

# Ruimte voor de toekomst

De kracht van doorstromen  
naar een passende woning

Onderzoek:  
in opdracht van Kalliste  
door Stephanie Vos  
student Hogeschool Rotterdam  
Vastgoedkunde,  
december 2024





De doorstroming van senioren naar een passende woning is een belangrijk onderwerp in de huidige woningmarkt. Met een vergrijzende bevolking neemt de scheefgroei van passende huisvesting toe. Willen we dit in beweging krijgen, dan is het essentieel om te begrijpen waarom en hoe senioren geneigd zijn om te verhuizen. Het gaat niet alleen om de behoefte van ouderen om hun woonlasten of onderhoudskosten te verlagen, maar ook - op nationaal niveau - om een meer efficiënte benutting van de beschikbare woningen. Veel senioren wonen in huizen die te groot zijn voor hun huidige levensstijl, wat leidt tot onbenutte ruimte, (relatief hoog aantal m<sup>2</sup> woonoppervlakte per bewoner) en druk op de woningmarkt. Doorstroming naar passende woningen draagt bij aan zowel het welzijn van de senioren, als aan een duurzaam woningaanbod.

#### **De weg naar de passende woning**

(1) Het begint bij het bewust worden dat de huidige woning niet meer passend is bij de huidige levensfase. (2) De nieuwe woonbehoefte wordt opgehaald om inzicht te krijgen in de (3) voor- en nadelen. De woonbehoefte en de voordelen worden verzameld (4) zodat dit in een project geïntegreerd kan worden. Door beschikbaarheid van persoonlijke begeleiding bij (5) financiële zaken en eventuele andere onderwerpen, wordt het duidelijk wat de individuele mogelijkheden zijn. Daarna volgen er (6) (digitale) bezichtigingen en

excursies naar projecten met bewezen woonkwaliteiten voor senioren. Dan volgt de verkoopinformatie van het beoogde nieuwbouwproject om tot een (7) definitieve beslissing te kunnen komen. Het verkopen van de huidige woning en ontzorgen bij de aanstaande (8) verhuizing draagt bij aan het plezier van de toekomstige nieuwe woning. (9) Tijd voor het verhuizen naar de passende woning om (10) door te stromen en de omgeving te ontdekken. Het wonen in een veilige en sociaal sterke woonomgeving creëert samen zorgeloos wonen.

Bewustwording

1



Woonbehoefte  
ophalen

2



Behoeftte en voordelen  
integreren in project



Voor- en  
nadelen

3

4



Financiële  
zaken

5



Bezichtigingen

6



Definitieve  
beslissing

7



Vorbereidingen  
op de verhuisdag

8



Verhuizen

9



Nieuwe omgeving  
ontdekken

10

## Voordelen en inzichten

### Maatschappelijke bijdrage

Door het doorstromen wordt de woningmarkt verlicht doordat er woningen vrij komen voor jonge gezinnen. Een verhuizing van een senior naar een passende woning kan leiden tot gemiddeld 2 tot 3 bijkomende verhuizingen. Er vindt ook een versterking van de sociale cohesie plaats doordat de senioren in wooncomplexen wonen met diverse leeftijdsgroepen.

Het verhuizen naar een nieuwe woning brengt obstakels met zich mee en kan fysiek en mentaal zwaar zijn. Het achterlaten van een woning en omgeving waarin iemand jarenlang heeft gewoond, daar waar herinneringen gemaakt zijn en iedereen elkaars naam kent, vraagt om begeleiding. Wij werken met een wooncoach: het aanspreekpunt voor de senior tijdens de 10 stappen om succesvol door te stromen. De mens staat centraal bij onze wooncoach, om zo een warme en sociaal sterke nieuwe woonomgeving te creëren.



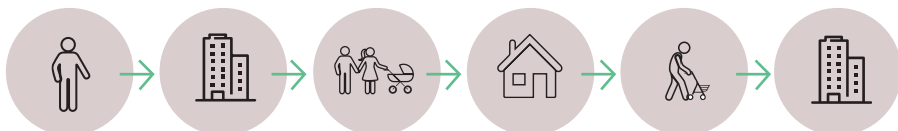
Doorstroming in de woningmarkt creëert ruimte voor jonge gezinnen

### We ontzorgen door:

- ✓ Een wooncoach die tijdens het hele proces erbij is en ondersteunt waar nodig
- ✓ De woningen op te leveren als 'turnkey woningen' waarbij alles al erin zit en er dus meteen in gewoond kan worden als de woning is opgeleverd. Hierbij is er een optie om langs een woonbelevingscentrum te gaan.
- ✓ Makelaar die zich specialiseert in senioren

## Financieel inzicht

Het verhuizen naar een passende woning is financieel een belangrijke stap die vraagt om maatwerk. De nieuwbouwwoningen zijn in aanschaf vaak duurder dan de senior gewend is uit het verleden. Het eventueel aangaan van een nieuwe financiering vraagt ook begeleiding. Hogere bouwkosten hebben invloed op zowel de koopwoningen als de huurwoningen. Wanneer er verhuisd wordt naar een passende woning gaan vaak de woonlasten omlaag. Een nieuwe duurzame woning is gezonder door verantwoorde materiaalkeuzen en beter geïsoleerd met een lagere energierekening als gevolg. De passende woning heeft beperkte onderhoudskosten en heeft minder tijd nodig voor onderhoud aan tuin en de woning zelf.



## Hoe zal zo'n passende woning en haar omgeving eruit zien?

Door gebruik te maken van woonconcepten zoals Aangenaam Samenwonen van Giesbers wordt het duidelijk hoe een passende woning eruit kan zien. Appartementen in een complex zullen 50m<sup>2</sup> of 70m<sup>2</sup> woonoppervlakte hebben. Tijdloze grondgebonden woningen variëren in woonoppervlakte tussen de circa 90m<sup>2</sup> tot 130m<sup>2</sup>.

Aangenaam Samenwonen richt zich op community building waarbij de bewoners elkaar kennen en elkaar helpen. Hierbij kan er ook gedacht worden aan een gezamenlijke tuin of huiskamer waarbij mensen samen activiteiten kunnen doen.

De omgeving zal ook ingericht moeten worden voor alle leeftijden, dit in samenwerking met de gemeente. Hierbij kan worden gedacht aan het stoppen van een buurtbus voor het gebouw.

“

We richten ons op community building waarbij de bewoners elkaar kennen en elkaar helpen.



**Wilt u meer informatie of zelf doorstromen?**

Neem dan contact met ons op.



Marconibaan 65, 3439 MR Nieuwegein  
088 100 95 00, [info@kalliste.nl](mailto:info@kalliste.nl)

[www.kalliste.nl](http://www.kalliste.nl)