Understanding seniors' preferences for the development of smaller social housing – samenvatting (NL)

Maartje Kemps – Management in the Built Environment, TU Delft – juni 2026

De Nederlandse woningmarkt staat onder druk door een tekort van 396.000 woningen, schaarse bouwgrond en stijgende bouwkosten (ABF, 2025; S. Groot & De Groot, 2024). Kleinere woningen kunnen bijdragen aan betaalbaarheid en een efficiënter ruimtegebruik (Evans et al., 2015; Renn & Armlovich, 2016). Tegelijkertijd woont 70,6% van de Nederlandse 65-plushuishoudens in een woning die groter is dan nodig (Eurostat, 2025). Het bevorderen van de doorstroming van deze huishoudens kan de bestaande woningvoorraad beter benutten, want het bouwen van één seniorenwoning leidt tot ongeveer vijf verhuizingen in de woningketen (Stec Group, 2021). Volgens de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 (2024) kunnen gemeenschappelijke woonvormen senioren ondersteunen om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, aangezien dubbele vergrijzing de huidige formele en informele zorg onder druk zet.

Dit onderzoek richt zich op vitale senioren van 55 jaar en ouder, omdat zij nog weinig of geen formele zorg nodig hebben en daardoor vroegtijdig kunnen verhuizen naar een beter passende woning vóórdat de zorgbehoefte of fysieke beperkingen deze keuze bepalen. Tegelijkertijd is er relatief weinig passend aanbod voor deze groep (van Hoof et al., 2021; Stoisser et al., 2025). De sociale huursector staat in dit onderzoek centraal omdat deze als voorloper kan bijdragen aan het normaliseren van kleiner wonen en daarmee mogelijk ook een verschuiving in andere woningmarktsectoren kan stimuleren. Aan de hand van de volgende onderzoeksvraag is onderzocht hoe kleinere sociale huurwoningen aantrekkelijker kunnen worden gemaakt door beter aan te sluiten op de woonvoorkeuren van senioren op vier verschillende schalen: '*How can a better understanding of the preferences of vital seniors regarding private living space, shared spaces, neighbourhood characteristics and the social environment improve the attractiveness of smaller social housing units in the Netherlands?*' Hierbij staat '*rightsizing*' centraal: verhuizen naar een woning die beter past bij de levensfase en de kwaliteit van leven (Hammond et al., 2018).

Voor het onderzoek is een mixed-methods aanpak gebruikt. De woonvoorkeuren van 354 senioren met interesse in een Knarrenhof-project in Delft zijn onderzocht met behulp van een vragenlijst. Deze voorkeuren zijn vergeleken met de ervaringen van negen senioren die al in een compacte collectieve sociale huurwoning in 'Hof van Leeuwesteyn' in Utrecht wonen. Tot slot zijn de resultaten besproken met zeven experts op het gebied van ontwikkeling, investering, begeleiding en beheer van (senioren)huisvesting.

De resultaten laten zien dat vitale senioren bereid zijn om kleiner te wonen, maar onder voorwaarden. In de sociale huursector lag de voorkeur vooral bij woningen van 50–70 m² en wilde 71,7% minimaal twee slaapkamers. Gedeelde ruimtes kunnen functies van een kleinere woning overnemen, maar vervangen private ruimte niet volledig. Vooral een private buitenruimte, voldoende opslag en dagelijkse voorzieningen op loopafstand bleken belangrijk.

Opvallend is het verschil tussen verwachtingen vóór en ervaringen ná een verhuizing. Senioren die een verhuizing overwogen, maakten zich zorgen over minder ruimte voor hobby's, logés en opslag. Bewoners van Hof van Leeuwesteyn waren daarentegen tevreden met hun woningen van circa 46–60 m². Minder schoonmaak en onderhoud werden als voordelen ervaren, terwijl gedeelde ruimtes ruimte bieden voor hobby's en ontmoetingen. Een gebrek aan opslag en een private buitenruimte waren de meest genoemde nadelen.

Ook de buurt en de sociale omgeving bleken belangrijk. Voorzieningen zoals winkels en een huisarts moeten bij voorkeur op loopafstand liggen. Daarnaast functioneren gedeelde ruimten alleen goed wanneer bewoners zich er prettig voelen en de bewonerssamenstelling in balans is. Een mix van generaties kan positief zijn, maar bij Hof van Leeuwesteyn beperkte het grote aantal kinderen het gebruik van de gezamenlijke binnentuin. Experts benadrukten daarnaast het belang van een communitymanager bij het opbouwen van een gemeenschap.

Het onderzoek concludeert dat compact collectief wonen goed kan werken voor vitale senioren wanneer de woning, de gedeelde ruimtes, de buurt en de sociale omgeving integraal worden ontworpen. Vooral een private buitenruimte, voldoende opslagruimte, een flexibele tweede kamer, voorzieningen op loopafstand, een evenwichtige bewonersmix en ondersteuning van de gemeenschap zijn belangrijk. Daarmee kan compact collectief wonen bijdragen aan zowel de woonkwaliteit van senioren als aan doorstroming en een efficiënter gebruik van de woningvoorraad.