

OUDER WORDEN 2040



Actualisatie trendanalyse

4 geactualiseerde trends rondom
het leefgebied wonen

www.ouderworden2040.nl



Inleiding

In de publicatie **Ouder Worden 2040 | Een transformatieagenda voor een ouder wordende samenleving** zijn trends in kaart gebracht die relevant zijn vanuit verschillende leefdomeinen. Binnen het leefdomein wonen hebben we deze trends geactualiseerd. De woningmarkt is immers continu in ontwikkeling.

Deze waaier biedt een beknopt en geactualiseerd overzicht van de belangrijkste trends binnen het leefdomein wonen, gebaseerd op recente bronnen, beleidsontwikkelingen en maatschappelijke veranderingen.





Knellende woningmarkt

Het woningtekort wordt alsmaar groter en huizenprijzen stijgen. Er is dringende vraag naar duurzame oplossingen.

Huizenprijzen stijgen door het woningtekort, lage rentes en beleggers op de woningmarkt. Sinds 2019 is het woningtekort gestegen van 300.000 naar **400.000** in 2024.

Het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt door vergrijzing, migratie en veranderende woningbehoeften.

In 2024 was de gemiddelde prijs van een nieuwbouwkavel €767 per m² en de mediaanprijs €657 per m². In 2020 was dit nog €514 per m² en €421 per m², respectievelijk. De spreiding in kavelprijzen is groot en wordt in sterke mate regionaal bepaald.

De overheid zet naast het bouwen van nieuwe woningen in op flexwoningen, woningdelen, transformaties en optoppen of splitsen van bestaande gebouwen of woningen om het woningtekort op te vangen en aan woonwensen te voldoen

Impact

Om genoeg woningen te realiseren voor ouderen is in 2022 het Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WoZo) programma gestart.

Doel WoZo voor 2030

170.000 nultredenwoningen

80.000 geclusterde
ouderenwoningen

40.000 verpleegzorgplekken

Er is een sterke groei van het aantal alleenstaande ouderen te zien. Deze groei wordt grotendeels veroorzaakt door vergrijzing. Daarnaast spelen veranderende woonwensen en scheiding van wonen en zorg een rol.

Alleenstaande ouderen 65+



1,0 mlj



1,1 mlj



1,6 mlj

2020

2024

2045



Veranderende woningbehoeften

Maatschappelijke ontwikkelingen spelen een belangrijke rol bij hoe we in Nederland willen wonen. Behoeftes veranderen. De dynamiek die dit met zich meebrengt op de woningmarkt en de belemmeringen die de benodigde flexibilisering in de weg staan is onverminderd groot gebleven in de afgelopen jaren.

Door vergrijzing en individualisering neemt de gemiddelde grootte van huishoudens af en de behoefte aan kleinere woningen toe. Meer mensen overwegen woonvormen zoals een tiny house, vakantiewoning, flex-woning, containerwoning, anti-kraak, woongroep, of woning-delen. De voornaamste redenen hiervoor zijn de woningkrapte, acute woningnood en lagere vaste lasten. Voor senioren zijn ook een gevoel van veiligheid en acute woningnood belangrijke redenen.

We zien een toenemende behoefte aan flexibel wonen. Vooral voor studenten en spoedzoekers, zoals mensen die net gescheiden zijn, een instelling verlaten of statushouder zijn.

Impact



Er is een groeiende vraag binnen de ouderenzorg naar (nieuwe)

woon(zorg)concepten met meer aandacht voor veiligheid, gemeenschappelijkheid, geborgenheid en toegang tot zorg en diensten.



Wet- en regelgeving rondom wonen staan behoeftes soms in de weg. Zo

worden ouderen die gaan samenwonen gekort op hun AOW. Vooral voor ouderen die in grotere mate afhankelijk zijn van hun AOW biedt dit geen stimulans om een huis te delen.



Slimme technologie thuis kan taken van mantelzorgers wegnemen voor

ouderen die kwetsbaar en hulpbehoevend zijn.



Multifunctioneler gebruik van schaarse ruimte

Veranderende behoefte aan ruimte voor wonen, werken en recreëren, leidt tot vraag naar flexibiliteit in het bouwen en gebruik van woningen, met oog voor de toekomst.

Ondanks een toename van de bruto woningvoorraad in 2023 blijft het statistisch woningtekort stijgen. Tussen 2023 en 2030 zijn **114.000** woningen per jaar nodig. Dat is ruim meer dan de voorziene 95.000 woningen per jaar zoals voorzien was voor de jaren 2020-2024. Deels komt dat doordat dit aantal niet gehaald is; zo zijn er in de periode 2022-2023 slechts 177.000 woningen gerealiseerd.

In de ruimtelijke ordening is het scheiden van functies lang gebruikelijk geweest. Inmiddels vraagt de behoefte van de Nederlander niet meer om functiescheiding, maar juist om functiemenging.

De woningmarkt in Nederland wordt dus gekenmerkt door een fors grotere vraag dan er aanbod is. Dit vraagt om creatieve en nieuwe woonvormen.

Impact

In 2045 worden er 4,0 miljoen alleenwonenden verwacht, met grote invloed op het aanbod en gebruik van woningen. Door scheiding en weduw(naar)schap zal een grote groep alleenwonende oudere zijn.

Het rijk ondersteunt de ontwikkeling van nieuwe woonvormen voor ouderen, zoals woongemeenschappen, hofjes of transformatie van bestaande gebouwen tot zorggeschikte wooneenheden.

Er zijn verschillende voorbeelden van programma's bijgekomen die zich inzetten voor meer geschiktere woningen voor ouderen zoals het programma 'Wonen en zorg voor ouderen (WoZo)'.

Uitgangspunt WoZo

Ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen in een geschikte woning, met passende ondersteuning en zorg.



Langer (zelfstandig) thuis

Door veranderende wensen over levenskwaliteit en keuzevrijheid willen veel mensen hun leven ook op hogere leeftijd graag voortzetten zoals zij dat gewend zijn. Een gevolg daarvan is dat zorg en ondersteuning vaker dichtbij of aan huis verleend gaan worden.

Er zijn onvoldoende geschikte woningen voor ouderen; slechts 34% van de huishoudens met 65 tot 75-jarige bewoners woont in de geschikte woning.

‘Aging in place’ is steeds vaker het vertrekpunt in het ouderenzorg-beleid: zorg is erop gericht om ouderen zo lang mogelijk een betekenisvol leven te laten leiden in hun eigen woon- en leefomgeving, ook als ze kwetsbaar en hulpbehoevend zijn. Digitale zorg-technologieën, zoals eHealth en domotica worden steeds vaker ingezet. Het draagt bij aan zelfstandigheid en doelmatigere inzet van zorgverleners.

Richting 2040 zal het aantal thuiswonende ouderen verdubbelen naar ruim 2,5 miljoen.

Impact

Ouderen in woonservice-gebieden wonen steeds langer zelfstandig, gaan beter met eventuele problemen om (coping) en hun welbevinden gaat minder snel achteruit.

Mantelzorg vormt een belangrijk onderdeel van zorg voor thuiswonende ouderen. Deze komt echter onder druk te staan. In 2040 daalt het mantelzorgpotentieel sterk, van 10 naar 4 potentiële mantelzorgers voor elke oudere.

Mantelzorg

79% van mensen met dementie ontvangen thuis mantelzorg

56% van deze mantelzorgers ervaart zware belasting

3% van deze mantelzorgers is overbelast

Omgevingsfactoren zijn vaak oorzaak van valincidenten bij ouderen. Dit risico kan gereduceerd worden door woningen aan te passen.

Inzichten

Het thema “van Eigen huis naar Samen Wonen” is onverminderd belangrijk. Alle trends die in 2020 zijn geïdentificeerd zijn nog steeds actueel. De druk op de woningmarkt is verder toegenomen en het tekort aan passende woningen, voor ouderen maar eigenlijk voor elke generatie, blijft groeien. Creativiteit en innovatieve oplossingen in nieuwbouw en in bestaande gebouwen biedt oplossingen maar vraagt ook om doorbraken in regelgeving.

Alleen **samen** kunnen we bouwen aan een toekomstbestendige woningmarkt



Scan de QR-code voor een volledig overzicht van de geraadpleegde bronnen.

