

RIS-nummer: 323233

Schriftelijke vragen: Ouderenwoningen bouwen
Indieners: Rutger de Ridder, Haagse VVD

Datum: 16 september 2025

Aan de voorzitter van de gemeenteraad,

Onlangs verscheen het onderzoek van vastgoedadviesbureau CBRE waaruit blijkt dat de bouw van ouderenwoningen landelijk stukt. Terwijl de vergrijzing snel toeneemt, worden er nauwelijks passende seniorenwoningen gerealiseerd, mede doordat landelijke betaalbaarheidseisen niet aansluiten bij de werkelijke vraag. Dit leidt ertoe dat ouderen in ruime woningen blijven wonen, waardoor de doorstroming stukt en gezinswoningen minder vaak vrijkomen. Ouderen willen in veel gevallen wel doorstromen naar een kleinere woning, maar deze moet wel in hun wijk beschikbaar zijn. De wijk waar zij jarenlang gewoond hebben en waar al hun sociale contacten zijn.

Overeenkomstig artikel 32 van het Reglement van orde stelt raadslid Rutger de Ridder van de Haagse VVD de volgende vragen:

1. Herkent het college het beeld dat de bouw van ouderenwoningen stukt? Graag een toelichting waarin wordt ingegaan op de huidige situatie van de bouw van ouderenwoningen in Den Haag.
2. Kan het college aangegeven hoeveel ouderenwoningen er in de periode 2020-2025 gebouwd zijn in Den Haag? Kunnen deze gegevens uitgesplitst worden per jaar en per prijscategorie?
3. Kan het college aangeven hoeveel ouderenwoningen er in de periode 2025-2030 gebouwd zullen worden in Den Haag? Kunnen deze gegevens uitgesplitst worden per jaar en per prijscategorie?
4. Is het college het met de Haagse VVD eens dat het belangrijk is dat er aantrekkelijke woningen zijn voor ouderen op de juiste plekken, zodat mensen de mogelijkheid hebben hun grotere eengezinswoning te verlaten? Zo ja, wat doet het college eraan om de bouw van dit soort woningen op deze plekken te realiseren?
5. Is het college bereid om de woonwensen van ouderen in eengezinswoningen gericht per wijk te onderzoeken? Zo nee, waarom niet? Zo ja, per wanneer?
6. Kan het college aangeven hoe de huidige betaalbaarheidseisen bij het bouwen van huizen doorwerken op de realisatie van ouderenwoningen in Den Haag? Graag een toelichting.
7. Is het college bereid om met gemeenten in gesprek te gaan waar wel ouderenwoningen worden gebouwd om te kijken wat we van deze gemeenten kunnen leren? Graag een toelichting.

Rutger de Ridder,
Haagse VVD

Bron: <https://www.telegraaf.nl/financieel/bouw-seniorenhuizen-totaal-ingestort-dit-raakt-de-hele-woningmarkt/90516301.html>

Bouw seniorenhuizen totaal ingestort: 'Dit raakt de hele woningmarkt'

AMSTERDAM - De afgesproken bouw van seniorenwoningen komt totaal niet van de grond. Tot 2030 zouden er 290.000 bij moeten komen, maar vorig jaar stakte de productie op 4000. Dat komt vooral door de nadruk op betaalbare woningen, stelt vastgoedadviesbureau CBRE.



Pieter van Erven Dorens

Verslaggever Woningmarkt, vastgoed en personal finance

 Luisteren

 Delen

05:30 uur | vandaag

„De meeste ouderen zitten er financieel goed bij en komen voor zulke betaalbare woningen niet eens in aanmerking. Laat staan dat ze geïnteresseerd zijn”, zegt Frank Verwoerd, hoofd onderzoek bij CBRE.

CBRE onderzocht waarom het zo mis gaat, hoewel Nederland in hoog tempo vergrijsst en de behoefte aan geschikte ouderenwoningen groot is. Er zijn nu al ongeveer 1,7 miljoen Nederlanders van 75 jaar of ouder en dat zullen er in 2030 naar schatting 2,1 miljoen zijn.

„Dan moet je wel woningen bouwen waar behoefte aan is”, zegt Verwoerd. „Meer dan de helft van de ouderen woont nu in een koopwoning en heeft best een vermogen kunnen opbouwen. Als je doorstroming wil bieden naar seniorenwoningen, moet je wel een bepaalde kwaliteit bieden ten opzichte van de woning die ouderen nu hebben. Voor die doelgroep wordt nu bijna niet gebouwd.”

55-plussers zorgen voor drukte bij hypotheekadviseurs, 'Enorme stijging aanvragen voor verbouwing'



Landelijk is de eis dat twee derde van de nieuwbouw betaalbaar is. Dat houdt in: sociale huur, middenhuur (tot 1185 euro) en betaalbare koop (tot 405.000 euro), met bijbehorende inkomensgrenzen.

Verwoerd: „Dan krijg je ouderen dus niet uit hun penthouse, twee-onder-een-kapper of vrijstaande woning.”

Terwijl dat juist grote voordelen heeft, zegt expert zorgwoningen Aileen Kleemans. „Bij een clustering van seniorenwoningen kun je efficiënter ondersteuning aan huis leveren. Er hoeven minder autootjes rond te rijden met zorgpersoneel.”

'Doorstroming stopt, gezinswoningen komen minder vaak vrij'

Het uitblijven van passende nieuwbouw voor ouderen, raakt volgens Verwoerd de hele Nederlandse woningmarkt. „Senioren blijven in hun huidige koop- en huurwoningen zitten. Hierdoor stopt de doorstroming. Gezinswoningen komen hierdoor minder vaak vrij voor nieuwe huishoudens.”

De nieuwbouw blijft volgens Verwoerd ook achter doordat de vraag per locatie sterk verschilt, waarbij de betaalbaarheidseis nog meer roet in het eten gooit. „In Bloemendaal is de vermogenssituatie van ouderen totaal anders dan in Joure. Daar moet je dus andere seniorenwoningen voor bouwen.”

CBRE onderzocht bijvoorbeeld de behoefte aan zorgwoningen in Leiden en Zwolle. „Leiden heeft veel behoefte aan stedelijke appartementen en woningen met allure, passend bij het hoge aandeel vermogende ouderen daar. In Zwolle is de vraag vooral naar middenhuur en betaalbare zorgappartementen.”

Eindhoven voorbeeld van huidige malaise

Eindhoven wordt genoemd als voorbeeld van de huidige malaise. Verwoerd: „Daar zie je wat er gebeurt wanneer beleid volledig afwijkt van lokale vraag. In Eindhoven valt 40% van de seniorenbehoefte in duurdere segmenten, terwijl gemeentelijk beleid vooral op betaalbaarheid stuurde.”

Vaak wordt gezegd dat Nederlandse ouderen zich sowieso niet uit hun ruime woning met tuin laten lokken, ook omdat ze daar vaak lage maandlasten hebben. Volgens Verwoerd kan het toch lukken. „Rijkdom zit niet alleen in geld en vermogen. Op sociaal gebied gaan ouderen er ook op vooruit, vaak wonen ze alleen.”

CBRE adviseert de politiek om het roer om te gooien als men de doelstelling van 290.000 ouderenwoningen wil halen. De vastgoedadviseurs raden gemeenten aan te onderzoeken wat lokaal de vraag onder senioren is. Ook roepen ze op om flexibeler om te gaan met betaalbaarheidseisen, zodat ook de grote doelgroep met meer financiële mogelijkheden bediend wordt.