

Management samenvatting (Dutch)

Best practices in verhuisprogramma's voor senioren: inzichten uit een stated choice experiment.

Nederlandse Management Samenvatting: twee master scripties TU Eindhoven.

Master studenten Juriën van Arum & Ashwan Rampersad, TUE Bouwkunde

Begeleiding: Ioulia Ossokina, Aloys Borgers, Theo Arentze

06 April 2023



Dit onderzoek is onderdeel van het onderzoeksprogramma Happy Senior Living (TUE / TU Delft). Voor verdere vragen: i.v.ossokina@tue.nl

Motivatatie en onderzoeksvraag

Als men ouder wordt, veranderen de woonbehoeftes, mede omdat de gezondheid achteruitgaat en het sociale netwerk kleiner wordt. Een woning die perfect paste in de middelbare leeftijd kan dan een bron van het valrisico en toenemende eenzaamheid worden. In Nederland woont een op de zes 65+ huishoudens in een woning die niet seniorenvriendelijk is en niet eenvoudig is aan te passen aan de behoeften van de ouderen. Voor vele bewoners van zulke woningen kan verhuizing de beste oplossing zijn om veilig en comfortabel oud te kunnen worden. Toch zijn ouderen vaak terughoudend om naar een andere woning te verhuizen.

Gemeenten en woningcorporaties introduceren verhuisprogramma's om hun oudere bewoners te helpen een stap naar een andere beter passende woning te maken. Deze bestaande verhuisprogramma's bevatten interventies zoals bijvoorbeeld een verhuissubsidie of hulp bij zoeken naar geschikte woning. De programma's verschillen echter veel van elkaar. Een belangrijke vraag is daarom: wat zijn de best practices? **Twee recente masterscripties van de Technische Universiteit Eindhoven bestudeerden de bestaande verhuisprogramma's voor senioren en voerden een keuze-experiment uit, op zoek naar de best practices.** Het onderzoek richtte zich specifiek op de programma's die twee belangrijke belemmeringen voor verhuizing verminderen die senioren vaak ervaren, namelijk: (i) angst voor negatieve financiële gevolgen van verhuizing; (ii) verbondenheid met de huidige woonplek (plaatsgehechtheid).

Methodologie

Acht woningcorporaties en één gemeente hebben via interviews informatie gedeeld over hun senioren verhuisprogramma's. Ook zijn gesprekken gevoerd met enkele ouderen die gebruik hebben gemaakt van de verhuisprogramma's. De inzichten uit de interviews samen met een uitgebreid literatuuronderzoek hebben geresulteerd in een long list factoren die verhuizing op een latere leeftijd kunnen bevorderen.

De long list is gebruikt om een online keuze-experiment op te zetten. Hieraan heeft een groep van 135 55+ bewoners uit de regio's Amsterdam en Rotterdam deelgenomen, zowel huurders als kopers. Binnen een digitale spelomgeving kreeg iedere deelnemer vier keer een keuze voorgelegd tussen twee alternatieve woningen die beschikbaar zouden komen via een verhuisprogramma. Er werd gevraagd om aan te geven naar welk van de twee men zou overwegen te verhuizen. Men kon ook 'geen van beide' kiezen. De alternatieve woningen waren allemaal seniorenvriendelijke appartementen en verschilden wat betreft woon- en energiekosten, eventuele verhuissubsidie, locatie van de woning ten opzichte van de huidige locatie en ten opzichte van voorzieningen. Iedere deelnemer kreeg een andere invulling van het verhuisprogramma voorgelegd. Figuur 1 geeft een voorbeeld van een keuzesituatie waar deelnemers mee werden geconfronteerd.

Figuur 1. Print screen van een keuzesituatie uit het experiment voor huurders(a)

***Keuze 2/4**

Hieronder ziet u twee woningen. Beide zijn seniorvriendelijk appartement van 70m2 met een middelgroot balkon, geschikt voor wonen tot op hoge leeftijd. Beide zijn gelegen in een appartementencomplex met lift en een bushalte voor de deur.

Naar welke zou u overwegen te verhuizen?

	Appartement 1	Appartement 2
Locatie		
Waar ligt de nieuwe woning?	In eigen buurt (aan te lopen vanaf huidige woning)	Buiten eigen buurt
Waar zijn de voorzieningen? (supermarkt-huisarts-buurthuis)	Alles bij elkaar vlak voor de deur	Verspreid in de buurt op loopafstand
Toegankelijke groene wandelroute dichtbij?	Nee	Ja
Wooncomfort en Financieel		
Hoe is het binnenklimaat & energieverbruik?	Energie-efficiënte woning (koeler in de zomer; warmer in de winter; minder tocht en lagere energierekening)	Hetzelfde als nu
Wat wordt mijn nieuwe huur?	De huur gaat 100 euro per maand omhoog	De huur blijft dezelfde
Is er een verhuissubsidie?	Nee	Ja eenmalig 4000 euro

 Kies één van de volgende antwoorden

☐ Appartement 1 ☐ Appartement 2 ☐ Geen van beide

(a) De woningeigenaren kregen precies dezelfde keuzes als huurders, met 1 verschil. In plaats van 'Wat wordt mijn nieuwe huur' stond 'Wat worden mijn nieuwe hypotheeklasten?'.

De keuzes die deelnemers maken kunnen worden gebruikt om erachter te komen welke eigenschappen van de verhuisprogramma's voor de senioren het meest belangrijk zijn. Een simpel voorbeeld illustreert hoe dit in zijn werk gaat. Stel dat ouderen een keuze krijgen voorgelegd tussen (i) een woning *in eigen buurt* met dezelfde woon- en energielasten als nu; (ii) een woning in *een andere buurt* met dezelfde woon- en energielasten als nu, plus een eenmalige verhuissubsidie van 4000 euro. We weten dat senioren een sterke voorkeur hebben voor blijven wonen in eigen buurt. Stel nu echter dat de gemiddelde respondent voor woning (ii) kiest. Dan kunnen we afleiden dat de verhuissubsidie van 4000 euro de plaatsgehechtheid kan overwinnen. Statistische methodes staan toe om op een vergelijkbare manier het relatieve belang van alle in het onderzoek meegenomen attributen van de verhuisprogramma's te bepalen.

Bevindingen

88 woningeigenaren en 47 huurders hebben meegedaan aan het experiment. Statistische schattingen op basis van de door hen gemaakte keuzes hebben een aantal interessante inzichten opgeleverd over het relatieve belang van de attributen van de verhuisprogramma's. Deze inzichten moeten echter met de nodige voorzichtigheid behandeld worden, gezien het beperkte aantal deelnemers aan het experiment.

- Van de zes onderzochte attributen van de verhuisprogramma's (zie Figuur 1), vinden woningeigenaren *de energie-efficiënte woning en de groene wandelroute in de buurt* het meest belangrijk. Voor de huurders spelen echter de *financiële overwegingen* (verhuissubsidie en gelijkblijvende huur) de grootste rol. Locatie van de voorzieningen (alles

bij elkaar of verspreid) is het enige attribuut uit de lijst van Figuur 1 dat weinig rol blijkt te spelen, zolang de voorzieningen op loopafstand zijn.

- Plaatsgehechtheid (blijven wonen in eigen buurt) is belangrijk voor senioren, maar speelt bij lange na niet de belangrijkste rol in de verhuisovertuiging. Men blijkt bereid te zijn om naar een andere buurt te verhuizen, als andere eigenschappen van het verhuisprogramma en de nieuwe woning voldoende aantrekkelijk zijn.
- Door aantrekkelijke attributen uit Tabel 1 in het verhuisprogramma te verwerken, kan de kans dat een gemiddelde oudere bereid is om te verhuizen, worden verdubbeld.

Verder onderzoek

Uit interviews en literatuuronderzoek kwamen vier belangrijkste redenen naar voren waarom senioren opkijken tegen een verhuizing: 1) plaatsgehechtheid, 2) gebrek aan passend woningaanbod, 3) ongemakken waarmee verhuizing gepaard gaat, 4) angst voor de negatieve financiële gevolgen. Dit onderzoek suggereert dat de bestaande verhuisprogramma's obstakels (1), (2), (4) succesvol kunnen verminderen. Wegens een beperkte tijdsspanne van de master scripties, moesten echter in het onderzoek keuzes worden gemaakt, waardoor sommige relevante vraagstukken onderbelicht bleven. Deze vraagstukken bieden ruimte voor vervolgonderzoek. Ten eerste, slechts zes attributen van de verhuisprogramma's werden meegenomen in het experiment. Deze keuze werd gedaan om de cognitieve inspanning voor de respondenten te beperken. Belangrijke andere attributen waar vervolgstudies aandacht aan zouden kunnen besteden, zijn bijvoorbeeld: mate van persoonlijke begeleiding en ontzorgen gedurende het verhuisproces; aanwezigheid van sociale contacten in de nieuwe locatie. Ten tweede, het relatief beperkte aantal senioren dat aan het experiment heeft meegedaan maakt dat de resultaten met de nodige voorzichtigheid moeten worden beschouwd. Een herhaling van het experiment op basis van een grotere populatie die meer verspreid over het land woont, is daarom wenselijk. Een grotere sample zou bovendien meer inzicht kunnen geven in de voorkeuren van verschillende segmenten van senioren (bijvoorbeeld huurders versus kopers, mensen van verschillend opleidingsniveau, senioren met gezondheidsbeperkingen etc.) Dergelijke inzichten helpen bij het ontwikkelen van verhuisprogramma's waarmee een groter aandeel senioren bereid is te verhuizen. Dit heeft niet alleen baten voor de senioren zelf, maar draagt ook bij aan een betere doorstroming op de gespannen woningmarkt.