

University of Groningen

No place like home?

de Jong, Petra

DOI:
[10.33612/diss.178356380](https://doi.org/10.33612/diss.178356380)

IMPORTANT NOTE: You are advised to consult the publisher's version (publisher's PDF) if you wish to cite from it. Please check the document version below.

Document Version
Publisher's PDF, also known as Version of record

Publication date:
2021

[Link to publication in University of Groningen/UMCG research database](#)

Citation for published version (APA):

de Jong, P. (2021). *No place like home? Residential mobility and housing preferences of older adults in the Netherlands*. [Thesis fully internal (DIV), University of Groningen]. University of Groningen.
<https://doi.org/10.33612/diss.178356380>

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

The publication may also be distributed here under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license. More information can be found on the University of Groningen website: <https://www.rug.nl/library/open-access/self-archiving-pure/taverne-amendment>.

Take-down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Downloaded from the University of Groningen/UMCG research database (Pure): <http://www.rug.nl/research/portal>. For technical reasons the number of authors shown on this cover page is limited to 10 maximum.

Addendum

NEDERLANDSE SAMENVATTING

DANKWOORD

CURRICULUM VITAE

Nederlandse samenvatting

Dankzij verbeteringen in de gezondheidszorg en toenemende welvaart is het aantal ouderen in de afgelopen vijftig jaar continu gestegen. Ouderen gaan zo verhoudingsgewijs een steeds groter deel uitmaken van de totale bevolking. Naar verwachting zet deze trend zich de komende decennia sterker door naarmate de babyboomers hun pensioengerechtigde leeftijd naderen. Het grote aantal mensen dat is geboren tussen 1946 en 1955, meestal aangeduid als de 'babyboomgeneratie', wordt daarom beschouwd als een derde belangrijke factor die bijdraagt aan de vergrijzing van de Nederlandse bevolking.

Zo groeit naar verwachting de bevolking van 65 jaar en ouder in Nederland van 2,5 miljoen in 2010 tot 4,8 miljoen in 2060. Het aantal ouderen van 80 jaar en ouder zal naar verwachting verdrievoudigen, van 648.000 in 2010 tot bijna 2 miljoen in 2060. Verandering van het aantal ouderen in absolute cijfers en het aandeel dat zij hebben in onze samenleving heeft tal van implicaties.

Een van de uitdagingen voor de komende jaren is zorgen voor goede huisvesting voor ouderen. Bij aanvang van dit proefschrift in 2010 werd het tekort aan woningen geschikt voor ouderen in Nederland voor de periode 2006-2015 geschat op 406.000. Dit geschatte tekort was gebaseerd op het bestaande tekort in 2006, plus de verwachte extra vraag door de verwachte demografische ontwikkeling gedurende de periode 2006-2015 en de extramuralisering in dezelfde periode. Hieruit volgde een omvangrijke investeringsopgave om 'nultredenwoningen' (gelijkvloerse woningen) te realiseren, zowel door nieuwbouw als door aanpassing van de bestaande woningvoorraad.

Anno 2021 weten we dat het aandeel ouderen in de Nederlandse bevolking na 2015 is blijven groeien. Ook weten we dat de daadwerkelijke vraag naar geschikte woningen is achtergebleven op de voorspelde vraag in de Nederlandse woningmarkt. Dit roept de vraag op of een dergelijk (generiek) woonbeleid voor ouderen moeten worden voortgezet. En zo niet, welke beleidswijzigingen moeten dan worden doorgevoerd? Dit proefschrift kan helpen om die vraag te beantwoorden, omdat het inzicht geeft in de mogelijke toekomstige veranderingen in de verhuismobiliteit en woonvoorkeuren van ouderen in Nederland. In het bijzonder is gekeken naar de mogelijke verschillen in woonkeuzegedrag onder ouderen.

Definities en methoden

Er is geen universele leeftijd waarop een samenleving 'oud' wordt. De meest gebruikte maatstaf voor de vergrijzing is het aantal 65-plussers op de totale bevolking. In dit proefschrift hanteren we een bredere benadering en zijn ook de 55- tot 65-jarigen meegenomen. De woonsituatie en het (anticiperend) verhuisgedrag van deze leeftijdsgroep is namelijk bepalend voor de woonsituatie van toekomstige ouderen. De leeftijd van 55 jaar wordt ook gebruikt om verhuizingen op latere leeftijd te classificeren. Aangezien we veronderstellen dat ouderen geen homogene groep vormen, maken we onderscheid in drie leeftijdsgroepen, te weten: *pre-elderly* (55-64 jaar), *young-elderly* (65-74 jaar) en *old-elderly* (75 jaar en ouder).

Om inzicht te krijgen in de verhuismobiliteit in Nederland, zijn met behulp van gegevens uit het WoonOnderzoek (WoON) van 2006 tot 2012 de interregionale verhuisbewegingen naar leeftijd geanalyseerd. Met dezelfde gegevens is eveneens onderzoek gedaan naar de factoren die van invloed kunnen zijn op overwegingen van ouderen om te verhuizen. Om de woonvoorkeuren van ouderen te onderzoeken is, in samenwerking met woningcorporatie Nijestee in 2011 in de gemeente Groningen een conjunct keuze-experiment opgezet. Ten slotte is een leefstijlsegmentiemethode gebruikt om verschillende categorieën ouderen te onderscheiden met (min of meer) dezelfde standpunten, motivaties en houding ten aanzien van huisvesting.

De rest van de samenvatting geeft een overzicht van de belangrijkste bevindingen voor de volgende drie hoofdthema's:

- Verhuismobiliteit
- Woonvoorkeuren
- Diversiteit

Verhuismobiliteit

Interregionale verhuisbewegingen naar leeftijd

Eerder onderzoek heeft aangetoond dat de verhuismobiliteit van personen gedurende hun leven sterk varieert. De verhuismobiliteit is het hoogst bij jongvolwassenen, daalt daarna snel met ouder worden en neemt mogelijk rond de pensioengerechtigde leeftijd (tijdelijk) weer wat toe. De geneigdheid om te verhuizen in verschillende fasen van het leven vertoont zo'n sterke empirische regelmaat, dat het een bijna universeel patroon laat zien. Aan de basis van dit patroon ligt een verzameling levensloopovergangen. Veel van deze overgangen doen zich voor op jonge leeftijd. Zo verhuizen jongvolwassenen om

op zichzelf te gaan wonen, een studie te volgen, aan een relatie te beginnen of om van baan te veranderen. Voor ouderen geldt dat pensionering een belangrijke aanleiding kan zijn om te verhuizen, net als het uit-huis-gaan van het laatste kind, verweduwing of een slechter wordende gezondheid.

Deze levensloopovergangen tonen ook verschillen in hoe waarschijnlijk het is of men in een grotere of kleinere plaats gaat wonen. Zo verhuizen jongvolwassenen overwegend naar (studenten-)steden en naar regio's waar veel banen te vinden zijn, zoals de Randstad. Terwijl in veel landen ouderen een voorkeur laten zien voor minder dichtbevolkte gebieden, een zachter klimaat, goede recreatievoorzieningen of een aantrekkelijke natuur. Naast verandering van leefomgeving kan het verkleinen van de afstand tot familieleden ook een belangrijk motief zijn om te verhuizen.

In 2009 toonden Plane en Jurjevich aan dat, wanneer verhuisbewegingen worden uitgesplitst naar leeftijd, er verschillende patronen van op- en neerwaartse stromen binnen de stedelijke hiërarchie van de Verenigde Staten (hierna: VS) plaatsvinden. In hoofdstuk 2 herhalen we deze methodologische benadering voor Nederland. Hoewel de geografische omgeving en de mate van stedelijkheid in Nederland (zie tekstkader voor meer informatie) sterk verschillen van die van de VS, blijken de verhuispatronen van personen binnen verschillende leeftijdsgroepen grotendeels vergelijkbaar met de verhuispatronen die Plane en Jurjevich in 2009 in de VS vonden.

Een van de belangrijkste bevindingen is dat de *totale* interregionale verhuismobiliteit van een bevolking de gevarieerde verhuispatronen van personen binnen verschillende leeftijdsgroepen maskeert. Zo laat de totale interregionale verhuismobiliteit in Nederland een sterk stedelijke oriëntatie zien, terwijl deze voornamelijk wordt aangedreven door de verhuizingen van jongvolwassenen. Voor de oudere leeftijdsgroepen zien we voornamelijk neerwaartse bewegingen binnen de stedelijke hiërarchie, in het bijzonder voor personen van 55-64 jaar, en voor personen van 75 jaar en ouder.

Voor de leeftijdsgroep 65-74 jaar signaleren we echter ook een opwaartse beweging binnen de stedelijke hiërarchie. Dit is een potentieel nieuw verhuispatroon, dat ook in andere landen voor zou kunnen komen. We vermoeden dat dit een voorbode is van de pensionering van de babyboomgeneratie, een generatie die wellicht meer dan eerdere generaties geïnteresseerd is in de grotere locatiedichtheid en verscheidenheid aan diensten die beschikbaar zijn in steden. Omdat de gegevens uit verschillende WoON-onderzoeken zijn samengevoegd, zijn we echter niet in staat om dergelijke cohorteffecten te onderscheiden.

Factoren die de verhuismobiliteit kunnen beïnvloeden

Hoofdstuk 3 geeft meer informatie over de factoren die van invloed zijn op de neiging om te verhuizen en de feitelijke verhuismobiliteit van ouderen. Hierbij is gekeken naar kenmerken van zowel het individu als de omgeving (de woning en de leefomgeving). Er zijn twee binaire logistische regressies uitgevoerd: een 'migratiemodel' en een 'verhuisgeneigdheidmodel'. Terwijl het migratiemodel laat zien op basis van welke factoren verhuizers waarschijnlijk hun huidige verblijfplaats hebben gekozen, laat het verhuisgeneigdheidmodel zien welke factoren van invloed zijn op overwegingen om de huidige verblijfplaats te willen verlaten. Op basis van de resultaten van beide modellen toont dit proefschrift aan dat een geschikte woning de belangrijkste aantrekkende factor is, terwijl een achteruitgaande leefomgeving voor ouderen juist een belangrijke afstotende factor is.

Stedelijke hiërarchie in Nederland

De indeling van gemeenten naar stedelijkheid is gebaseerd op de omgevingsadressendichtheid van de gemeente, zoals vastgesteld door het CBS.

Voor ieder adres binnen een gemeente is de adressendichtheid bepaald van een gebied met een straal van 1 km rondom dat adres. De omgevingsadressendichtheid van een gemeente is de gemiddelde waarde hiervan voor alle adressen binnen die gemeente.

De volgende stedelijkheidsklassen worden onderscheiden:

- Zeer sterk stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 2.500 of meer per km²);
- Sterk stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 1.500 tot 2.500 per km²);
- Matig stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 1.000 tot 1.500 per km²);
- Weinig stedelijk (omgevingsadressendichtheid van 500 tot 1.000 per km²);
- Niet-stedelijk (omgevingsadressendichtheid van minder dan 500 per km²).

Bovendien lijken de bevindingen van hoofdstuk 2 en 3 te suggereren dat ouderen geneigd zijn om te verhuizen van verstedelijkte gebieden naar minder verstedelijkte/meer landelijke omgevingen. Hoewel oudere huishoudens duidelijk minder verhuizen dan jongere huishoudens, gaat het – omdat het om een steeds groter wordende subpopulatie gaat – uiteindelijk wel om een flink aantal verhuisbewegingen. De verhuismobiliteit van ouderen kan zodoende van invloed zijn op de ruimtelijke spreiding van de vergrijzing.

Immobiliteit

Eerder onderzoek liet zien dat ouderen over het algemeen zeer weinig verhuizen. Er is echter weinig bewijs voor dat de geringe verhuismobiliteit van ouderen wordt bepaald door een eigen keuze of dat die een reactie is op beperkingen, zoals het ontbreken van mogelijkheden op de woningmarkt. In hoofdstuk 4 wordt verslag gedaan van een 'conjunct keuze-experiment' onder 55-plussers in de gemeente Groningen. Dit is een onderzoeksbenadering waarbij de woonvoorkeuren geanalyseerd worden aan de hand van de keuzes die respondenten maakten toen zij een aantal hypothetische alternatieven voor hun huidige woonsituatie kregen voorgehouden.

In ons keuze-experiment kregen respondenten 24 keer een keuzeset voorgelegd die bestond uit de huidige woonsituatie en twee alternatieven daarvoor. De twee alternatieve woonsituaties verschilden op maximaal vijf duidelijk aangegeven kenmerken van de huidige woonsituatie. Voor het overige werden de alternatieven geacht gelijk te zijn aan de huidige woonsituatie. Door middel van literatuuronderzoek is eerst vastgesteld welke kenmerken voor ouderen relevant zijn bij het maken van een woonkeuze, zoals de toegankelijkheid van de woning en de afstand tot voorzieningen. Deze zijn aangevuld met kenmerken die van belang werden geacht voor (woningcorporatie-)beleid, zoals de aanwezigheid van 'domotica' en de mate van inspraak in de inrichting van de woning.

Voor iedere keuzeset werd de respondent gevraagd een keuze te maken tussen de twee alternatieven en de huidige woonsituatie. Indien de geboden alternatieven niet aan zijn of haar woonwensen voldeden, kon de respondent een voorkeur uitspreken voor (het continueren van) de huidige woonsituatie. Daarnaast werd de respondent in iedere keuzesituatie gevraagd een tweede keus aan te geven. Uit de gemaakte keuzes kon met behulp van een probabilistisch keuzemodel vervolgens achterhaald worden welke kenmerken van de woning en leefomgeving het meest bepalend zijn bij het maken van een woonkeuze op latere leeftijd.

De resultaten lieten zien dat wanneer ouderen een keuze kregen (zij het een hypothetische), de overgrote meerderheid van de respondenten de voorkeur gaf aan (het continueren van) de huidige woonsituatie. We concluderen daarom dat de immobiliteit van Nederlandse ouderen vooral wordt ingegeven door vrije wil en niet zozeer door het ontbreken van alternatieve woningen.

Desalniettemin laten de resultaten ook zien dat bepaalde kenmerken van de huidige woonsituatie niet per se overeenkomen met een aantal zeer gewaardeerde kenmerken van de woningen en de leefomgeving in het keuze-experiment. De locatie van de

buurt, het woningtype en de toegankelijkheid (zowel intern als extern) van de woning zijn hiervan goede voorbeelden. De respondenten waren dus geneigd veel vaker voor de bestaande woonsituatie te kiezen dan men zou verwachten op grond van een vergelijking tussen de kenmerken van de huidige en de alternatieve woonsituaties. We kunnen zodoende niet concluderen dat de keuze om de huidige woonsituatie te continueren te danken is aan de geschiktheid van deze woning en/of leefomgeving. Dit betekent ook dat de bestaande woonsituatie uiteindelijk ongeschikt kan worden om te blijven wonen.

Woonvoorkeuren

Je zou kunnen zeggen dat ouderen hun woonvoorkeuren kenbaar maken door ‘met hun voeten te stemmen’. Op basis van de resultaten van het migratiemodel in hoofdstuk 3 concludeerden we al dat onlangs verhuisde ouderen meer geneigd waren om in een huis te wonen die ‘geschikt voor hun leeftijd’ wordt geacht. We vinden niet alleen een grotere waarschijnlijkheid voor seniorenwoningen, maar ook voor appartementen, toegankelijke woningen en voor woningen zonder tuin. De resultaten tonen verder aan dat ouderen vaker zijn verhuisd naar niet-verstedelijkte gemeenten en naar wijken met weinig overlast, een hoge mate van cohesie en voldoende voorzieningen.

Het is echter goed om op te merken dat de woonkeuzes in hoofdstuk 3 mogelijk meer zijn ingegeven door beperkingen op de huizenmarkt dan door de werkelijke voorkeuren van de respondenten. Met andere woorden: de *revealed preferences* in de WoON-dataset zijn beperkt door een onevenwichtige Nederlandse woningmarkt. Resultaten op basis van dergelijke gegevens kunnen daarom een vertekend beeld geven van de woonvoorkeuren van ouderen. *Stated preferences*, daarentegen, kunnen informatie over keuzegedrag onthullen die niet wordt beïnvloed door de beperkte beschikbaarheid van een bepaald type woning (en de noodzaak om te kiezen voor een second-best alternatief). De resultaten van het conjunct keuze-experiment in hoofdstuk 4 kunnen zodoende gebruikt worden om een meer onbevooroordeeld beeld te krijgen van de woonvoorkeuren van ouderen (terwijl er dan geen noodzaak is om een onevenwichtige situatie te modelleren).

Desalniettemin bevestigen de opgegeven voorkeuren in hoofdstuk 4 de meeste geobserveerde keuzes uit hoofdstuk 3, met name die met betrekking tot de woning. Op basis van de voorkeur die ouderen uitspreken over diverse kenmerken van de woning, concluderen we wederom dat ouderen ‘leeftijdsvriendelijke’ woningen prefereren. Deze voorkeur blijkt uit de positieve waardering voor appartementen, woningen waarbij de primaire ruimtes (woonkamer, keuken, badkamer en tenminste één slaapkamer) zich op

dezelfde verdieping bevinden, en woningen met een lift. Voor wat betreft de leefomgeving tonen de resultaten aan dat ouderen niet willen wonen in een buurt die aan de rand van een stad ligt. Dit wordt onderstreept door de voorkeur om voorzieningen, zoals dagelijkse voorzieningen, zorgvoorzieningen en openbaar vervoer, in de nabijheid van de woning te hebben. Ten slotte wonen ouderen het liefste in een gemêleerde wijk met een mix van eenpersoonshuishoudens, gezinnen en ouderen.

Diversiteit

Van de volgende generatie ouderen wordt verwacht dat zij zich anders zal gedragen op de woningmarkt dan wat voor de reeds bestaande generaties ouderen als gebruikelijk wordt beschouwd. Om de mogelijke diversiteit in woonkeuzes per leeftijdscohort aan te tonen, meten we in hoofdstuk 4 de woonvoorkeuren tevens naar leeftijd. Zo ontdekten we dat de voorkeur voor (het continueren van) de huidige woonsituatie sterker wordt naarmate de respondent tot een oudere leeftijdsgroep behoort. De resultaten lieten verder zien dat ouderen in het *pre-elderly*-leeftijdscohort een sterke voorkeur hebben voor koopwoningen, terwijl de *old-elderly* een nog sterkere voorkeur voor huurwoningen laten zien. Hierbij merken we op dat de geboortedata van de *pre-elderly* in onze steekproef overeenkomen met de Nederlandse 'babyboomgeneratie'. We vermoeden dat verschillen in mogelijkheden - zowel in economische als sociale zin - tussen generaties de voorkeur voor een eigen woning op oudere leeftijd hebben gevormd. Kenmerken van de buurt spelen voor de jongere leeftijdsgroepen een belangrijkere rol dan voor de oudste leeftijdsgroep. Voor *old-elderly* spelen kenmerken van de woning juist een grotere rol bij de beoordeling van de keuzesets.

In de literatuur over ouderenhuisvesting wordt echter ook gesuggereerd dat socio-demografische kenmerken alleen, zoals leeftijd, niet langer voldoende zijn om de woonwensen van oudere (woon-)consumenten goed te kunnen voorspellen. Om die reden is in hoofdstuk 5 een leefstijlsegmentatiemethode toegepast om segmenten in de Nederlandse woningmarkt voor ouderen te bepalen. Het concept leefstijl werd geoperationaliseerd aan de hand van 'waardeoriëntaties' van de respondenten. Hieruit kwamen vijf categorieën ouderen die (min of meer) dezelfde standpunten, motivaties en attitudes hadden met betrekking tot huisvesting, variërend van een voorkeur voor (huur-)appartementen in een gemêleerde wijk met een mix van eenpersoonshuishoudens, gezinnen en ouderen, tot een sterke voorkeur voor koopwoningen in wijken met overwegend andere koopwoningen. In een buurt wonen met alleen leeftijdsgenoten, wordt niet door alle categorieën als positief gewaardeerd. De resultaten toonden ook aan dat sommige categorieën niet per se de voorkeur gaven aan een kleinere woning, zoals vaak wordt aangenomen in literatuur en beleid.

De resultaten in zowel hoofdstuk 4 als 5, bevestigden dat ouderen niet over één kam te scheren zijn, het is een zeer heterogene doelgroep. In andere woorden: *de* oudere bestaat niet, in plaats daarvan zijn ouderen niet alleen te differentiëren naar leeftijd, maar ook naar leefstijl. Deze verschillen hebben uiteraard betrekking op inkomen en opleiding, maar dit verklaart niet alle variantie.

Implicaties voor beleid en suggesties voor vervolgonderzoek

Hoewel dit proefschrift bruikbare inzichten biedt in mogelijke toekomstige veranderingen in het verhuisgedrag en woonvoorkeuren van ouderen in Nederland, roept het ook nieuwe vragen op. In deze laatste paragraaf sta ik stil bij enkele implicaties voor beleid en enkele veelbelovende richtingen voor toekomstig onderzoek.

Aandacht voor blijvers

Wetenschappers hebben, tegen de achtergrond van een snelle vergrijzing en de aanstaande pensionering van de babyboomgeneratie, vanuit verschillende disciplines de consequenties van een steeds ouder wordende bevolking bestudeerd. Dit heeft onder meer geresulteerd in meer aandacht voor het verhuisgedrag van ouderen: wie verhuist en wat is het achterliggende besluitvormingsproces dat tot een verhuizing leidt? De theorieën waarop wetenschappers zich het meest baseren om het verhuisgedrag van ouderen te verklaren, hebben de neiging zich te concentreren op ofwel de 'druk' van levensloopovergangen (zoals pensionering, verweduwing en de empty-nest fase), of op 'triggermechanismen' (zoals een achteruitgaande gezondheid, maar ook een veranderende buurt of een woning die niet langer aan de wensen voldoet). Als gevolg daarvan wordt immobiliteit gezien als de afwezigheid van de gebeurtenis, in plaats van als een gebeurtenis op zichzelf.

Bij het onderzoeken van de ruimtelijke implicaties van een vergrijzende bevolking zou men echter kunnen stellen dat verhuizingen op latere leeftijd waarschijnlijk een ondergeschikte rol spelen in vergelijking met andere demografische processen, zoals 'langer zelfstandig wonen'. Dit proefschrift heeft duidelijk aangetoond dat een minderheid van de oudere bevolking op latere leeftijd verhuist. Zelfs als oudere huishoudens besluiten te verhuizen, verhuist men doorgaans over kleine afstanden (binnen dezelfde gemeente). Om die reden moet de impact van de verhuisbewegingen van ouderen op de ruimtelijke spreiding van de vergrijzing niet worden overschat. In plaats daarvan heeft 'langer zelfstandig wonen' waarschijnlijk een veel grotere invloed op de ruimtelijke concentratie van ouderen. Dit maakt de vraag wat hun immobiliteit verklaart, sociaal en economisch gezien, misschien wel belangrijker.

Aangezien migratietheorieën zich richten op de redenen waarom ouderen verhuizen, in plaats van waarom ze in hun huidige woning blijven, lijken ze de beslissing van ouderen om op hun plek te blijven niet volledig te verklaren. Met andere woorden: de verklarende factoren die ten grondslag liggen aan de verhuisbeslissingen van ouderen zijn niet noodzakelijk omgekeerd gecorreleerd met de factoren die ten grondslag liggen aan hun beslissing om te blijven. Onlangs zijn twee veelbelovende theorieën gepresenteerd waarmee we de immobiliteit van ouderen beter zouden kunnen begrijpen: *the prospect theory* en de *socioemotional selectivity theory*. Beide theorieën zetten vraagtekens bij de meer neoklassieke (economische) benadering van migratie en stellen dat ouderen misschien niet per se het hoogst verwachte 'nut' kiezen, omdat ze meer oog hebben voor wat ze te verliezen hebben dan voor wat ze zouden kunnen krijgen. Verder empirisch onderzoek is nodig om te bepalen in hoeverre de mogelijke verklaringen die in deze theorieën worden geschetst inderdaad van invloed zijn op beslissingen over 'langer zelfstandig wonen', en hoe ouderen eventuele tegenstrijdige prikkels (en/of belemmeringen) om te verhuizen oplossen.

Langer zelfstandig wonen op de 'juiste' plek

Dit proefschrift toont aan dat een overgrote meerderheid van de ouderen ervoor kiest om 'op hun plek te blijven'. Deze bevinding wordt ondersteund door uitgebreide literatuur over 'langer zelfstandig wonen', welke aantoont dat ouderen zolang mogelijk op een plek van eigen keuze willen blijven wonen. Vanwege een kleinere actieradius en een verhoogd risico op competentieverlies, worden de woning en de directe leefomgeving met het ouder worden belangrijker. Beleidsmatig wordt 'langer zelfstandig wonen' eveneens aangemoedigd, voornamelijk door te benadrukken dat oud worden in eigen huis en buurt in het belang is van de ouderen, aangezien ze dan ouder kunnen worden in een vertrouwde en voorspelbare omgeving die hun sociale, emotionele en instrumentele behoeften ondersteunt.

Als beleid en onderzoek schijnbaar vergelijkbare richtingen uit wijzen, is de opvatting dat 'langer zelfstandig wonen' enkel wenselijke uitkomsten oplevert, moeilijk te weerleggen. Toch zijn wetenschappers hun zorgen gaan uiten, waarbij ze wijzen op de beperkingen en de ongeschiktheid van de woning en/of de buurt, evenals het verhoogde risico van eenzaamheid en gebrek aan sociale steun thuis en/of in de gemeenschap. Dit suggereert dat 'langer zelfstandig wonen' niet voor iedereen de meest optimale woonoplossing is.

Ook dit proefschrift plaatst vraagtekens bij de geschiktheid van de bestaande woonsituatie om lang(er) zelfstandig thuis te wonen. In plaats daarvan zou onderzoek kunnen profiteren van een heroriëntatie op langer zelfstandig wonen op de *juiste* plek. Dit kan een verhuizing inhouden, terwijl men toch in dezelfde buurt, stad of algemeen

gebied blijft. Deze ruimere definitie stelt ouderen in staat om te verhuizen naar een verscheidenheid aan woonvormen die beter past bij hun behoeften, terwijl ze toch een gevoel van vertrouwdheid behouden. Wat beleid betreft, vereist het ondersteunen van ouder worden in een vertrouwde omgeving dat aanvullende woonopties worden geboden in de nabijheid van waar ouderen al wonen.

Vergrijzing en huisvesting: lessen uit het (recente) verleden

Zoals vermeld in de inleiding, werd eerder geschat dat er jaarlijks 36.000 tot 40.000 extra geschikte woningen nodig zijn om het bestaande tekort aan geschikte woningen op te vangen. Dergelijke schattingen werden destijds vrij eenvoudig vertaald in een (nieuw-) bouwopgave van meer nul-tredenwoningen, in de veronderstelling dat het aanbod van geschikte(re) woningen er onvermijdelijk toe zou leiden dat ouderen er willen wonen. Al snel bleek echter dat de voorspelde vraag niet overeenkwam met de daadwerkelijke vraag naar geschikte woningen op de Nederlandse woningmarkt. De woningen bestemd voor ouderen werden hierdoor minder goed verhuurd of verkocht dan verwacht.

In plaats daarvan woont de overgrote meerderheid van de ouderen zelfstandig in 'gewone' woningen. Zo woonde in Nederland in 1975 75 procent van de 75-plussers zelfstandig in een woning. In 2017 was het percentage zelfstandig wonende 75-plussers gestegen tot ongeveer 92 procent. Wat betekent het als ouderen ervoor kiezen om te blijven zitten? Ten eerste zijn kwetsbare ouderen, om hun onafhankelijkheid te behouden, eerder geneigd te vertrouwen op de hulp van informele zorgverleners en betaalde thuiszorgverleners dan op de ondersteunende diensten die worden aangeboden in een beschutte of beschermde woonomgeving. Ten tweede, aangezien steeds meer ouderen huiseigenaar zijn, ontstaat er waarschijnlijk meer vraag naar diensten voor woningaanpassing en onderhoud, en financiële diensten (herfinanciering hypotheek of verzilverproducten). Ten derde impliceert het groeiende aantal ouderenhuishoudens dat de woningen waarin ouderen wonen - en dit zijn steeds vaker eengezinswoningen - (voorlopig) niet beschikbaar zijn voor andere doelgroepen die op zoek zijn naar huisvesting.

Dat gezegd hebbende, kan ik deze samenvatting niet schrijven zonder de huidige woningcrisis in Nederland te adresseren. De afgelopen jaren zien we als gevolg van een woningtekort een toenemende druk op de Nederlandse woningmarkt. Het huidige woningtekort wordt geschat op 331.000 woningen, oplopend tot 418.000 woningen in 2025. Naast het bouwen van nieuwe woningen zijn er andere oplossingen nodig. Ouderen aanmoedigen om te verhuizen om zo doorstroming op gang te brengen, wordt vaak als deel van de oplossing gezien. Ik zou hier willen stellen dat kennis over de heterogeniteit van woonvoorkeuren bij ouderen cruciaal is om ouderen te 'verleiden' om te verhuizen. Zoals dit proefschrift duidelijk aantoont bestaat *de* oudere niet en lopen hun woonwensen

(en behoeften) aanzienlijk uiteen. Beleidsmakers zouden daarom af moeten stappen van generieke woonoplossingen voor ouderen. In plaats daarvan zou het beleid meer gericht moeten zijn op participatieve besluitvorming, waarbij de diverse voorkeuren en eisen van ouderen kunnen helpen het beleid voor (passende) huisvesting gezamenlijk te formuleren. De heropleving van hofjes, zoals de 'Knarrenhofjes', is daarvan een mooi voorbeeld in Nederland.

Bovendien kan een meer proactieve benadering bij het plannen van toekomstige huisvesting, ouderen helpen om beter voorbereid en geïnformeerd te zijn, en hen helpen controle te houden over hun situatie en het verhuisproces. Aanverwante, veelbelovende beleidsinstrumenten zijn bijvoorbeeld begeleidingsdiensten als seniorenmakelaars (bemiddelaars die ouderen adviseren en ondersteunen bij het zoeken naar geschikte woonruimte) of wooncoaches. Ik moet er echter op wijzen dat de meeste van deze diensten gericht zijn op ouderen die al actief hulp zoeken (ouderen die al hebben besloten naar alternatieve woonoplossingen te kijken). Gezien de behoefte aan een meer proactieve benadering om ouderen te ondersteunen bij het nemen van geïnformeerde beslissingen en het plannen voor de toekomst, moet een adviesdienst zich idealiter ook richten op ouderen die zich in een eerder stadium van het besluitvormingsproces bevinden.

Dankwoord

Wat ben ik blij dit dankwoord te kunnen schrijven! Het markeert het einde van mijn promotietraject. Een traject dat vele hoge pieken en diepe dalen heeft gekend, zowel professioneel als persoonlijk. In deze periode van bijna 11 jaar(!) ben ik getrouwd met de allerliefste, 2x moeder geworden, 2x verhuisd, 3x van baan gewisseld, is mijn moeder overleden en bleek onze zoon een zeldzame ziekte te hebben. Gebeurtenissen als deze hebben ervoor gezorgd dat het proefschrift, met enige regelmaat, onderaan het 'prioriteitenlijstje' kwam te staan. Zo'n vijf jaar geleden heb ik zelfs besloten dat het beter was om met het proefschrift te stoppen (hoewel ik dit nooit officieel heb doorgegeven of wel, Jouke?). Des te mooier dat het proefschrift nu toch is afgerond! Met veel plezier wil ik de mensen bedanken die hebben bijgedragen aan dit proefschrift en aan mijn tijd als promovenda.

Philip, first of all, I feel so indebted to you. On the very day I was willing to give up on my PhD aspirations, you called me into your office and presented me with an offer I could not refuse. You gave me the chance to pitch an research idea and, consequently, write my own research proposal. This provided me with the opportunity to stay true to my own research interests and pursue a career as a housing research professional. Over the years you been very supportive and motivational. Thank you for believing in me!

Jouke, in al die jaren heb je mij veel vrijheid gegeven om mijn eigen weg in het onderzoek te vinden. Ik heb deze autonomie erg gewaardeerd en altijd als een teken van vertrouwen ervaren. Hoewel ik je vertrouwen de laatste jaren misschien aardig op de proef heb gesteld, heb je me altijd gemotiveerd om het af te maken. Jouw gevleugelde woorden 'een perfect proefschrift, is een afgerond proefschrift', hebben me de laatste maanden op de been gehouden. Dank voor je geduld en voor je begrip in tijden dat het proefschrift even helemaal niet belangrijk was!

Aleid, ik ben blij dat jij gedurende het promotietraject bent toegetreden als dagelijks begeleider. Met onze gezamenlijke interesse in ouderen vond ik in jou niet alleen een sparringpartner, maar ook een maatje om samen naar congressen te gaan op het gebied van '*Housing and Living Conditions of Ageing Populations*'. Over de jaren is een hechte vriendschap ontstaan en heb je altijd feilloos kunnen aanvoelen wanneer ik een schop onder mijn kont nodig had en wanneer je er juist even geen druk op moest zetten. Dank daarvoor, je bent een fijn mens!

Ik ben ook dank verschuldigd aan mijn co-auteurs: Pascal van Hattum en Jan Rouwendal. Met jullie achtergrond als, respectievelijk, bedrijfswiskundige en ruimtelijk econoom, spraken we soms een andere taal (dat wil zeggen: ik praat niet in formules), maar wat

was het leerzaam om met jullie samen te werken! Pascal, ik ken je nog van de tijd bij 'The SmartAgent Company', waar ik - koud uit de college banken - mijn loopbaan in 2006 ben gestart. Destijds was jij bezig met een promotietraject en het plezier dat jij daarbij uitstraalde, heeft mij mede doen besluiten om ook op zoek te gaan naar een promotieplek. Jan, ik heb jou in de loop van 2010 benaderd om meer te weten te komen over het conjunct meten van voorkeuren. Gedurende het gesprek, bleek jij minstens zo enthousiast over het onderwerp ouderenhuisvesting als ik! Het was het begin van een fijne samenwerking, dat naast twee hoofdstukken in dit proefschrift, ook heeft geresulteerd in het succesvol aanvragen van een Research Grant bij Netspar.

Het onderzoek was niet mogelijk geweest zonder de medewerking van woningcorporatie Nijestee. Niet alleen hebben ze een huurdersbestand beschikbaar gesteld voor het benaderen van respondenten, ze hebben ook een bijdrage geleverd aan het (her-) formuleren van de vragenlijst zodat deze voor de doelgroep begrijpelijk was. Met als resultaat dat er bijna 1.000 respondenten hebben deelgenomen aan het veldwerk. Ook aan hen, die de tijd en moeite hebben genomen om de vragenlijst in te vullen, ben ik dank verschuldigd.

Ik bewaar mooie herinneringen aan mijn tijd als promovenda aan de faculteit Ruimtelijke Wetenschappen. Fijne oud-collega's, bovenal Rixt, Sierdjan, Billie en 'de Bitterballenclub', ik kijk met veel plezier terug op alle lunches, cursussen, congressen, borrels, concerten en/of festivals die we met elkaar hebben bezocht. Bedankt voor alle inzichten en reflecties, maar vooral ook voor de levendige discussies over onderzoek, muziek en andere randzaken die het leven mooi maken. Graag wil ik mijn twee paranimfen, Heike en Viktor, in het bijzonder bedanken. Heike, de afgelopen jaren heb jij mij vanaf de zijlijn aangemoedigd bij het afronden van dit proefschrift. Ik kijk ernaar uit jou als mijn 'persoonlijke cheerleader' naast me te hebben op de grote dag! Viktor met jouw kennis over statistiek was je met enige regelmaat mijn hulplijn bij 'gekke' uitkomsten en/of ingewikkelde vragen van reviewers. Bedankt voor alle ruggespraak!

Na het aflopen van mijn contract bij de universiteit, ben ik buiten 'de academische wereld' gaan werken. In de eerste jaren - waarin ik behoorlijk heimwee naar de faculteit heb gehad én heb geworsteld met het verlies van mijn identiteit als wetenschapper - heeft Philip mij op het hart gedrukt dat het voor een 'housing researcher' essentieel is om praktijkervaring op te doen. Hij heeft - *as always* - gelijk gekregen: het werken voor de woningcorporatiesector heeft mij meer gebracht dan ik van te voren had verwacht. Het heeft mij in staat gesteld om met een andere bril naar mijn eigen onderzoek te kijken en mijn resultaten in een breder perspectief te plaatsen. Bovenal, heeft het mijn volkshuisvestelijke hart nog harder laten kloppen. Ik had het voor geen goud willen

missen! Hierbij heb ik het geluk gehad altijd te mogen werken voor organisaties die de meerwaarde van mijn proefschrift inzagen en mij altijd hebben gestimuleerd om het proefschrift af te ronden. In het bijzonder ben ik Ingrid van de Vegte van het FSP dankbaar voor de kans om in deeltijd aan mijn proefschrift te kunnen werken. Tijdens deze periode heb ik, met behulp van de coaching van Arjenne Louter, eindelijk meters kunnen maken!

Ook wil ik mijn (schoon-)familie bedanken voor hun steun en betrokkenheid. Johanna, mijn grote zus, je bent als een tweede moeder voor me. Bij jou kan ik altijd terecht met mijn twijfels en verdriet, maar ook successen hebben we samen gevierd. Ronald, je betekent meer voor me dan je zelf weet en ik hecht veel waarde aan je advies. Sterker nog, zonder jou weet ik niet of ik ooit Sociale Geografie was gaan studeren! Pap, je had af en toe volgens mij geen idee waarom het allemaal zo lang moest duren, maar jij hebt me geleerd om altijd door te zetten. Mam, wat had ik het je gegund om dit nog mee te maken! Jarenlang heb je trouw allerhande artikelen over ouderenhuisvesting uit kranten geknipt en voor mij bewaard. Ik ga je missen op de eerste rij, maar ik weet dat je trots op me zou zijn geweest.

Lieve Jort en Elke, mama was de afgelopen jaren regelmatig 'even' aan haar boekje aan het werken. Hierdoor hebben jullie mij in weekenden en tijdens vakanties vaker moeten missen dan ik prettig vond. Gelukkig is het boekje nu echt klaar en zijn de weekenden weer voor jullie!

Last but not least Arjan, ik weet het zeker, zonder jou was dit proefschrift er niet geweest. Het combineren van een reguliere baan met een jong gezin en het afronden van een proefschrift, bleek vaak moeilijker dan gedacht. Je hebt me gesteund in de tijd dat het voor mij beter was om met het proefschrift te stoppen én in de tijd dat de drang om het af te maken toch te groot werd. Je hebt me werkelijk in alle stadia meegemaakt: van zelfverzekerd naar volledige staat van verwarring; van enthousiast naar het niet meer zien zitten (en weer terug). Als ik dacht dat ik tekortschoot, was jij er om me erop te wijzen dat ik toch progressie had gemaakt. Het is goed gekomen, het proefschrift ligt er, dus...

'Lief, trek iets moois aan. Dan gaan we dansen, dansen, dansen!'

Eelderwolde, juni 2021

Curriculum Vitae

Petra de Jong was born on September 6, 1982 in Emmeloord, The Netherlands. She completed her pre-university education (VWO) at the Zuyderzee College in Emmeloord in 2001. She holds an MSc in Economic Geography, obtained from the Faculty of Spatial Sciences, University of Groningen, The Netherlands. She conducted the research for this dissertation at the department of Economic Geography at the same Faculty. For the last six years she has worked - in addition to her dissertation - as a housing research professional. From September 2021 Petra will be working as a lecturer/researcher at the Hanze University of Applied Sciences in Groningen, the Netherlands.