze drempel om te verhuizen hoger dan voor de ander afhankelijk van variërende microfactoren. Met name psychologische microfactoren gerelateerd aan de ervaring met verhuizen, de verblijfsduur in de woning, het gevoel van autonomie en urgentie lijken een belangrijke rol te spelen bij de verhuisbeslissing van 55-plussers. Ook de kennis en interpretatie van mogelijkheden op macroniveau, zoals woningaanbod en voorrangregelingen, zijn van invloed op het besluit om daadwerkelijk wel of niet door te stromen. Zo kan het voor downsizers tegenstrijdig voelen om meer te moeten betalen voor minder woonruimte of een verhuizing kan aanvoelen als het verlies van de vitaliteit in het geval van een seniorenwoning. Deze bevindingen benadrukken het psychologische aspect van economische besluiten zoals een verhuizing. Dit komt overeen met de 'homo psychologicus' van Simon (1990) en ondersteunt de conclusie van Zeelenberg & Van Kessel (2014) dat de psychologische dimensie van cruciaal belang is bij het verklaren van verhuisgedrag onder ouderen. Hiermee vult dit onderzoek de literatuur over de woonmobiliteit van louter de oudste generaties aan (Granbom, 2014; Löfqvist, 2013), die niet specifiek toegespitst zijn op de sociale huursector (Hammond, 2018; Burgess & Quinio, 2020; Judd, 2014; Roy et al. 2018) en niet kwalitatief van aard zijn (Van der Rijst, 2012; Arentze & Ossokina, 2020). Ten slotte biedt dit onderzoek een vernieuwing en nuance op traditionele levenslooptrajecten van Rossi (1955) en Hooimeijer & Mulder (1999).

5.1 Beleidsaanbevelingen

Gebaseerd op dit onderzoek kunnen een aantal beleidsaanbevelingen gedaan worden om de doorstroming van 55-plussers te stimuleren. De grootste interesse heeft uiteraard de verhuizing van een "senior" in een gezinswoning naar een "kleinere woning" omdat dit een verhuisketen op gang kan brengen waardoor de bestaande woningvoorraad van de woningcorporaties efficiënter wordt benut. Deze zin illustreert gelijk ook de psychologische obstakels die 55-plussers ervaren bij een mogelijke doorstroombeslissing. Allereerst voelen veel 55-plussers die nog gezond zijn, zich vaak niet als een senior. De term 'seniorenwoning' kan negatieve gevoelens opwekken, zoals het verlies van zelfstandigheid, waardoor een aanpassing naar bijvoorbeeld 'levensloopbestendige' of 'passende/geschikte woning' wenselijker is. Daarnaast kan het helpen om niet de nadruk te leggen op de verliezen, zoals minder woonruimte, maar juist op de winsten van de nieuwe woning, zoals meer wooncomfort. Dit komt overeen met een verschuiving in de literatuur van 'downsizing' naar 'rightsizing' (Hammond, 2018). Verder is het belangrijk om te realiseren dat verhuizen op latere leeftijd gepaard gaat met emotionele aspecten en dat druk uitoefenen om de verhuisketen op te starten kan leiden tot woonschaamte. Daarom waarderen 55-plussers het als er een neutrale en onafhankelijke partij, zoals een woonadviseur die niet van de woningcorporatie is en niet als enige doel een verhuizing heeft, met hen meedenkt. Persoonlijk contact en het zicht op zowel aanbod als de voorrangregelingen die passen bij de situatie kunnen doorstroming bevorderen. Helemaal wanneer adviezen hand in hand gaan met economische compensatie zoals een verhuispremie of een huurkorting. Hiervoor is de bouw van passend aanbod natuurlijk een essentiële voorwaarde, want 'een schuifpuzzel werkt ook alleen met een leeg vakje' (Rigo, 2024). Wat precies passend aanbod is, verschilt per persoon en vereist daarom maatwerk wellicht in de vorm van 'bottom-up' initiatieven. Hoewel er geen ultieme doorstroombestemming bestaat, lijkt de groep tussen 65 en 75 jaar het meest vatbaar voor maatregelen vanwege het overgangsritueel van het pensioen. De groep ervoor is vaak nog aan het werk en ziet geen urgentie om te verhuizen, terwijl de groep erna vaak al zo lang in de woning verblijft dat ze er te gehecht aan zijn om te verhuizen. Een

(geografisch) samenhangend pakket van maatregelen en aantrekkelijk aanbod gericht op de juiste doelgroep vergroot de kans dat 55-plussers hun gezinswoning verlaten. Om de huishoudensbezetting op te krikken is het van belang dat er ook daadwerkelijk meer mensen gaan wonen in de achtergelaten gezinswoning. Dit kan lastig zijn omdat het grootste deel van de ingeschrevenen eenpersoonshuishoudens betreft (Kraniotis, 2024).

Woningcorporaties zouden hiervoor de potentie van woningdelen dan wel woningsplitsen of een label 'gezinswoning' kunnen onderzoeken.

5.2 Beperkingen

Enkele beperkingen dienen te worden opgemerkt. Hoewel dit een kwalitatief onderzoek was en het doel niet was om bevindingen te generaliseren naar een grote populatie, was de steekproef vrij klein als gevolg van limieten wat betreft tijd en geld in combinatie met strenge privacyregels bij woningcorporaties. Uiteindelijk zijn 17 huurders geïnterviewd waarvan twee interviews schriftelijk waren. Uit deze schriftelijke interviews werd minder diepgaande en gedetailleerde informatie verkregen omdat non-verbale communicatie ontbrak en niet doorgevraagd kon worden (Hay, 2016). Daarnaast is er een meerderheid van de respondenten geworven uit een besloten Facebookgroep voor alleen vrouwen in en rond Zutphen. Dit kan betekenen dat variatie mist in ervaringen en perspectieven, wat de diepte en breedte van de onderzoeksresultaten kan beperken. Tegelijkertijd kunnen er ook moeilijkheden zijn met de vergelijkbaarheid van doorstromers en niet-doorstromers aangezien de meeste doorstromers niet uit een gezinswoning komen, terwijl de meeste niet-doorstromers juist in een gezinswoning wonen. Al met al moeten de problemen die gepaard gaan met verschillende vormen van bias in overweging genomen worden (Hulley et al. 2013) en is voorzichtigheid geboden bij de overdraagbaarheid van dit onderzoek naar andere contexten (Hay, 2016).

5.3 Toekomstig onderzoek

Om een nog een beter beeld te krijgen van de woonmobiliteit van 55-plussers, kan er meer kwalitatief en kwantitatief onderzoek worden gedaan naar deze groep. Een grotere steekproef helpt om de bevindingen van dit onderzoek te verifiëren en te complementeren. Ook zou het interessant kunnen zijn om specifiek het verschil in verhuisgedrag tussen 55-plussers in een woonhuis en in een corporatiewoning te vergelijken, zodat aangetoond kan worden welke rol vermogen speelt bij een verhuisbeslissing. Ten slotte zou een vergelijkende analyse tussen 55-plussers die wonen in een sociale huurwoning op een zeer gespannen (regionale) huizenmarkt tegenover 55-plussers die wonen in een sociale huurwoning op een (regionale) huizenmarkt met weinig spanning, kunnen bijdragen aan meer inzicht in de rol van macrofactoren bij een verhuisbeslissing.

Literatuurlijst

- Adair, T., Williams, R., & Menyen, T. (2014). Downsizing decisions of senior Australians: What are the motivating and discouraging factors? National Seniors Productive Ageing Centre
- Adeniyi, A.T., & Johnson, L. (2020). "I won't move to a one bedroom dog box": The challenges of downsizing for older social housing tenants in Queensland, Australia.
- Aitken, D., Cook, G., & Lawson, A. (2019). Housing options for the future: older people's preferences and views on villages with care and support. *Health Soc Care Community*. 2019;27: e769–e780.
- Angelini, V., & Laferrère, A. (2012). Residential mobility of the European elderly. *CESifo Economic Studies*, 58(3), 544-569.
- Bailey, D.N. (2009) *Caring Defined: A Comparison and Analysis*. *International Journal for Human Caring*, 13, 16-31.
- Banks, J., Blundell, R., Oldfield, Z., & Smith, J. P. (2007). Housing price volatility and downsizing in later life. *Economic Journal*, 121(552), C1-C59. <https://doi.org/10.1111/j.1468-0297.2010.02345.x>
- Barrett, L. (2014). Home and community preferences of the 45+ population. Washington, DC: AARP Research Center. Doi:10.26419/ res.00105.001
- Baumker, T., Callaghan, L., Darton, R., Holder, J., Netten, A. & Towers, A. M. (2012) Deciding to move into extra care housing: Residents' views, *Ageing and Society*, 32, pp. 1215–1245.
- Benders, L. (2021, 23 november). Grounded Theory uitgelegd: een compleet stappenplan. <https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/grounded-theory/>
- Benders, L. (2022, 10 november). Een (a)selecte steekproef in je scriptie | Uitleg & voorbeelden. Scribbr. <https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/steekproef-in-je-scriptie/>
- Bloem, B. A. (2013). *Residential relocation and personal networks of older Dutch adults*. [PhD-Thesis - Research and graduation internal, Vrije Universiteit Amsterdam].
- Bohle, Ph., Rawlings-Way, O., Finn, J., Ang, J. en D. J. Kennedy (2014). Housing choice in retirement: community versus separation. *Housing Studies*, 29: 108-127.
- Boldy, D., Grenade, L., Lewin, G., Karol, E., & Burton, E. (2011). Older people's decisions regarding 'ageing in place': A Western Australian case study. *Australasian Journal on Ageing*, 30(3), 136-142
- Bonnet, C., Gobillon, L., & Laferrere, A. (2010). The effect of widowhood on housing and location choices. *Journal of Housing Economics*, 19, 94–108.
- Bradbury, B. (2010) *Asset rich, but Income Poor: Australian Housing Wealth and Retirement in an International Context* (Canberra: Australian Government Department of Families, Housing, Community Services and Indigenous Affairs).
- Brown, B. B., & Perkins, D. D. (1992). Disruptions in place attachment. *Journal of Environmental Psychology*, 12(4), 345-358. [https://doi.org/10.1016/S0272-4944\(05\)80007-9](https://doi.org/10.1016/S0272-4944(05)80007-9)
- Bruins, H.M. (2022). "Move on Up": Exploring Later-Life Residential Mobility in the Netherlands. between 2015-2020. Master Thesis: Universiteit Utrecht.

- Bryman, A. (2016). *Social research methods*. Oxford University Press.
- Buckner, S., Mattocks, C., & Blank, L. (2021). P82 Rehousing older social housing tenants: health-related processes and outcomes. *SSM Annual Scientific Meeting*.
- Burgess, G., & Quinio, V. (2020). Unpicking the downsizing discourse: understanding the housing moves made by older people in England. *Housing Studies*, 36(8), 1177-1192.
- Burt, R. S. (2001). Structural holes versus network closure as social capital. *American Sociological Review*, 66(3), 335-360. <https://doi.org/10.2307/3088903>
- Buys, A., Kromhout, S., Bakker, W., & Berkhout, P. (2014). *Meer beweging op de woningmarkt. Hoe, waar, waarom en voor wie?*. Amsterdam: RIGO.
- Canada Mortgage and Housing Corporation [CMHC]. (2008). Research highlight: Impacts of the aging of the Canadian population on housing and communities (Socio-economic Series Issue 08-003). Verkregen van http://publications.gc.ca/collections/collection_2008/cmhc-schl/nh18-23/NH18-23-108-003F.pdf
- CBS (z.d.). Huishoudens nu. <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/woonsituatie/huishoudensnu#:~:text=Begin%202024%20waren%20er%208,gemiddelde%20huishoudensgrootte%20nog%203%2C49>
- Cheshire, L., & Forrest, W. (2021) Homes Too Large for Household Needs? Under-Occupancy as Policy Problem and Lived Experience among Older Social Housing Tenants, *Journal of Aging & Social Policy*, 33:1, 22-50, DOI: 10.1080/08959420.2019.1626325
- Clapham, D. (2005). *The meaning of housing: A pathways approach* (1st ed.). Bristol University Press. <https://doi.org/10.2307/j.ctt9qgmwd>
- Clark, W. A. V., & Coulter, R. (2015). Who wants to move? The role of neighbourhood change. *Environment and Planning A*, 47(12), 2683-2709. <https://doi.org/10.1177/0308518X15615326>
- Clark, W. A., & Huang, Y. (2003). The life course and residential mobility in British housing markets. *Environment and Planning A*, 35(2), 323-339.
- Coulter, R. (2023). Housing: a life course perspective. In *Housing and Life Course Dynamics* (pp. 21-51). Policy Press. Bovenkant formulier
- Coulter, R., Van Ham, M., & Findlay, A. (2016). New directions for residential mobility research: Linking lives through time and space. *Progress in Human Geography*, 40(3), 352-374.
- Coulter, R., van Ham, M., & Findlay, A. M. (2011). Re-thinking residential mobility: Linking lives through time and space. *Progress in Human Geography*, 35(3), 345-361. <https://doi.org/10.1177/0309132510372008>
- Crisp, D. A., Windsor, T. D., Butterworth, P., & Anstey, K. J. (2013). What are older adults seeking? Factors encouraging or discouraging retirement village living. *Australasian Journal on Ageing*, 32(3), 163-170.
- De Groot, C. (2020, 20 april). Kwart miljoen ouderenwoningen gevraagd, liefst in eigen buurt. https://cms.wolck.nl/content/ost/ostnews/Kwart_miljoen_ouderenwoningen_gevraagd_liefst_in_eigen_buurt.pdf

- De Groot, C. , Van Dam, F. & Daalhuizen, F. (2013, 11 april). Vergrijzing en Woningmarkt. PBL. <https://www.pbl.nl/publicaties/vergrijzing-en-woningmarkt>
- De Groot, C. Van der Staak, M., Daalhuizen, F., & De Kam, G. (2019). Aanpassen of verkassen. Langer zelfstandig thuis in een geschikte woning. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- De Groot, C., Manting, D., & Boschman, S. (2008). Verhuiscwensen en verhuisgedrag in Nederland. Een landsdekkend onderzoek. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- De Groot, C., Mulder, C. H., & Manting, D. (2011). Intentions to move and actual moving behaviour in the Netherlands. *Housing Studies*, 26(3), 307-328.
- De Jong, P. A., & Brouwer, A. E. (2012). Residential Mobility of Older Adults in the Dutch Housing Market: Do Individual Characteristics and Housing Attributes Have an Effect on Mobility?. *European Spatial Research and Policy*, 19(1), 33–47. <https://doi.org/10.2478/v10105-012-0004-9>
- De Jong, P. A., Van Den Broek, L., Declerck, S., Klaver, S., & Vernooij, F. (2008). Regionale woningmarktgebieden. Verschillen en overeenkomsten. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- De Jong, Rouwendal, J., & Brouwer, B. (2021). Staying put out of choice or constraint? The residential choice behaviour of Dutch older adults. *Popul. Space Place*. 2022;28: e2553. <https://doi.org/10.1002/psp.2553>
- Després, C., & Lord, S. (2005). Growing older in postwar suburbs: The meanings and experiences of home. In G. D. Rowles & H. Chaudhury (Eds.), *Home and identity in late life: Innovation in Aging*, 2020, Vol. 4, No. 2 11 Downloaded from <https://academic.oup.com/innovateage/article/4/2/igaa011/5828306> by guest on 19 February 2024 International perspectives (pp. 317–340). New York: Springer Publishing Company.
- Dieleman, F. M. (2001). Modelling residential mobility; a review of recent trends in research. *Journal of housing and the built environment*, 16(3-4), 249-265.
- DNB (z.d.). De woningmarkt. Verkregen op 8 maart 2024 van <https://www.dnb.nl/actuele-economischevraagstukken/woningmarkt/#:~:text=Vooral%20in%20de%20Randstad%20zijn,periode%20van%20stijgende%20rentes%20voorbij>.
- DUIC (2024, 21 mei). Gemeente Utrecht komt met 'verhuispremie' voor mensen die grote sociale huurwoning inruilen voor kleinere. <https://www.duic.nl/algemeen/gemeente-utrecht-komt-met-verhuispremie-voor-mensen-die-grote-sociale-huurwoning-inruilen-voor-kleinere/#:~:text=De%20verhuispremie%20is%20voor%20mensen,om%20de%20doorstroming%20te%20verbeteren>.
- Erickson, M. A., Krout, J., Ewen, H., & Robison, J. (2006). Should I stay or should I go? Moving plans of older adults. *Journal of Housing for the Elderly*, 20(3), 5-22
- Eskinasi, M., & De Groot, C. (2013). Nu al voorsorteren op uitstroom oudere huishoudens. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, (1), 26-29
- Eurostat (2024, 31 mei). Household composition statistics. https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Household_composition_statistics

Feijten, P. (2005). Life events and the housing career: A retrospective analysis of timed effects. *Journal of Housing and the Built Environment*, 20(3), 311-323.

<https://doi.org/10.1007/s10901-005-9006-1>

Fischer, P. A., & Malmberg, G. (2001). Settled people don't move: On life course and (im-) mobility in Sweden. *International Journal of Population Geography*, 7(5), 357-371.

Forsyth, A., Molinsky, J., & Ye Kan, H. (2019). Improving housing and neighbourhoods for the vulnerable: older people, small households, urban design, and planning. *URBAN DESIGN International* (2019) 24:171–186. <https://doi.org/10.1057/s41289-019-00081-x>

Friedman D, Parikh NS, Giunta N, et al. (2012) The influence of neighborhood factors on the quality of life of older adults attending New York City senior centers: Results from the Health Indicators Project. *Quality of Life Research* 21: 123–131

Gemeente Utrecht (2024, 3 april). Nieuwsbericht gemeente Utrecht.

<https://www.utrecht.nl/nieuws/nieuwsbericht-gemeente-utrecht/utrecht-komt-met-aangepaste-huisvestingsverordening/>

Gibler, M. K., & Tyvima, T. (2015) Middle-Aged and Elderly Finnish Households Considering Moving, Their Preferences, and Potential Downsizing Amidst Changing Life Course and Housing Career, *Journal of Housing for the Elderly*, 29:4, 373-395, DOI:10.1080/02763893.2015.1055029

Golant, S. M. 2014 Residential normalcy and the enriched coping repertoires of successfully aging older adults. *The Gerontologist*. Published online 18 May 2014, doi: 10.1093/geront/gnu036

Graham, E. (1985) "Problems of modelling intra-urban migration", *Espace, Populations, Societes* 1, pp. 215–222. <https://doi.org/10.3406/espos.1985.1031>

Granbom, M. (2014). Relocation and residential reasoning in very old age -Housing, health and everyday life.

Granbom, M., Himmelsbach, I., Haak, M., Löfqvist, C., Oswald, F., & Iwarsson, S. (2014). Residential normalcy and environmental experiences of very old people: Changes in residential reasoning over time. *Journal of Aging Studies*, 29, 9-19.

Hamilton, R., Ferraro, R., Haws, K. L., & Mukhopadhyay, A (2020), "Traveling with Companions: The Social Customer Journey," *Journal of Marketing* (published online March 31), DOI: 10.1177/0022242920908227.

Hammond, M., Walsh, R., & White, S. (2018). RIGHTSIZING: Reframing the housing offer for older people.

Han, J., & Kim, H. (2016). A study on the effects of downsizing on the organizational performance in the companies. *Journal of Business Research*, 69(11), 4531-4538.

<https://doi.org/10.1016/j.jbusres.2016.03.050>

Hansen, E. B. and Gottschalk, G. (2006). What makes older people consider moving house and what makes them move? *Housing, Theory and Society*, 23, 1, 34-54

Hay, I. (2016). *Qualitative Research Methods in Human Geography* (4e editie). Oxford: Oxford University Press. ISBN: 9780199010905

Hayward, L. M. (2004). Mid-life patterns and the residential mobility of older men. *Canadian Journal on Aging/La Revue canadienne du vieillissement*, 23(1), 73-89.

- Herbers, D. J., C. H. Mulder, en J. A. Mòdenes (2014). "Moving Out of Homeownership in Later Life: The Influence of the Family and Housing Careers." *Housing Studies* 29 (7): 910–936.
- Hooimeijer, P. (2007). *Dynamiek in de derde leeftijd, de consequenties voor het woonbeleid*. Den Haag: Ministerie van VROM, Wonen Wijken en Integratie.
- Hooimeijer, P., & Oskamp, A. (1996). A simulation model of residential mobility and housing choice. *Netherlands journal of housing and the built environment*, 11(3), 313-336.
- Hrast, F. M., Sendi, R., Hlebec, V., & Kerbler, B. (2019) Moving House and Housing Preferences in Older Age in Slovenia, *Housing, Theory and Society*, 36:1, 76-91, DOI: 10.1080/14036096.2018.1510854
- Hulley, S. B., Cummings, S. R., Browner, W. S., Grady, D. G., & Newman, T. B. (2013). *Designing Clinical Research*. Lippincott Williams & Wilkins.
- Jorgensen, D., Arksey, H., Parsons, M., Senior, H., & Thomas, D. (2009). Why do older people in New Zealand enter residential care rather than choosing to remain at home, and who makes that decision?. *Ageing International*, 34(1-2), 15-32.
- Judd, B., Liu, E., Easthope, H., & Bridge, C. (2014). Downsizers and Other Movers: The housing options, choices and dilemmas of older Australians.
- Kahana, E., Lovegreen, L., Kahana, B. & Kahana, M. (2003) Person, environment, and personenvironment fit as influences on residential satisfaction of elders, *Environment and Behavior*, 35, pp. 434–453.
- KCWZ (2016). *De seniorenmakelaar maakt het verschil (factsheet)*. Aedes-Actiz: Kenniscentrum Wonen-Zorg.
- Keeling, S. (1999). Ageing in (a New Zealand) place: Ethnography, policy and practice. *Social Policy Journal of New Zealand*, (13), 95-114.
- Kendig, H. L. (1984). Housing careers, life cycle and residential mobility: Implications for the housing market. *Urban Studies*, 21(3), 271-283. <https://doi.org/10.1080/00420988420080541>
- Kramer, C., & Pfaffenbach, C. (2016). Should I stay or should I go? Housing preferences upon retirement in Germany. *Journal of Housing and the Built Environment*, 31(2), 239-256.
- Kraniotis, L. (2024, 11 april). Veel woningen met (te) weinig bewoners: corporaties willen vaker huizen delen. <https://nos.nl/artikel/2516324-veel-woningen-met-te-weinig-bewoners-corporaties-willen-vaker-huizen-delen>
- Lee, E. S. (1966). A theory of migration. *Demography*, 3, 1, 47-55
- Lloyd, J., & Parry, W. (2015). Older owners: Research on the lives, aspirations and housing outcomes of older homeowners in the UK. Verkregen van <https://strategicsociety.org.uk/wp-content/uploads/2015/10/Older-Owners.pdf>
- Löfqvist, C., Granbom, M., Himmelsbach, I., Iwarsson, S., Oswald, F., & Haak, M. (2013). Voices on relocation and aging in place in very old age--a complex and ambivalent matter. *The Gerontologist*, 53 6, 919-27 .
- Luborsky, M. R., Lysack, C. L., & Van Nuil, J. (2011) Refashioning one's place in time: Stories of household downsizing in later life, *Journal of Aging Studies*, 25(3), 243–252.

- Malone, T. W., & Lepper, M.R., (1987). Making Learning Fun: A Taxonomy of Intrinsic Motivations for Learning. In: Snow RE, Farr MJ, ed. *Aptitude, Learning, and Instruction: Iii. Conative and Affective Process Analysis*. Hillsdale, New Jersey: Erlbaum
- Mankiw, N. G. (2018). *Principles of Economics* (8th ed.). Cengage Learning.
- Martinez, L., Mirza, R. M., Austen, A., Hsieh, J., Klinger, C. A., Kuah, M., ... & Sheikh, I. (2020). More than just a room: A scoping review of the impact of homesharing for older adults. *Innovation in Aging*, 4(2), igaa011.
- Mattocks, C., Blank, L., & Buckner, S. (2022). Older Social Housing Tenants' Experiences of Rehousing Programs: A Systematic Scoping Review. *Journal of Aging and Environment*, 38, 76 – 95.
- Merkus, J. (2022, 24 augustus). Verschil tussen kwalitatief & kwantitatief onderzoek | Voorbeelden. Scribbr. Geraadpleegd op 12 juni 2024, van <https://www.scribbr.nl/onderzoeksmethoden/kwalitatief-vs-kwantitatief-onderzoek/>
- Meskers, D. (2020). Code rood op de woningmarkt: 'Should I stay or should I go?' Onderzoek naar de verhuigeneidheid van 55-plussers en de manier waarop woningcorporatie Portaal hier op kan anticiperen. Master Thesis: Universiteit Utrecht.
- Michelson, W. (1977). *Environmental choice, human behaviour and residential satisfaction*, New York: Oxford University Press.
- Ministerie van VROM (2010). *Senioren op de woningmarkt*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Mohlmann (2019, 31 oktober). Hoe vaak verhuizen mensen? De cijfers <https://blog.huislijn.nl/2019/10/hoe-vaak-verhuizen-mensen-de-cijfers/>
- Morris, E. W., & Winter, M. (1975). A Theory of Family Housing Adjustment. *Journal of Marriage and the Family*, 37, 79-88. <https://doi.org/10.2307/351032>
- Mulder, C. H., & Hooimeijer, P. (1999). Residential relocations in the life course. In *Population issues* (pp. 159-186). Springer, Dordrecht.
- Mutchler, J. E., & Burr, J. A. (2003). Living arrangements among older persons: A multilevel analysis of housing market effects. *Research on Aging*, 25(6), 531-558
- North DC (1990a) *Institutions, institutional change, and economic performance*. Cambridge University Press, Cambridge.
- NOS Nieuws (2023, 12 juli). Woningtekort stijgt fors naar 390.000, pas vanaf 2028 minder krapte. <https://nos.nl/artikel/2482485-woningtekort-stijgt-fors-naar-390-000-pas-vanaf-2028-minder-krapte>
- NOS Nieuws (2024, 16 april). Opmars van seniorenmakelaren om krapte op de woningmarkt tegen te gaan. <https://nos.nl/artikel/2517050-opmars-van-seniorenmakelaren-om-krapte-op-de-woningmarkt-tegen-te-gaan>
- O'Bryant, S. L., & Wolf, S. M. (1983). Explanations of housing satisfaction of older homeowners and renters. *Research on Aging*, 5, 217–233. doi:10.1177/0164027583005002005.
- OECD (2020), PH4.2 SOCIAL RENTAL HOUSING STOCK OECD. Employment, Labour and Social Affairs - Affordable Housing Database – <http://oe.cd/ahd>

Oishi, S. (2010). The psychology of residential mobility: Implications for the self, social relationships, and well-being. *Journal of Personality and Social Psychology*, 98(6), 925-943. <https://doi.org/10.1037/a0019389>

Ossokina, I. V. & Arentze, T. (2022) Reference-dependent housing choice behaviour: why are older people reluctant to move? *Housing Studies*, DOI: 10.1080/02673037.2022.2151984

Ossokina, I. V., & Arentze, T. A. (2020). Met big data inspelen op woonwensen en woongedrag van ouderen: Praktische inzichten voor ontwerp en beleid. *Netspar Design Papers*, 159. https://www.netspar.nl/assets/uploads/D20201001_1P_Netspar_Design_paper_159_NL.pdf

Ostrovsky, Y. (2004). Life cycle theory and the residential mobility of older Canadians. *Canadian Journal on Aging/La Revue canadienne du vieillissement*, 23(5), S23-S37.

Park, S., & Ziegler, F. (2016). Making sense of home downsizing in later life: A biographical and spatial approach. *Housing Studies*, 31(2), 1-18. <https://doi.org/10.1080/02673037.2015.1070795>

PBL & CBS (2022). Regionale bevolkings-en huishoudensprognose 2022-2050. <https://www.pbl.nl/uploads/default/downloads/pbl-cbs-2022-regionale-bevolkingsprognose-2022-2050-4977.pdf>

PBL (2020). *Beleidsinstrumenten woningmarkt schieten tekort*. Retrieved from: Beleidsinstrumenten woningmarkt schieten tekort | PBL Planbureau voor de Leefomgeving.

Pierce, M. & Timonen, V. (2010). A discussion paper on theories of ageing and approaches to welfare in Ireland, north and south. Centre for Ageing Research and Development in Ireland (CARDI). <https://www.lenus.ie/handle/10147/299848>

Platform 31 (2021, 4 maart). Doorstroming van senioren op de woningmarkt: verleiden, faciliteren en experimenteren. Verkregen op 20 maart 2024 van <https://www.platform31.nl/nieuws/doorstroming-van-senioren-op-de-woningmarkt-verleiden-faciliteren-en-experimenteren>

Pope, N. D., & Kang, B. (2010). Residential Relocation in Later Life: A Comparison of Proactive and Reactive Moves. *Journal of Housing For the Elderly*, 24(2), pp. 193– 207.

Rigo (2024, 23 januari). Advies Doorstroming Utrecht. https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2024/02/Advies-Doorstroming-Utrecht-RIGO_240123.pdf

Rijksoverheid (2020, 9 november). Magazine Programma Langer Thuis. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/11/09/magazine-programma-langer-thuis>

Rijksoverheid (2022, 30 juni). Kabinet sluit nationale prestatieafspraken volkshuisvesting met Aedes, Woonbond en VNG.

Rijksoverheid (2024, 20 maart). Ministerie van VWS en maatschappelijke organisaties roepen op: Praat vandaag over morgen. <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2024/03/20/ministerie-van-vws-en-maatschappelijke-organisaties-roepen-op-praat-vandaag-over-morgen>

Rijksoverheid (z.d.). Ontwikkelingen woningmarkt senioren. Verkregen op 10 april 2024 van: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/seniorenwoningen/ontwikkelingen-woningmarkt-senioren>

Rijksoverheid (z.d.). Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)

<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorg-en-ondersteuning-thuis/wmo-2015>

Rioux, L. & Werner, C. (2011) Residential satisfaction among aging people living in place. *Journal of Environmental Psychology* 31: 158–169.

Rossi, P. H. (1955). *Why families move: A study in the social psychology of urban residential mobility*. Free Press.

Roy, N., Dube, R., Despres, C., Freitas, A., & Legare, F. (2018). Choosing between staying at home or moving: A systematic review of factors influencing housing decisions among frail older adults. *PloS one*, 13(1), 1-32.

Schaffar, A., Dimou, M., & El Mouhoub, M. (2018). The determinants of elderly migration in France. *Papers in Regional Science*, 98, 951–972.

Simon, H. A. (1990). Bounded Rationality. *Utility and Probability*, 15–18. doi:10.1007/978-1-349-20568-4_5

Smetcoren, A., de Donder, L., Dury, S., de Witte, N., Kardol, T., & Verte, D. (2017). Refining the push and pull framework: identifying inequalities in residential relocation among older adults. *Ageing & Society* 37, 2017, 90-112. Doi: 10.1017/S0144686X15001026

Stavenuiter, M., & Van Dongen, M.C. (2008). *Gemeenschappelijk wonen: een literatuurstudie*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.

Stec Groep (2022, 10 juni). Doorstroming van ouderen op de woningmarkt. <https://stec.nl/wp-content/uploads/2022/06/Stec-Groep-whitepaper-Doorstroming-van-ouderen-op-de-woningmarkt.pdf>

Stimson, R. J., & McCrea, R. (2004). A push–pull framework for modelling the relocation of retirees to a retirement village: the Australian experience. *Environment and Planning A*, 36(8), 1451-1470.

Sugiyama T & Thompson C.W. (2006). Environmental support for outdoor activities and older people's quality of life. *Journal of Housing for the Elderly* 19: 167–185.

Sugiyama T, Thompson C.W. & Alves, S. (2009). Associations between neighborhood open space attributes and quality of life for older people in Britain. *Environment and Behavior* 41: 3–21.

Timmermans, E. J., Schaap, L. A., Visser, M., Van der Ploeg, H. P., Wagtendonk, A. J., Van der Pas, S., & Deeg, D. J. (2016). The association of the neighbourhood built environment with objectively measured physical activity in older adults with and without lower limb osteoarthritis. *BMC Public Health*, 16(1), 710

Van Arum, J. (2023). *Stimulating seniors to relocate to smaller and more suitable homes: best practices and participation*. Master Thesis: Eindhoven University of Technology.

Van den Eerenbeemt, M. & Frijters, S. (2024, 15 februari). Corporaties blijven ver achter in de nieuwbouw van betaalbare huizen, onder meer door sloop.

<https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/corporaties-blijven-ver-achter-in-de-nieuwbouw-van-betalbare-huizen-onder-meer-door-sloop~b7270893/?referrer=https://www.google.com/>

Van der Rijst, M.R. (2012). *Wat beweegt de scheefwoner in Utrecht*. Utrecht: Universiteit Utrecht.

- Van Geen, G. (2024, 18 april). Vrouw (84) bang door intimiderende brief van burens: 'wordt het niet eens tijd dat u naar het bejaardentehuis gaat?'.
<https://www.telegraaf.nl/nieuws/1404980059/vrouw-84-bang-door-intimiderende-brief-van-burens-wordt-het-niet-eens-tijd-dat-u-naar-het-bejaardentehuis-gaat>
- Van Gennep, A. (1909). The rites of passage. Chicago: University of Chicago press.
- Van Iersel, J., & Leidelmeijer, K. (2016). Vergrijzing en extramuralisering op de woningmarkt. Senioren en groepen met beperkingen. Amsterdam: RIGO
- Van Oeveren, D. (2024, 19 juni). Een klein maar fijn huisje. AD.
- Van Veldhuizen, A. (2024, 20 februari). Voorrang senioren voor kleine woning. AD Utrechts Nieuwsblad.
- Volckaert, E., & De Decker, P. (2020). Woonsituatie en-dynamieken bij ouderen. Kwalitatief onderzoek naar huurders in de stad en eigenaars op het platteland en in de stadsrand. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Voogd, P. (2005). Woonwensen van 55-plussers: Een onderzoek naar de woonwensen. Groningen: Wetenschapswinkel Economie en Bedrijfskunde.
- Wassenberg, F. & Ten Kate, J. (2023, 13 april). Zeven varianten voor woningdelen.
<https://www.platform31.nl/artikelen/zeven-varianten-voor-woningdelen/>
- Weeks, L. E., Keefe, J., & Macdonald, D. J. (2012). Factors predicting relocation among older adults. Journal of Housing for the Elderly, 26(4), 355-371.
- Wiles, J. L., Leibing, A., Guberman, N., Reeve, J., & Allen, R. E. S. (2012). The meaning of "aging in place" to older people. The Gerontologist, 52(3), 357-366.
<https://doi.org/10.1093/geront/gnr098>
- WoOn (2021). Wonen langs de meetlat: resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2021. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
[Kernpublicatie WoON 2021 INTERACTIEF.pdf](#)
- Zeelenberg, S. & Van Kessel, E. (2014). Senioren in beweging. Handreiking voor de doorstroming van senioren. Den Haag: RIGO.
- Zorgsaamwonen (2022, 30 mei). Catalogus woonvormen voor senioren gelanceerd.
<https://www.zorgsaamwonen.nl/onderzoek/catalogus-woonvormen-voor-senioren-gelanceerd>

Bijlagen

Bijlage 1: Facebook oproep Actium



Actium
30 april · 🌐

Gezocht: 55-plussers voor afstudeeronderzoek: 'hoe wil je wonen?'
Wat zou het mooi zijn: iedereen een woning die bij hem of haar past. Als jongere, als je een gezin hebt of als 55-plusser.
Casper is student aan de Universiteit van Utrecht. Voor zijn afstudeerscriptie stelt hij graag enkele vragen aan 55-plussers over hun woonbehoeftes.
Deze vragen zijn bijvoorbeeld:

- 🏡 Hoe belangrijk is de buurt voor jou?
- 🏡 Hoe belangrijk is het dat familie bij je in de buurt woont?
- 🏡 Hoeveel kamers heb je nodig?
- 🏡 En hoe kijk je naar de toekomst; waar wil je dan wonen?

Doe je mee? Mail naar c.vanrietbergen@students.uu.nl. Graag voor 1 juni 2024.
De informatie wordt volledig anoniem verwerkt. Met de uitslagen schrijft Casper een advies voor woningcorporaties.



Bijlage 2: Briefjes respondenten Utrecht

Gezocht: 55-plussers voor afstudeeronderzoek: ‘Hoe wil je wonen?’

Ik ben Casper van Rietbergen en voor mijn afstudeeronderzoek aan de Universiteit Utrecht ben ik benieuwd naar de woonbehoeften van 55-plussers. Hoe woont u nu en hoe wilt u later wonen?

Ik zoek 55-plussers in de sociale huursector die wonen in een gezinswoning of verhuisd zijn naar een seniorenwoning. Behoort u tot deze doelgroep en staat u open voor een interview van maximaal 30 minuten? Ik zal vrijdag 7 juni aan de deur komen tussen 12-17 uur en ik zal wat lekkers meenemen. U helpt mij dan ontzettend met afstuderen. Schikt vrijdag niet? Mail dan naar caspervanrietbergen@yahoo.nl of geef een belletje op: +06 19071561.

Met vriendelijke groet,
Casper van Rietbergen





**Gezocht: 55-plussers voor afstudeeronderzoek:
'hoe wil je wonen?'**

Ik ben Casper van Rietbergen en voor mijn afstudeeronderzoek aan de Universiteit Utrecht ben ik benieuwd naar de woonbehoeften van 55-plussers. Hoe woont u nu en hoe wilt u later wonen?

Ik zoek 55-plussers in de sociale huursector die wonen in een gezinswoning of verhuisd zijn naar een seniorenwoning. Behoort u tot deze doelgroep en staat u open voor een interview?

Dan kom ik naar u toe en neem ik wat lekkers mee.

U helpt mij dan ontzettend met afstuderen

Mailen kan naar caspervanrietbergen@yahoo.nl of een belletje geven op: 06 19071561.

Met vriendelijke groet,
Casper van Rietbergen

Vrouw (84) bang door intimiderende brief van buren: 'Wordt het niet eens tijd dat u naar het bejaardentehuis gaat?'

Door GERTJAN VAN GEEN
18 apr. 2024 In BINNENLAND



Mevrouw van de [REDACTED]

Wij als buren hebben gezien dat u al langere tijd alleen in deze woning zit.

Wordt het niet eens tijd dat u naar het bejaardentehuis gaat?

Heel veel grote gezinnen hebben zo'n huis nodig, waar u momenteel in woont.

Vindt u dit zelf niet egoïstisch?

Wij als buren in de buurt zijn het daar allemaal over eens.

Daarom vinden wij ook dat u moet opstappen.

Hopelijk ziet u dat in.

© FACEBOOK

Bijlage 5: Topiclist huurders

1. Introductie		
Voorstellen, onderzoeksdoel, toestemming & garanties		
2. Persoonlijke informatie (=populatie)		
Vertel eens wat over uzelf (leeftijd, beroep, partner, kinderen etc.)		
3. Woonkeuzes (=stated and revealed preferences)		
Hoe vaak bent u verhuisd in uw leven?		
3.1 Vorige woning		
Waar woonde u hiervoor?		
Wat voor een huis was dit? (Kenmerken o.a. prijs, aantal kamers, aanwezigheid tuin etc.)		
Met wie woonde u daar toen?		
Hoe lang heeft u daar gewoond?		
Wat waren de plus- en minpunten van de woning en woonomgeving? (Ervaring/beleving)		
Waarom bent u verhuisd? (Doorslaggevende redenen)		
3.2 Huidige woning		
Hoe bent u terecht gekomen in de huidige woning? (Verhuisproces, termijn, hulp, aanbod)		
Wat vond u moeilijk aan de beslissing om te verhuizen?		
Wat voor een huis is dit? (Kenmerken o.a. prijs, aantal kamers, aanwezigheid tuin etc.)		
Met wie woont u hier nu?		
Hoelang woont u hier nu?		
Hoe ervaart u de woning en woonomgeving? (Plus- en minpunten)		
Wat is belangrijk voor u in een woning en woonomgeving?		
3.3 Toekomstige woning (?)		
Heeft u nagedacht over waar en hoe u later wil wonen?		
Wilt u binnen 2 jaar verhuizen?		
Ja	Misschien	Nee
Waarom verhuizen?	Waarom wel/niet verhuizen?	Waarom niet verhuizen?
Hoe lang aan het zoeken?	Hoe lang aan het twijfelen?	Woningaanpassingen?
Welke obstakels?	Welke obstakels?	
Wat voor een woning?	Wat voor een woning?	
Meer huur betalen? (Hoeveel)	Meer huur betalen? (Hoeveel)	
Welke eisen aan woonplaats?	Welke eisen aan woonplaats?	
Reisafstand?	Reisafstand?	
Benodigde en ontvangen hulp?	Benodigde en ontvangen hulp?	

Bijlage 6: Overzicht bevindingen

Respondent	Aantal verhuizingen	Verblijfsduur gezinswoning / seniorenwoning	Notitie verhuizing Vorig Verhuismotief / Toekomstig?
Nummer 1	3 verhuizingen	10 jaar (gezinswoning) / 4 jaar (seniorenwoning)	'Revealed downsize' door ontevredenheid woning en voorrang
Nummer 2	5 verhuizingen	38 jaar (gezinswoning)	'Stated downsize' wachten tot na pensioen en voldoende financiën
Nummer 3	10 verhuizingen	2 jaar (gezinswoning)	Wellicht naar het buitenland in de toekomst (zachte verhuisgeneigdheid)
Nummer 4	40 verhuizingen	30 jaar (gezinswoning)	Geen verhuismotief omdat partner vanwege gezondheid behoefte heeft aan structuur en vastigheid
Nummer 5	17 verhuizingen	3 jaar (seniorenwoning)	Dagbesteding beginnen / Na pensioen verhuizen naar vriendin in Thailand
Nummer 6	30 verhuizingen	4 jaar (seniorenwoning)	Reisbeperking door corona/ Geen verhuismotief vanwege tevredenheid woonsituatie maar niet plaatsgebonden
Nummer 7	22 verhuizingen	10 jaar (seniorenwoning)	Oppassen kleindochter/ Verhuismotief naar een plek met meer winkels en reuring, dochter gaat op zoek
Nummer 8	7 verhuizingen	10 jaar (gezinswoning)	Geen verhuismotief omdat huurprijs laag is van woning met genoeg ruimte voor het logeren van (klein)kinderen en veiligheid is gegarandeerd door camera's
Nummer 9	8 verhuizingen	26 jaar (gezinswoning)	Tevreden over woonsituatie maar wellicht naar kleinere senioren-woning als er een betaalbare en toegankelijke optie is
Nummer 10	1 verhuizing	58 jaar (gezinswoning)	Geen verhuismotief vanwege gehechtheid aan woning en omgeving (band met burens)
Nummer 11	13 verhuizingen	1 jaar (seniorenwoning)	Achterstallig onderhoud en tuin/ Geen verhuismotief want recent verhuisd en eindelijk eigen plek na onomkeerbare huuropzegging en verbroken relaties
Nummer 12	6 verhuizingen	53 jaar (gezinswoning)	Geen wensverhuizing maar noodverhuizing
Nummer 13	2 verhuizingen	36 jaar (gezinswoning) / Vanaf 2027 (seniorenwoning)	Starterswoning/ 'Revealed downsize' vanaf 2027 vanwege sloop-nieuwbouw wijk
Nummer 14	1 verhuizing	27 jaar (seniorenwoning)	Starterswoning/ Geen verhuismotief vanwege woontevredenheid en renovatie
Nummer 15	15 verhuizingen	1 jaar (gezinswoning)	Verhuismotief naar kleinere woning maar uitwijkoptie kinderen blijft noodzaak
Nummer 16	6 verhuizingen	30 jaar (gezinswoning)	Geen verhuismotief maar staat wel open voor sociale woonvormen
Nummer 17	20 verhuizingen	5 jaar (seniorenwoning)	Onveiligheid/ Geen verhuismotief maar staat wel open voor aantrekkelijk aanbod (collectief wonen met senioren)

Bijlage 7: Vragenlijst beleidsadviseur wonen gemeente Utrecht

Introductie

- *Zou je jezelf kunnen voorstellen?
- *Wat is je functie binnen de gemeente Utrecht?
- *Waarvoor ben je verantwoordelijk?

Doorstroming

In 2023 heeft de gemeente onderzoek laten doen door Rigo naar doorstroming bij sociale huurwoningen. Hieruit zijn adviezen en maatregelen voortgekomen.

- *Welke van deze doorstromingsmaatregelen heeft de gemeente al of is het van het plan om te gaan implementeren?
- *In dit rapport hebben ze het over doorstromers boven starters. Gaat dat gebeuren en ook voor kwetsbare urgenten?

Verhuispremie

In september wordt de premie ingevoerd om doorstroming naar een kleinere woning (3 kamers of minder) of seniorenwoning binnen Utrecht te bevorderen. Dit is een eenmalig bedrag van €250.000 voor zo'n 50 tot 83 huishoudens (€3.000 of €5.000 voor U-pas huishoudens).

- *Voor wie is deze premie precies bedoeld? (Selectie)
 - Is er een leeftijdsgrens?
 - Gaat het alleen om eenpersoonshuishoudens in een grote woning?
 - Zijn er huishoudens die voorrang krijgen op deze premie?
 - Wie bepaalt wie de premie krijgt?
 - Worden de premies verdeeld over de verschillende woningcorporaties?
- *Waarop is de hoogte van de premie gebaseerd?
- *Wat is de rol van de gemeente bij deze en andere doorstromingsmaatregelen?
- *Hoe goed wordt de huishoudensbezetting en de naleving van de maatregelen gemonitord?
- *Hoe effectief denk je dat deze premie zal zijn?
 - Wat denk je dat de grootste obstakels van doorstroming zijn?
 - Zijn veel mensen niet te gehecht aan hun woning en woonomgeving?
 - Hoe groot is de financiële kloof tussen gezinswoningen en kleinere woningen?

Afsluiting

- *Wil je nog iets kwijt over dit onderwerp?
- *Zijn er zelf nog dingen die je je afvraagt met betrekking tot doorstroming?

Bijlage 8: Vragen seniorenmakelaars Utrecht en Gelderland

Introductie

- *Zou je jezelf voor kunnen stellen?
- *Wat houdt je functie in en hoelang doe je dit werk al?
- *Waarom is deze functie in het leven geroepen en heb je hiervoor gekozen als werk?
- *Waarvoor ben je verantwoordelijk en hoe ziet een werkdag eruit?

Verhuisadviseur:

- *Hoe komen huurders met jou in contact? (Zichtbaarheid)
- *Benaderen jullie huurders ook actief?
- *Wie nemen contact met je op?
- *Waarom 55-plussers als doelgroep? (Zie je deze groep als klanten?)
- *Hoe ziet een begeleidingsproces eruit van begin tot eind?
- *Wat zijn de belangrijkste belemmeringen om te downsizen?
- *Het AD beweert dat de huizenjacht het langst is voor mensen tussen 55 en 65 jaar. Waarom is dat?
- *Hoeveel mensen maken gebruik van de seniorenmakelaar?
- *In Assen had de seniorenmakelaar ruim 400 gesprekken waaruit 100 verhuizingen vloeiden. In hoeverre verschilt het doorstroompercentage in Utrecht of Gelderland? En waarom?
- *Wat is de feedback van 55-plussers op je functie? (Voordelen)
- *Wat zijn andere doorstromingsmaatregelen en hoe kijk je daarnaar? En wat ontbreekt er nog?
- *Zijn er nog dingen die je kwijt wil over dit onderwerp?