



Raf Myncke & Brecht Vandekerckhove

Toekomstige
ruimtebehoefte
voor ouderen in
Vlaanderen
samenvatting

Onderzoek uitgevoerd in opdracht
van het Ministerie van de Vlaamse
Gemeenschap,
Departement RWO - Woonbeleid.
juni 2007

VOORWOORD

Voor u ligt een van de resultaten van de onderzoeksopdracht 'Ruimte voor woonbeleid', uitgevoerd door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid. De zin en waarde van wetenschappelijk onderzoek als basis voor een effectief beleid wordt tegenwoordig algemeen erkend. De overheidsmiddelen efficiënt inzetten, kan enkel op basis van de nodige kennis en inzichten over de problematiek. Het voeren van beleid is immers in de eerste plaats gefundeerde keuzes maken, waarbij vaak een afweging moet gemaakt worden tussen diverse vragen, behoeften en problemen. Ook in de opvolging en de evaluatie van de gemaakte keuzes en het gevoerde beleid, speelt wetenschappelijk onderzoek en dataverzameling een onmisbare rol. Slechts door het verzamelen en analyseren van de relevante gegevens kan men tot een kritische bevraging komen van de doelmatigheid van het beleid. Slechts vanuit deze kennis en inzichten kan het gevoerde beleid worden bijgestuurd.

Ondanks bovenstaand inzicht, is het gestructureerd en gecoördineerd onderzoek naar het wonen in Vlaanderen van een relatief recente datum. Als Vlaams minister van wonen gaf ik einde 2003 een driejarige onderzoeksopdracht 'Ruimte voor Woonbeleid' aan het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid. Zo werden voor het eerst de onderzoeksinspanningen over wonen afgestemd en gebundeld. De algemene doelstelling van de opdracht bestond erin om te komen tot relevante en actuele gegevens en inzichten over de diverse aspecten van het wonen in Vlaanderen.

Naast een grondige analyse van beschikbare data werd een eigen survey uitgevoerd met betrekking tot zowel de bewoners als het woningbestand van de woonmarkt. Deze grootschalige survey omvatte enerzijds een technische inspectie van de uitwendige kwaliteit van de woning. Anderzijds werden de bewoners bevraagd over hun woonsituatie, woongeschiedenis en woonwensen.

Op basis van de resultaten van deze survey en andere bestaande databanken werd een set van basisindicatoren i.v.m. wonen en woonbeleid ontwikkeld die toelaat vergelijkingen te maken in tijd en ruimte. De indicatoren kunnen aangeven hoe de situatie in Vlaanderen evolueert, onder meer onder invloed van het gevoerde beleid en van ontwikkelingen op de markt.

Tevens werd een dynamisch, econometrisch woningmarktmodel ontwikkeld dat moet toelaten de effecten van het beleid te meten en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt te voorspellen. Ten slotte werden door het Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid nog verschillende specifieke beleidsgerichte onderzoeken uitgevoerd.

Eén van deze beleidsgerichte onderzoeken maakt het onderwerp uit van deze samenvatting: de studie 'Onderzoek naar de toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen'. Ik heb deze studie laten uitvoeren omdat ouderen een steeds prominenter plaats innemen op de woonmarkt. In 2012 zal een kwart van onze bevolking ouder zijn dan 60 jaar, een woonbeleid moet hier rekening mee houden. De ouderen van vandaag zijn een heterogene groep, maar verrassend homogeen op vlak van woontevredenheid: 96% is tevreden tot zeer tevreden over de huidige woning en wil liefst niet verhuizen. In de studie wordt de impact van de vergrijzing op het ruimtegebruik en de vraag naar aangepaste ouderenwoningen geraamd.

Marino Keulen

Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering

INHOUDSPAGINA

1.	Inleiding	5
2.	Analyse van de vergrijzing in Vlaanderen	5
	2.1 Bevolkingsprojecties in Vlaanderen	5
	2.2 Huishoudprojecties in Vlaanderen.....	6
3.	Inventarisatie van woonwensen en –behoeften van ouderen	7
	3.1 De actuele woonsituatie van ouderen	7
	3.1.1. Woonomgeving: garantie op actieve deelname aan de maatschappij	7
	3.1.2. Woning: garantie op privacy, comfort, veiligheid en identiteit.....	8
	3.1.3. Verhuisplannen: oude bomen verplanten ?	10
	3.1.4. Besluit woning en woonomgeving.....	11
	3.2 Gezondheid van ouderen.....	11
	3.2.1. Beperkingen in de bewegingsvrijheid van ouderen	11
	3.2.2. Prognoses met betrekking tot zorgbehoefte: expansie of compressie?.....	12
	3.2.3. Conclusie: implicaties voor de gewenste woonoplossing.....	13
	3.3 Socio-economische positie van ouderen.....	13
	3.3.1. Opleiding, beroep en inkomen.....	14
	3.3.2. Indicatoren met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen.....	14
	3.3.3. Conclusie socio-economische positie	15
4.	Trends op de woningmarkt m.b.t. ouderen	15
	4.1 Ontwikkelingen op het vlak van wonen.....	15
	4.2 Ontwikkelingen op het vlak van zorg	16
	4.3 Ontwikkelingen in de maatschappij.....	17
5.	Ruimtebehoefte ouderen in Vlaanderen	18
	5.1 Ramingen: waarde en beperkingen.....	18
	5.2 Welke factoren / facetten bepalen de toekomstige ruimtebehoefte?	19
	5.3 Bijkomende ruimtebehoefte woon- en (zorg-) voorzieningen.....	20
	5.3.1. Bijkomende vraag en ruimtebehoefte (zorg-) voorzieningen	20
	5.3.2. Bijkomende vraag en ruimtebehoefte woonvoorzieningen	22
	5.4 Planologische kengetallen	25
6.	Beleidsaanbevelingen.....	27
	Bibliografie.....	29

1 INLEIDING

Dit is de samenvatting van het volledige rapport in kader van het onderzoek naar de toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen. Het onderzoek kadert in de bredere opdracht 'Ruimte voor Woonbeleid' van het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid¹. De studie heeft tot doel de toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen te kwantificeren. Het onderzoek bestaat daarbij uit drie fasen:

- Deel 1: Analyse van de vergrijzing in Vlaanderen
- Deel 2: Inventarisatie van de woonwensen en woonbehoeften van ouderen
- Deel 3: Berekening van de toekomstige ruimtebehoeften voor ouderen in Vlaanderen

Iedereen weet dat ouderen een steeds belangrijker deel innemen van de totale bevolking in Vlaanderen. De toenemende vergrijzing heeft daarbij een belangrijke ruimtelijke impact door enerzijds de vraag naar meer (zorg)voorzieningen en anderzijds door de vraag naar een uitgebreider en meer gedifferentieerd aanbod aan huisvesting voor ouderen.

2 ANALYSE VAN DE VERGRIJZING IN VLAANDEREN

In het eerste deel van het onderzoek willen we de vergrijzing in Vlaanderen tot 2025 in beeld brengen. We bespreken achtereenvolgens de bevolkingsprojecties en de huishoudprojecties met betrekking tot ouderen in Vlaanderen.

2.1 Bevolkingsprojecties in Vlaanderen

De actualisatie van de MIRA projecties 2005² zijn de meest actuele bevolkingsprognoses in Vlaanderen die beschikbaar zijn op gemeentelijk niveau in Vlaanderen. Zij worden dan ook in kader van deze studie gebruikt als basis. We beperken ons in deze samenvatting tot het vermelden van de belangrijkste cijfers.

Tussen 2004 en 2025 zal de totale bevolking in Vlaanderen toenemen met 3,4% van 6.016.024 in 2004 tot 6.223.231 in 2025. In dezelfde periode zal het aantal 60 plussers in de totale bevolking groeien met 44,3%. Vanaf 2010 zal er zich een heuse ouderenboom aanbieden³. In 2004 telde men in Vlaanderen 1.356.473 ouderen, in 2025 zullen dat er 1.957.468 zijn. Binnen de groep ouderen moeten we vaststellen dat het aandeel 80+-ers sterk zal toenemen. Enkele cijfers:

- Eind jaren '90 waren er in Vlaanderen ongeveer evenveel jongeren onder de 15 jaar als ouderen van 60 jaar of ouder. In 2025 zullen er dubbel zoveel ouderen zijn als jongeren.
- In 2012 zal een kwart van de totale bevolking ouder zijn dan 60 jaar. De kaap van een derde zal niet veel later dan 2025 bereikt worden.

1 Voor meer informatie m.b.t. het Kenniscentrum verwijzen we naar www.kenniscentrum-woonbeleid.be

2 Bevolkingsprojecties 2004-2025 voor de 308 gemeenten van het Vlaamse Gewest zijn consulteerbaar op de website van MIS Vlaanderen: <http://mis.vlaanderen.be/cognos7/cgi-bin/ppdscgi.exe>

3 Afdeling woonbeleid Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (1998), Handboek wonen van ouderen, een veelzijdige kijk op het wonen van een nieuwe generatie ouderen, p.9

De vergrijzing zal zich in de vijf Vlaamse provincies met een verschillende snelheid manifesteren. De snelheid wordt daarbij in belangrijke mate bepaald door de huidige leeftijdsstructuur van de bevolking in de provincies. Hoewel de vergrijzing zich sterk zal manifesteren in heel Vlaanderen, valt in onderstaande tabel onmiddellijk de relatieve sterke vergrijzing in Limburg op. Onderstaande tabel geeft het absolute aantal ouderen in de vijf Vlaamse provincies.

Tabel 1: Aantal ouderen (60+) per projectiejaar, per provincie

	ANT	LIM	OVL	VLB	WVL	VL
2007	391.935	173.863	325.930	238.980	293.683	1.424.387
2012	422.809	198.172	352.671	258.983	316.970	1.549.602
2017	460.426	225.179	380.413	282.391	341.208	1.689.617
2022	505.369	255.040	413.640	311.112	367.684	1.852.845
2025	534.201	272.849	435.812	329.224	385.393	1.957.479

Bron: SVR-2005-Bevolkingsprojectie - Verwerking SumResearch

2.2 Huishoudprojecties in Vlaanderen

In het kader van een onderzoek naar de toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen moeten de bevolkingsprojecties herberekend worden naar een huishoudensprojectie. Beslissingen in verband met de woonsituatie op latere leeftijd worden immers niet op het niveau van het individu maar wel op het niveau van het huishouden genomen. De methodologie die werd gebruikt om het aantal huishoudens van ouderen te projecteren naar de toekomst, werd ontwikkeld in nauwe samenwerking met het Centrum voor Bevolkings- en Gezinsstudies. De methodiek wordt uitgebreid toegelicht in het volledige onderzoeksrapport.

De assumptie die we bij deze omrekening van de bevolkingsprojecties naar een huishoudensprojectie hebben moeten maken, is dat de verdeling van de ouderen over de verschillende huishoudvormen niet sterk zal veranderen tussen 2004 en 2020. Dit uitgangspunt wordt minder sterk naarmate de tijdshorizon van de huishoudprojecties verschuift naar een verdere toekomst. We beperken de projecties dan ook bewust tot 2020.

In onderstaande tabel staan de resultaten van de berekening met betrekking tot het aantal private huishoudens van ouderen opgenomen per Vlaamse provincie. Het aantal private huishoudens van ouderen zal in Vlaanderen tussen 2007 en 2020 toenemen van ongeveer 880.000 huishoudens tot ongeveer 1.100.000 huishoudens.

Tabel 2: Aantal private huishoudens van ouderen (60+) per projectiejaar, per provincie

	ANT	VLB	LIM	OVL	WVL	VL
2007	236.908	150.373	107.562	202.749	183.522	881.114
2012	255.095	162.437	122.445	218.737	197.955	956.669
2017	276.672	176.269	138.643	234.949	212.460	1.038.993
2020	292.209	186.627	149.470	246.780	222.069	1.097.154

Bron: SVR-2005-Bevolkingsprojectie - Verwerking: SumResearch

3 INVENTARISATIE VAN WOONWENSEN EN -BEHOEFTE VAN OUDEREN

In het tweede deel van het onderzoek naar de toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen hebben we de databank van het Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid onderzocht om een zicht te krijgen op de woonwensen en woonbehoeften van ouderen in Vlaanderen. Deze analyse werd in belangrijke mate aangevuld met projectbezoeken en contacten met experts in Vlaanderen en het buitenland. Meer bepaald werd in het volledige onderzoeksrapport aandacht besteed aan:

- De actuele woonsituatie van ouderen
- Aspecten m.b.t. gezondheid, zorg en ondersteuning van ouderen
- Socio-economische positie van ouderen
- Trends en ontwikkelingen op het vlak van wonen van ouderen

3.1 De actuele woonsituatie van ouderen

3.1.1. Woonomgeving: garantie op actieve deelname aan de maatschappij

Naarmate de leeftijd toeneemt, worden ouderen meer geconfronteerd met fysieke beperkingen. Op die manier raken ouderen steeds meer aangewezen op de directe leefomgeving. De kenmerken van de woonbuurt worden dan ook steeds belangrijker in het leven van ouderen.

Aanwezigheid van diensten en voorzieningen in de woonomgeving

Omdat ouderen in hun bewegingsvrijheid beperkt worden, is het belangrijk dat voorzieningen en diensten op wandelafstand van de eigen woning aanwezig zijn. Het begrip 'op wandelafstand' wordt daarbij ingevuld in functie van de leeftijd en de gezondheidstoestand van de oudere. Meer dan 20% van de senioren klaagt over de verkeersveiligheid en over het gebrek aan voorzieningen en activiteiten voor ouderen in de woonbuurt. Ook het probleem dat de woning te ver gelegen is van winkels voor dagelijkse voorzieningen wordt in de Woonsurvey relatief vaak als aandachtspunt door de ouderen naar voren geschoven. Andere belangrijke aandachtspunten met betrekking tot de woonomgeving zijn net als bij de totale bevolking de overlast ten gevolge van verkeerslawaaï, hondenpoep of andere rommel op de straat en slecht onderhouden groen, voetpaden, fietspaden of straten.

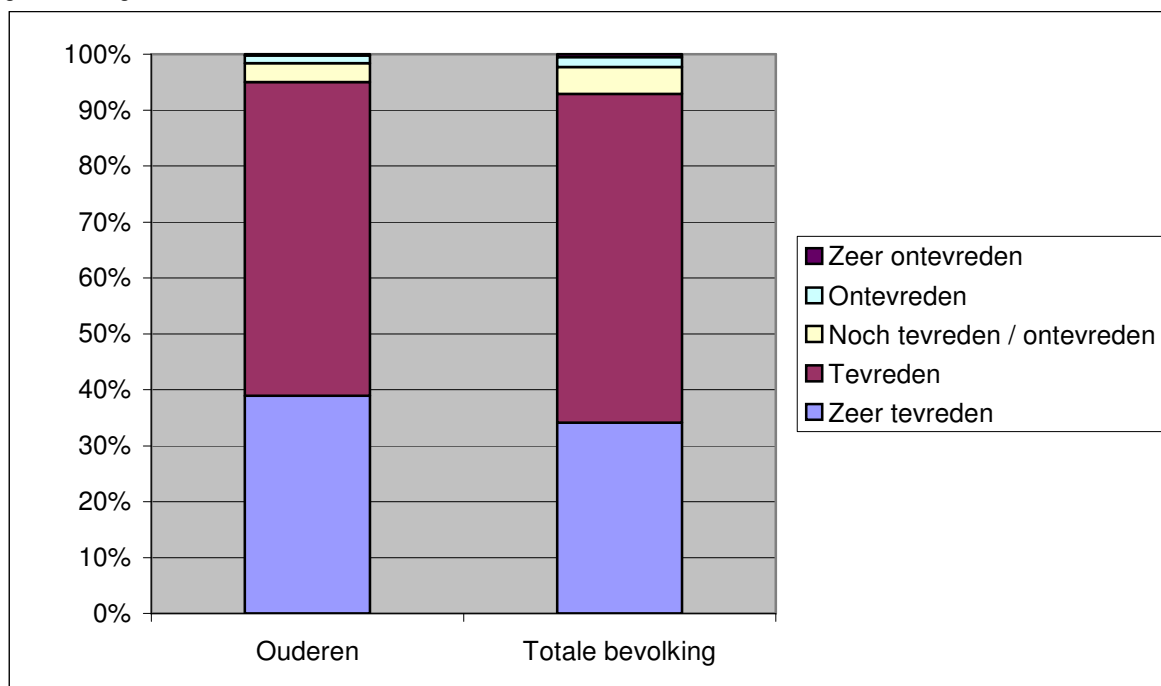
Sociale contacten en veiligheidsgevoel van ouderen

Ouderen onderhouden over het algemeen een relatief goed contact met de buren. Voor ongeveer de helft van de ouderen beperkt dit contact zich tot het maken van een praatje, maar bij meer dan 30% is dat contact intenser. Het contact met de buren is bij ouderen iets beter in vergelijking met de totale bevolking. Ouderen voelen zich over het algemeen ook veilig in de woonbuurt. Ongeveer 20% van de ouderen voelt zich zeer veilig en meer dan 50% gewoon veilig.

Tevredenheid van ouderen over de eigen woonomgeving

Ouderen zijn over het algemeen tevreden over de woonomgeving waarin ze wonen. 39% van de ouderen is daarbij zeer tevreden en nog eens 56% tevreden. Ouderen blijken net iets positiever in vergelijking met de totale bevolking. De 'rust en de stilte', de 'centrale ligging', de 'mooie en goed onderhouden buurt' en de 'aanwezigheid van groen' worden door ouderen het vaakst als meest positieve aspect van de woonomgeving vernoemd.

Figuur 1: Algemene tevredenheid woonbuurt



Bron: Woonsurvey 2005

3.1.2. Woning: garantie op privacy, comfort, veiligheid en identiteit

Zoals voor de meeste Vlamingen is een woning ook voor ouderen de garantie op onder andere privacy, comfort, veiligheid, woonzekerheid en identiteit.

Eigendomsstatuut van ouderen

In Vlaanderen is 77% van de ouderen eigenaar van zijn woning tegenover 'slechts' 74% van de totale bevolking. Ouderen zijn bovendien vaker eigenaar zonder dat ze daarbij nog een lening af te betalen hebben. Vanaf de leeftijd van 70 jaar neemt het aandeel eigenaars onder de ouderen echter opnieuw af. Zo is bijvoorbeeld 79% van de 60 tot 64 jarigen eigenaar van zijn woning tegenover nog maar 66% van de 80-plussers. Onderstaande tabel geeft het eigendomsstatuut van ouderen in functie van een aantal leeftijdsklassen.

Tabel 3: Eigendomsstatuut van ouderen naar leeftijdsklassen (in %)

	60-64 jaar	65-69 jaar	70-74 jaar	75-79 jaar	> 80 jaar	Totaal
Eigenaar	79,2	81,2	79,2	76,0	66,1	76,6
Huurder	19,4	17,8	19,3	22,2	30,4	21,5
Anders	1,4	1,0	1,6	1,8	3,5	1,8
N (100%) =	418	399	379	329	342	1.867

Bron: Woonsurvey 2005 - $\chi^2 = 30,999$ df = 8 p = 0,000

Toegankelijkheid van de woning van ouderen

Ongeveer 77% van de ouderen woont in een ééngezinswoning en iets meer dan één vijfde in een appartement. Uit onderstaande tabel blijkt dat ruim drie vierde van de ouderen één of meerdere drempels of trappen moet doen om de woning te betreden. Toch moeten we ook vaststellen dat ouderen in vergelijking met de totale bevolking duidelijk minder vaak een trap moeten nemen om te gaan slapen. Interessant in dat opzicht is ook dat van de ouderen met een ernstige fysieke beperking nog minder dan de helft een drempel moet tegenover 61% van de ouderen zonder beperkingen. We stellen dus vast dat ouderen in zekere mate een veranderende situatie op een oudere dag vertalen in hun woonsituatie.

Tabel 4: Aanwezigheid van drempels in de woning (in %)

	Ouderen	Totale bevolking
Drempel woning binnengaan	76,4	77,6
Drempel gaan slapen	57,1	65,8
Drempel woonkamer – wc	16,7	17,1

Bron: Woonsurvey 2005

Problemen bij onderhoud van de woning

In vergelijking met de totale bevolking hebben ouderen vaker problemen met het onderhoud van hun woning. Uit onderstaande tabel blijkt dat deze problemen zich vooral op het vlak van de fysieke mogelijkheden van de ouderen situeren, eerder dan op het financiële vlak.

Tabel 5: Fysieke of financiële moeilijkheden bij het onderhoud van de woning van ouderen (60+) (in %)

	Ouderen		Totale bevolking	
	Financieel	Fysiek	Financieel	Fysiek
Helemaal eens	3,1	8,2	2,9	4,0
Eens	7,9	18,2	6,6	8,2
Noch eens / noch oneens	9,3	11,1	8,1	5,8
Oneens	54,9	45,5	54,3	48,0
Helemaal oneens	24,9	17,0	28,1	33,9
N (100%) =	1.863	1.867	5.202	5.210

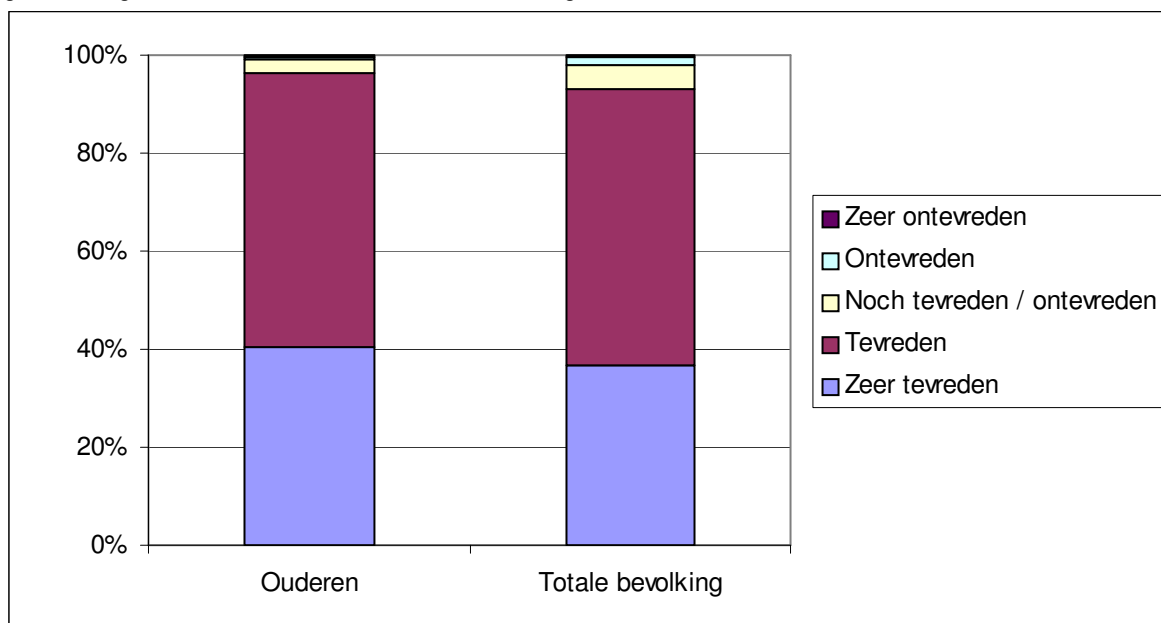
Bron: Woonsurvey 2005

Tevredenheid van ouderen over de woning

Respectievelijk 40% en 56% van de ouderen is zeer tevreden en tevreden met de huidige woning. In vergelijking met de totale bevolking ligt de tevredenheid hoger bij de ouderen. We mogen echter niet vergeten dat ouderen opgegroeid zijn in een tijd waar er nog geen sprake was van het actuele wooncomfort. Zeker ten aanzien van de woning is er daarom sprake van een belevingsaanpassing⁴, waarbij de keuze om ergens te blijven wonen leidt tot een aanvaarding van een aantal gebreken.

4 Jacobs, T. L. Vanderleyden en Lut Vandenboer (red.) (2004) Op latere leeftijd. De leefsituatie van 55-plussers in Vlaanderen, Brussel: Centrum voor Bevolkings- en Gezinsstudies.

Figuur 2: Algemene tevredenheid over de woning



Bron: Woonsurvey 2005

3.1.3. Verhuisplannen: oude bomen verplanten?

Uit de Woonsurvey 2005 blijkt dat 4% van de ouderen aangeeft – indien ze over de mogelijkheden zouden beschikken – zeker te zullen verhuizen uit de woonbuurt, 5% waarschijnlijk en 11% misschien. Uit onderstaande tabel blijkt dat nog meer ouderen geneigd zijn te verhuizen uit hun woning. In vergelijking met de totale bevolking zijn ouderen minder geneigd te verhuizen, en dat zowel wat betreft uit de woning als uit de woonomgeving. Op een latere leeftijd vormt een verhuis een grote stap: fysiek, emotioneel, financieel, organisatorisch, ...

Tabel 6: Verhuiscapaciteit uit woning (in %)

	Ouderen	Totale bevolking
Zeker verhuizen	6,7	13,7
Waarschijnlijk verhuizen	5,5	9,7
Misschien verhuizen	14,2	21,8
Zeker niet verhuizen	73,6	54,8
N (100%) =	1.862	5.201

Bron: Woonsurvey 2005

De leeftijd blijkt – naast het eigendomsstatuut en de tevredenheid over de woning – een belangrijke determinerende factor in de verhuiscapaciteit. Van de 60 tot 69 jarigen geeft 64% aan zeker niet te zullen verhuizen uit de woning tegenover 83% van de 80 plussers. Wat de zorgbehoefte betreft blijken ouderen die in beperkte mate gehinderd worden door een beperking een grotere verhuiscapaciteit te hebben in vergelijking met ouderen die niet of in ernstige mate gehinderd worden.

Tabel 7: Verhuiscgenigheid van ouderen (60+) uit de woning in functie van de leeftijd (in %)

	60-69	70-79	80 jaar en ouder
Zeker verhuizen	7,8	6,7	4,4
Waarschijnlijk verhuizen	8,6	3,3	2,6
Misschien verhuizen	19,2	10,2	10,3
Zeker niet verhuizen	64,3	79,9	82,7
N (100%) =	816	705	341

Bron: Woonsurvey 2005, $\chi^2 = 73,647 / df = 8 / p = 0,000$

3.1.4. Besluit woning en woonomgeving

De woning is en blijft belangrijk voor ouderen, maar het is de woonomgeving die de mogelijkheid geeft contact te houden met familie en vrienden en actief te blijven deelnemen aan de maatschappij. Ouderen zijn in belangrijke mate tevreden over hun huidige woonsituatie. Ze wonen vaak al lang in de woning en er is dus zeker sprake van een belevingsaanpassing, dat zowel ten aanzien van de woning als ten aanzien van de woonomgeving. Belangrijke aandachtspunten wat betreft de woonomgeving zijn de verkeersveiligheid, de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse voorzieningen en het aanbod aan diensten zoals openbaar vervoer. Wat betreft de woning zijn ouderen – meer nog dan de gemiddelde Vlaming – eigenaar van hun woning. Vanaf een leeftijd van 70 jaar treedt hierin echter een verandering op. Een groot deel van de ouderen woont in een woning die onvoldoende is aangepast aan de veranderende behoefte op latere leeftijd. We moeten wel vaststellen dat naarmate ouderen ouder worden en dus meer geconfronteerd worden met fysieke beperkingen ze in beperkte mate zullen anticiperen of reageren door hun woonsituatie aan te passen in functie van de veranderende woonbehoefte en woonwensen. De verhuiscgenigheid uit de woning ligt bij ouderen over het algemeen iets hoger dan de verhuiscgenigheid uit de woonbuurt. Ongeveer 7% van de 60-plussers antwoordt zeker te zullen verhuizen uit de woning, 6% waarschijnlijk en nog eens 14% misschien.

3.2 Gezondheid van ouderen

De gezondheid bepaalt in sterke mate de mogelijkheid van ouderen om in de huidige woning te blijven wonen. Grote groepen ouderen horen eigenlijk in feite nauwelijks of niet thuis in een beschouwing over beperkingen, hulp en zorg. Een groot deel van de ouderen is immers zelfredzaam.

3.2.1. Beperkingen in de bewegingsvrijheid van ouderen

Aanwezigheid van fysieke beperkingen

Meer dan 60% van de ouderen wordt in zijn dagelijkse bezigheden niet gehinderd door een of andere fysieke beperking. Uit onderstaande tabel blijkt dat van de ouderen tussen 60 en 64 jaar 75% niet gehinderd wordt tegenover amper 40% van de ouderen van 80 jaar en meer.

Tabel 8: Fysieke beperkingen van ouderen in functie van de leeftijd (in %)

	60-64 jaar	65-69 jaar	70-74 jaar	75-79 jaar	> 80 jaar
Helemaal niet	74,6	72,7	62,9	53,6	39,8
In beperkte mate	17,5	19,0	27,6	28,2	37,7
In ernstige mate	7,9	8,3	9,5	18,2	22,5
N (100%) =	418	399	380	330	343

Bron: Woonsurvey 2005, $\chi^2 = 138,390 / df = 8 / p = 0,000$

Bewegingsindicatoren ten aanzien van ouderen

Bijna een vierde van de ouderen heeft problemen met het onderhoud van de tuin. Ouderen worden ook in belangrijke mate geconfronteerd met beperkingen op het vlak van autorijden of het afleggen van langere afstanden. Opvallend in onderstaande tabel is dat slechts drie vierde van de ouderen in Vlaanderen zonder moeite trappen op en af kan gaan. Evident dat deze beperkingen zich progressief manifesteren met de leeftijd.

Tabel 9: Bewegingsindicatoren van ouderen (60+) in Vlaanderen

	zonder moeite	enige moeite	grote moeite / niet
In huis rond te lopen	90,5	7,7	1,8
Buitenhuis te gaan	84,0	7,7	8,3
Trappen op en af te gaan	75,4	16,2	8,4
Het openbaar vervoer te gebruiken	82,7	2,4	14,9
400 meter aan één stuk te stappen	77,2	6,5	16,3
Een voorwerp 10 meter dragen	73,9	7,8	18,3
Auto te rijden	84,4	1,6	14,0
De tuin te onderhouden	74,4	5,0	20,6

Bron: LOVO onderzoek, 2002

Zelfredzaamheidsgraad

In het LOVO onderzoek wordt een typologie opgesteld van ouderen in functie van hun zelfredzaamheid. De index geeft uitdrukking aan de mate waarin ouderen in staat zijn zelfstandig te functioneren. Meer dan twee derde van de ouderen is te catalogeren als zelfredzaam en heeft dus geen hulp nodig. Ongeveer 5% van de ouderen zijn volledig afhankelijk van derden. Zoals uit onderstaande tabel blijkt vermindert de zelfredzaamheid met de leeftijd.

Tabel 10: Zelfredzaamheidsgraad van ouderen in functie van de leeftijd (in %)

	55-64 jaar	65-74 jaar	75-90 jaar	Totaal
Zelfredzaam	77	69	50	68
Bijna zelfredzaam	18	18	23	19
Matig zelfredzaam	4	8	14	8
Niet zelfredzaam	1	5	13	5

Bron: LOVO onderzoek, 2002

3.2.2. Prognoses met betrekking tot zorgbehoefte: expansie of compressie?

Er zullen in de toekomst in Vlaanderen meer ouderen zijn, maar ouderen zullen ook gemiddeld langer blijven leven. In 1951 hadden mannen en vrouwen op de leeftijd van 65 jaar nog een levensverwachting van respectievelijk 13 en 14 jaar. In 2050 zal dat respectievelijk 21 en 27 jaar zijn. Met betrekking tot de vraag of de toegenomen levensverwachting tot een grotere of net een kleinere zorgvraag zal leiden, bestaan twee duidelijk tegenstrijdige visies: de expansietheorie en de compressietheorie⁵. Een derde theorie, de dynamische evenwichttheorie, houdt het midden tussen de twee andere theorieën.

⁵ Zie onder meer: Innovatieprogramma Wonen en Zorg (2002), Planologische kengetallen wonen en zorg, Utrecht.

- De expansietheorie vertrekt van het idee dat op latere leeftijd extra levensjaren vooral ongezonde levensjaren zullen zijn. Een stijgende levensverwachting gaat in deze hypothese samen met een toenemend gebruik van de gezondheidszorg en gezondheidsvoorzieningen.
- De compressietheorie vertrekt van een positief effect van een gezondheidszorg die steeds beter wordt, van levensgewoonten die steeds gezonder worden, enz. Het resultaat van deze evoluties is dat zelfs bij een stijgende levensverwachting het gebruik van de gezondheidszorg en gezondheidsvoorzieningen zal afnemen.
- De dynamische evenwichttheorie stelt dat het optreden van chronische ziekten zal toenemen, maar dat het invaliderende karakter niet zo snel zal toenemen.

Welke van deze theorieën de ontwikkelingen in Vlaanderen het best beschrijven is nog steeds onderwerp van debat onder wetenschappers. In Vlaanderen moeten we wel alvast een trend vaststellen die we kunnen aanduiden met de term 'active ageing'⁶, het actief ouder worden. Toekomstige generaties ouderen zullen bovendien hoger geschoold zijn, beter geïnformeerd, kritischer en zoals gezegd actiever.

3.2.3. Conclusie: implicaties voor de gewenste woonoplossing

Een grote groep ouderen leeft in een goede gezondheid en wordt niet gehinderd in activiteiten van het dagelijks leven. Vanaf de leeftijd van ongeveer 75 jaar worden ouderen wel steeds vaker geconfronteerd met fysieke beperkingen. Naast de aanpassing van de woningvoorraad moet ook het bevorderen van de professionele zorg in de directe woonomgeving een belangrijk beleidsdoel zijn. Als we de vaststellingen vertalen naar de gewenste woonoplossing op latere leeftijd, dan komen we tot de volgende woonoplossingen waarvoor ouderen kunnen kiezen in functie van hun zorgbehoefte:

- Ouderen die in een goede gezondheid zijn kiezen er waarschijnlijk voor om zo lang mogelijk thuis en in de vertrouwde omgeving te blijven wonen. Een deel van hen kan natuurlijk anticiperen op een veranderende situatie op de oude dag.
- Ouderen die geconfronteerd worden met een lichte zorgbehoefte kunnen thuis in de vertrouwde woning en woonomgeving blijven wonen als zij daarbij een beroep kunnen doen op familie, vrienden of thuiszorgdiensten. Het huis moet ook aangepast worden in functie van hun fysieke beperkingen. Anderzijds wenst een deel van deze ouderen te verhuizen naar een meer aangepaste woonvorm.
- Ouderen met een zeer grotere zorgbehoefte worden best opgenomen in een gespecialiseerde instelling of in een concept dat hen de nodige zorg aan huis kan bieden. Het laatste kan bijvoorbeeld in het concept van de woonzorgzone.

3.3 Socio-economische positie van ouderen

Voor de socio-economische situatie onderscheiden we drie belangrijke dimensies: de opleiding, het beroep en het inkomen. De socio-economische positie van ouderen is belangrijk in het licht van de problematiek van de betaalbaarheid van het wonen in Vlaanderen.

⁶ Jacobs, T., L. Vanderleyden en Lut Vanden Boer (red.) (2004) Op latere leeftijd. De leefsituatie van 55-plussers in Vlaanderen, Brussel: Centrum voor Bevolkings- en Gezinsstudies

3.3.1. Opleiding, beroep en inkomen

Op dit moment heeft nog maar een beperkt deel van de ouderen kunnen genieten van een hogere opleiding. Het aandeel dat hogere studies heeft gevolgd beperkt zich tot 16%. Bijna 5% van de ouderen beschikt over geen enkel diploma en ongeveer een derde heeft hoogstens lager onderwijs genoten. Toch blijkt uit een analyse naar leeftijd dat jongere generaties ouderen gemiddeld hoger zijn opgeleid. Eens de pensioengerechtigde leeftijd voorbij beschikt maar een kleine minderheid van de gezinnen nog over beroepsinkomsten. Amper 6% van de 60 plussers in Vlaanderen heeft op dit moment nog betaald werk.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van het gezamenlijk netto belastbaar inkomen van de huishoudens van ouderen. In dit inkomen zitten vakantiegeld, eindejaarspremie of inkomsten uit vermogen niet in. Er zijn opvallend meer ouderen van 80 jaar en ouder die met minder dan 1.000 euro per maand moeten toekomen in vergelijking met ouderen tussen 60 en 69 jaar. Het aandeel ouderen dat kan beschikken over meer dan 1.500 euro per maand ligt duidelijk hoger in de groep 60 tot 69 jarigen.

Tabel 11: Inkomenscategorïeën ouderen in functie van de leeftijd, in euro (in%)

	60 – 69 jaar	70 – 79 jaar	80 jaar en ouder
< 749 euro	6,6	13,0	16,6
750 euro – 999 euro	11,9	19,6	27,5
1000 euro – 1249 euro	16,5	24,5	20,9
1250 euro – 1499 euro	14,9	14,1	11,6
1500 euro – 1999 euro	18,4	12,0	8,1
> 2000 euro	31,7	16,7	15,3
N (100%) =	776	682	320

Bron: Woonsurvey 2005 - $\chi^2 = 162,606 / df = 22 / p = 0,000$

3.3.2. Indicatoren met betrekking tot de betaalbaarheid van het wonen

In het onderzoek naar de toekomstige ruimtebehoefte voor senioren in Vlaanderen worden vier methoden gebruikt om de betaalbaarheid van het wonen voor ouderen in te schatten.

- Evaluatie van het inkomen: De persoonlijke evaluatie van het inkomen geldt als een subjectieve maatstaf wat betreft de betaalbaarheid van het wonen. Op basis van het LOVO onderzoek zegt 38% van de ouderen (zeer) gemakkelijk rond te komen. Respectievelijk 17% en 14% van de ouderen kan eerder moeilijk of (zeer) moeilijk rondkomen.
- Woonquote: De woonquote is het aandeel van de woonuitgaven in het totale inkomen waarover een oudere kan beschikken. Omdat een groot deel van de ouderen eigenaar zijn van hun woning, verbaast het niet dat meer dan vier vijfde van de ouderen een woonkost heeft onder de 20%. Uit verdere analyse blijkt dat vooral de huurders onder de ouderen geconfronteerd worden met een hoge woonquote. Ongeveer de helft van deze groep ouderen wordt geconfronteerd met een woonquote van minstens 30%.
- Resterend inkomen: Het resterend inkomen van ouderen is het inkomen dat overblijft na het betalen van de woonuitgaven. Indien we rekening houden met de grootte van het huishouden wordt er gesproken over het equivalent resterend inkomen. In vergelijking met eigenaars hebben huurders een lager equivalent resterend inkomen. Het equivalent resterend inkomen van ouderen die eigenaar zijn van hun woning bedraagt 1.155 euro (totale bevolking: 1.217 euro) tegenover 671 euro voor die ouderen die hun woning huren (totale bevolking: 783 euro).

- Afbetalingsproblemen: iets meer dan 90% van de ouderen die hun woning huren geven aan nooit problemen te hebben bij de betaling van de huur of de betaling van de verbruikskosten en andere kosten. Dit percentage is vergelijkbaar met de totale bevolking. Van alle eigenaars onder de ouderen heeft 98% nog nooit problemen gehad bij de afbetaling van de lening of bij de betaling van verbruikskosten en andere kosten.

3.3.3. Conclusie socio-economische positie

De meeste ouderen in Vlaanderen hebben geen afbetalingsproblemen. De grootste problemen van betaalbaarheid situeren zich bij een groep ouderen die met een relatief beperkt inkomen een woning moeten huren op de private woningmarkt. Toekomstige generaties ouderen zullen in menig opzicht verschillen van huidige generaties ouderen. Ze zullen niet alleen hoger opgeleid zijn, maar daardoor ook kritischer en mondiger. Maar anderzijds zullen ook de standaarden wat betreft wonen niet meer dezelfde zijn voor toekomstige generaties ouderen.

4 TRENDS OP DE WONINGMARKT M.B.T. OUDEREN

In deze paragraaf willen we de belangrijkste ontwikkelingen op het vlak van wonen van ouderen beschrijven.

4.1 Ontwikkelingen op het vlak van wonen

Zelfstandig en onafhankelijk wonen

Omdat ouderen een relatief grote zelfredzaamheid aan de dag leggen, blijven ouderen zo lang mogelijk wonen in de eigen woning en woonomgeving. Ouderen willen daarbij in de eerste plaats hun leven in eigen handen houden. Dat kan in de eigen woning, maar dat kan waarschijnlijk ook in de schaduw van bijvoorbeeld een zorgcampus⁷. Het beleid in Vlaanderen is er op gericht ouderen zo lang mogelijk te ondersteunen zelfstandig en onafhankelijk te laten leven. Voor ouderen voor wie dit niet meer mogelijk is, moet een aanbod voorzien worden opdat ouderen die dat wensen een meer aangepaste woning kunnen betrekken.

Diversiteit in de gewenste woonoplossingen.

Wonen is en blijft een individueel gegeven. Eigenlijk, hoeveel ouderen er zijn, zoveel individuele en verschillende woonwensen zijn er. Als we vaststellen dat binnen de groep ouderen de diversiteit is toegenomen, dan wil dat ook zeggen dat het aantal woonoplossingen op latere leeftijd quasi eindeloos is geworden. Wonen voor ouderen is wonen op maat. Net zoals elders in Europa moeten we vaststellen dat in Vlaanderen een toegenomen interesse is ontstaan in alternatieve woonformules zoals de serviceflats, het kangoeroewonen, duplexwonen, levenslang wonen, groepswonen, enz.

Nood aan het voeren van een aanbodbeleid

Via een aanbodbeleid kunnen we ouderen op elk niveau en op elk moment een correcte woonoplossing bieden en dat in functie van veranderende behoeften of wensen. Het aanbod aan woningen voor ouderen moet ons inziens verspreid gebeuren, in zowel buitengebied, kernen van buitengebied en stedelijk gebied. Net zoals het uitbreiden van het aanbod in de sociale sector moet gebeuren, maar ook deels gerealiseerd kan worden op de private markt.

⁷ Van Overbeek, R. (2004) Ouder worden we allemaal. Trendstudies en toekomstdebatten over de vergrijzing in Nederland, Utrecht Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn.

4.2 Ontwikkelingen op het vlak van zorg

Beleidsdomeinen wonen en zorg ontmoeten elkaar steeds meer

In heel Europa moet men vaststellen dat de grenzen tussen wonen en zorg vervagen. Bij het ontwerpen van een woning voor ouderen wordt steeds meer aandacht besteed aan een mogelijke zorgbehoefte. Ook vanuit de welzijnssector wordt er steeds meer aandacht besteed aan de omgeving waarbinnen de zorg verstrekt moet worden. De beleidsdomeinen wonen en zorg vinden elkaar steeds beter, ook in Vlaanderen.

Professionalisering en specialisering rusthuizen

De huidige generatie ouderen heeft niet meer dezelfde woonbehoeften, noden en wensen in vergelijking met vorige generaties. De standaardoplossing volstaat niet meer, ze bestaat ook niet meer. De diversiteit in woonoplossingen voor op latere leeftijd is enorm toegenomen, maar het complex waar ook verzorgd kan worden blijft een oplossing voor een segment van ouderen met een grote zorgbehoefte. Voorzieningen RVT / ROB zijn daarbij al een ruime tijd in een proces van verregaande professionalisering en specialisering. Het aantal RVT bedden in voorzieningen RVT / ROB wordt gemaximaliseerd. Ouderen die nog in zekere mate zelfredzaam zijn worden opgevangen in andere woonvormen.

Zorg op maat

In Nederland en Scandinavië⁸ wordt er steeds vaker uitgegaan van kleinschaligheid van voorzieningen, vraaggestuurde zorg, openheid en toegankelijkheid van instellingen voor meerdere doelgroepen en omwonenden en een integratie van voorzieningen binnen de gewone leef- en woonomgeving. Ouderen die een zorgbehoefte hebben, moeten daarom niet meer per definitie verhuizen naar een gespecialiseerde instelling. In de mate van het mogelijke wordt de zorg naar de mensen gebracht, in plaats van de mensen naar de zorg.

Nood aan extramuralisering zorgdiensten

De vraag of de behoefte van de oudere primeert steeds meer. Opdat optimale condities gecreëerd zouden worden om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, moeten de bestaande zorgdiensten verder extramuraliseren. Residentiële voorzieningen hebben een ruimere taak dan louter het opvangen van (zwaar) zorgbehoevenden. Deze voorzieningen moeten steeds vaker met hun diensten naar buiten treden. Het beleid in Vlaanderen onderschrijft trouwens deze nood aan een verregaand proces van extramuralisering⁹.

8 Zie onder meer Vanderhaeghen, J. (2005), De toekomst van onze ouderen en het ontwerpen van hun woningen: uitdagingen en opportuniteiten, Confederatie Bouw Brussel-Hoofdstad en Van Overbeek, R. (2004) Ouder worden we allemaal. Trendstudies en toekomstdebatten over de vergrijzing in Nederland, Utrecht Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn.

9 Zie onder meer Beleidsnota 2004 – 2009 met betrekking tot welzijn, volksgezondheid en gezin van de Vlaamse Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin.

Clustering van diensten

De klassieke voorzieningen RVT / ROB evolueren ook steeds meer naar het aanbieden van een totaaloplossing. Er is sprake van een branchevervaging¹⁰. Het aanbieden van een dienstencentrum, een centrum voor dagverzorging en een centrum voor kortverblijf past binnen de strategie om de oudere een totaaloplossing te bieden en op die manier in de regio uit te groeien tot de referentiestelling voor ouderen. De organisatie van deze diensten kunnen meestal relatief eenvoudig geïntegreerd worden in de reguliere werking van voorzieningen RVT / ROB.

4.3 Ontwikkelingen in de maatschappij

Ouderen worden kritischer, mondiger, hoger opgeleid

Ouderen zullen niet alleen kritischer zijn, toekomstige generaties ouderen zullen over het algemeen ook mondiger en hoger opgeleid zijn. Dit heeft implicaties naar de gewenste woonoplossing. Ouderen willen diversiteit in de woonoplossingen op latere leeftijd. Via het streven naar diversiteit op het niveau van de projecten wordt het aanbod aan woonvormen voor op latere leeftijd vergroot en verruimd. Via het streven naar diversiteit binnen elk project, wordt vermeden dat ouderen te vaak een standaardoplossing wordt aangeboden. Voorzieningen hebben echter wel een bepaalde minimum schaalgrootte nodig vanuit organisatorische en financiële overwegingen.

Gemengd maar gescheiden

Ouderen willen niet alleen contact met leeftijdsgenoten, maar ook met mensen uit andere generaties. Ouderen willen daarom het liefst in een gemengde woonomgeving blijven wonen: een omgeving waar gespeeld, gewerkt, ontspannen, geleefd wordt. De woonomgeving moet de oudere echter ook voldoende rust kunnen bieden en het moet een garantie zijn dat het contact met de leeftijdsgenoten niet verloren wordt. De combinatie van deze twee factoren betekent met andere woorden dat ouderen in zowel een gescheiden als een gemengde woonomgeving willen wonen. Daarom wordt steeds meer geëvolueerd naar kleinere clusters binnen een gemengde woonomgeving waar er ruimte is om samen te leven maar waar evenzeer cruciale garanties aanwezig zijn voor een veilige en comfortabele privacy.

Aandacht voor kwaliteit woonomgeving

Voor ouderen is de directe woonomgeving van de woning – meer nog dan voor andere leeftijdsgroepen – belangrijk. Naar de toekomst zal er meer aandacht besteed moeten worden aan de fysieke en mentale toegankelijkheid van de leefomgeving. Er moeten meer rustpunten komen, trottoirs moeten breder zijn, er is nood aan een goede verlichting, winkels moeten toegankelijker worden, er moet rekening gehouden worden met een lager tempo en banken, winkels, haltes en gezondheidsvoorzieningen moeten op loopafstand bereikbaar zijn. Voor ouderen wordt vaak een grens van 400 meter¹¹ gebruikt, dat wil zeggen dat binnen een straal van 400 meter van de woning alle basisvoorzieningen bereikbaar zouden moeten zijn.

10 Zie onder meer Vanholder, M. (2006) De woonzorgwijk d'Oude Molen in Hesit-op-den-Berg: op weg naar een betere integratie van wonen en zorg, toespraak afgevaardigd bestuurder ouderenzorg.

11 Van Overbeek, R. (2004) Ouder worden we allemaal. Trendstudies en toekomstdebatten over de vergrijzing in Nederland, Utrecht Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn.

Streven naar het uitbouwen van een woonzorgzone

De Stichting Architecten Onderzoek Gebouwen Gezondheidszorg (STAGG) heeft voor Nederland een scenario uitgewerkt in de vorm van woonzorgzones¹². Een woonzorgzone is een (deel van een) wijk, dorp of stad waarin optimale condities zijn gecreëerd voor wonen met zorg en welzijn tot en met de niet-planbare 24-uurszorg. De verweving met het bestaande woonweefsel is daarbij bijzonder belangrijk. De woonzorgzone is echter in de eerste plaats een gewoon woongebied waarin de zorg beslist niet domineert. Een zo groot mogelijk deel van deze zorgbehoevende populatie dient hetzij individueel in zelfstandige woningen te zijn gehuisvest, hetzij in kleinschalige woonvormen. Binnen de woonzorgzones vertolken de verschillende dienstverlenende centra een taak dat zich op onderscheiden niveaus afspeelt, waarbij lokale centra het kleinste bereik hebben en andere diensten voor een grotere actieradius functioneren. Het hoogste niveau is hierbinnen de grootste en belangrijkste zorgvoorziening, namelijk het ziekenhuis.

5 RUIMTEBEHOEFTE OUDEREN IN VLAANDEREN

In dit hoofdstuk wordt een raming gemaakt van de toekomstige ruimtebehoefte van ouderen in Vlaanderen op basis van de bevindingen van het eerste en tweede deel van het onderzoek. We hebben zowel voor woonvoorzieningen als voor (zorg)voorzieningen een ruimtebehoefte bepaald en hebben daarbij gewerkt met verschillende scenario's. Voor we de resultaten van de berekening weergeven, houden we ons er aan de waarde en de beperkingen van de uitgevoerde oefening te verduidelijken.

5.1 Ramingen: waarde en beperkingen

Ramingen zeggen zeker iets over de toekomst. Ze begroten, meten, geven indicatie. Een raming is anderzijds per definitie een eenvoudige of vereenvoudigde kijk op de realiteit. Een raming vertrekt vanuit een aantal veronderstellingen en aannames en reduceert de complexiteit van de realiteit tot een beheersbaar en overzichtelijk geheel. De raming die opgesteld wordt, vertrekt van de actuele SVR-2005-Bevolkingsprojecties zoals hoger besproken. De lezer moet altijd de volgende bedenkingen in het achterhoofd houden bij de interpretatie van de onderzoeksresultaten:

- De betrouwbaarheid van de raming vermindert naarmate de tijdshorizon verschuift van het heden naar een verdere toekomst.
- De betrouwbaarheid van de raming is afhankelijk van de aangenomen hypothesen, die in het hoofdrapport duidelijk geëxpliciteerd zijn.
- De scenario's die gebruikt worden, zijn alternatieven voor het resultaat die rekening houden met een andere tempo van veranderingen.
- Ramingen moeten op regelmatige basis en in functie van de veranderende context hernieuwd en bijgestuurd worden.

Ook de planologische kengetallen ten aanzien van woon- en (zorg)voorzieningen zijn geen wet, geen wetenschap, maar te begrijpen als een hulpmiddel bij een berekening op een lokale en / of regionale situatie. De planologische kengetallen moeten op lokaal en / of regionaal niveau geëvalueerd en eventueel bijgesteld worden.

¹² Laagland'advies (2003) Aan de slag met woonzorgzones. Instrumenten voor initiatiefnemers, in opdracht van rojectImpuls voor wonen met zorg en welzijn / Kenniscentrum Wonen – Zorg, Utrecht.

5.2 Welke factoren / facetten bepalen de toekomstige ruimtebehoefte?

Facetten van de toekomstige ruimtebehoefte

De toekomstige ruimtebehoefte van ouderen wordt bepaald door zowel de vraag naar (zorg)voorzieningen als de vraag naar aangepaste woonvoorzieningen:

- Vraag naar woonvoorzieningen: De vraag naar woonvoorzieningen is een gegeven dat afhankelijk is van het aantal huishoudens. De stap om al dan niet te verhuizen is bijvoorbeeld een beslissing die op het niveau van het huishouden genomen wordt. Bij de berekening van de bijkomende ruimtebehoefte maken we een onderscheid tussen ouderen die zelfstandig wonen, die in een aangepaste woonvorm wonen en die wonen in een complex waar verzorgd kan worden.
- Vraag naar (zorg)voorzieningen: De bijkomende vraag naar (zorg)voorzieningen is een gegeven dat gerelateerd moet worden aan het aantal ouderen. Bij de berekening van de bijkomende ruimtebehoefte maken we een onderscheid tussen centra voor kortverblijf, centra voor dagverzorging en lokale dienstencentra.

Programmatienorm ten aanzien van woon- en (zorg-)voorzieningen als vertrekpunt

We nemen de bestaande programmatienormen ten aanzien van woon- en (zorg-)voorzieningen in Vlaanderen als vertrekpunt voor het berekenen van de toekomstige ruimtebehoefte voor ouderen in Vlaanderen. De programmatie geeft aan wat de norm is voor de uitbouw van voorzieningen. Door de programmatienormen als uitgangspunt te nemen, wordt eigenlijk gekozen voor een aanbodgerichte benadering. Een dergelijke benadering komt niet noodzakelijk tegemoet aan de veranderende vraag omdat ze vertrekt vanuit de gekende concepten en slechts beperkt rekening houdt met nieuwe concepten wat betreft wonen en zorg. Dit is zeker het geval wat betreft lokale dienstencentra. In het huidige beleid vervullen deze dienstencentra een eerder beperkte rol, terwijl ze in nieuwe concepten zoals de woonzorgzone een meer centrale rol zullen moeten spelen.

Componenten van de toekomstige ruimtebehoefte

De berekening van de bijkomende vraag aan woon- en (zorg-)voorzieningen is gebaseerd op drie componenten:

- Component achterstand in realisatie: Voor de meeste woon – en (zorg)voorzieningen is de programmatie op dit moment niet volledig gerealiseerd. Er is met andere woorden een bijkomende ruimtebehoefte die het gevolg is van de achterstand in realisatie ten opzichte van de programmatie 2006.
- Component demografie: Door de vergrijzing zal de vraag naar (zorg)voorzieningen en aangepaste woongelegenheden toenemen. De demografische component zal in rekening gebracht worden door de actuele programmatische cijfers toe te passen op de bevolkingsprojecties. We maken daarbij het verschil tussen de vraag op basis van de programmatie 2020 en 2006. Op die manier bepalen we – los van de achterstand in realisatie – de bijkomende vraag ten gevolge van de vergrijzing.
- Component extramuralisering: Zoals gezegd moet ook een component van extramuralisering in rekening gebracht worden. Er zijn op basis van internationale voorbeelden scenario's gedefinieerd die de extramuralisering in rekening brengen.

Scenario's van extramuralisering in Vlaanderen

Nederland en zeker de Scandinavische landen bleken de absolute voorlopers op het vlak van nieuwe ontwikkelingen op het vlak van wonen en zorg. Op basis van deze voorbeelden werden voor Vlaanderen een aantal scenario's ontwikkeld om de extramuralisering van intramurale voorzieningen te beschrijven. De onderbouwing van de verschillende scenario's is terug te vinden in het volledige onderzoeksrapport. Extramuralisatie is een proces dat sterk afhankelijk is van een aantal beleidskeuzes en de reactie van zorginstellingen en private actoren in Vlaanderen. Voor Vlaanderen werden de volgende scenario's gedefinieerd:

- Scenario 0: geen extramuralisering (tempo = 0%)
- Scenario 1: tempo van extramuralisering van 1% per jaar
- Scenario 2: tempo van extramuralisering van 2% per jaar
- Scenario 3: tempo van extramuralisering van 3% per jaar

Scenario 1 en 2 worden door de onderzoekers op basis van overleg en gesprekken met (binnen- en buitenlandse) experts en actoren in Vlaanderen in de nabije toekomst als realistisch en geloofwaardig geacht. Scenario 3 geldt als een ambitieus scenario en zou grote inspanningen vereisen van zowel publieke als private actoren. De verschillende scenario's vormen als het ware een vork waarbinnen de ontwikkelingen in Vlaanderen zich zullen voordoen.

5.3 Bijkomende ruimtebehoefte woon- en (zorg-) voorzieningen

In onderstaande paragrafen worden zowel voor wat betreft dagverzorgingscentra, centra voor kortverblijf en lokale dienstencentra de bijkomende vraag en ruimtebehoefte gekwantificeerd. Wat betreft de ruimtebehoefte wordt gewerkt met de maximale subsidieerbare oppervlakte. In de mate van het mogelijke werden actuele ontwikkelingen in de markt vertaald in de berekeningen. De gedetailleerde berekening per provincie staat opgenomen in het volledige rapport.

5.3.1. Bijkomende vraag en ruimtebehoefte (zorg-) voorzieningen

Door de extramuralisering van intramurale voorzieningen zal de vraag naar (zorg)voorzieningen in Vlaanderen groter worden. De vraag naar dergelijke (zorg)voorzieningen zal groeien met een tempo afhankelijk van het scenario.

- Scenario 0: achterstand realisatie + component demografie
- Scenario 1: achterstand realisatie + component demografie + component extramuralisering 1%
- Scenario 2: achterstand realisatie + component demografie + component extramuralisering 2%
- Scenario 3: achterstand realisatie + component demografie + component extramuralisering 3%

Dagverzorgingscentra

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bijkomende vraag en ruimtebehoefte aan dagverzorgingscentra in Vlaanderen op basis van de verschillende gedefinieerde scenario's. De maximale subsidieerbare oppervlakte voor een dagverzorgingscentrum bedraagt 20m² per verblijfseenheid.

Tabel 12: Dagverzorgingscentra: bijkomende vraag en ruimtebehoefte in Vlaanderen

	2007	2012	2017	2020
Bijkomende vraag (plaatsen)				
Scenario 0	+513	+782	+973	+1.200
Scenario 1	+538	+947	+1.287	+1.621
Scenario 2	+564	+1.101	+1.568	+1.991
Scenario 3	+589	+1.249	+1.825	+2.316
Bijkomende ruimtebehoefte (m²)				
Scenario 0	+10.260	+15.640	+19.460	+24.000
Scenario 1	+10.760	+18.940	+25.740	+32.420
Scenario 2	+11.208	+22.020	+31.360	+39.820
Scenario 3	+11.780	+24.980	+36.500	+46.320

Bron: SVR-2005-bevolkingssprojecties – Verwerking: SumResearch

Centra voor kortverblijf

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bijkomende vraag en ruimtebehoefte aan centra voor kortverblijf in Vlaanderen op basis van de verschillende gedefinieerde scenario's. De maximale subsidieerbare oppervlakte voor een centrum voor kortverblijf bedraagt 65 m² per verblijfseenheid.

Tabel 13: Centra voor kortverblijf: bijkomende vraag en ruimtebehoefte in Vlaanderen

	2007	2012	2017	2020
Bijkomende vraag (plaatsen)				
Scenario 0	+762	+1.031	+1.222	+1.449
Scenario 1	+787	+1.196	+1.536	+1.870
Scenario 2	+813	+1.350	+1.817	+2.240
Scenario 3	+838	+1.498	+2.074	+2.565
Bijkomende ruimtebehoefte (m²)				
Scenario 0	+49.530	+67.015	+79.430	+94.185
Scenario 1	+51.155	+77.740	+99.840	+121.550
Scenario 2	+52.845	+87.750	+118.105	+145.600
Scenario 3	+54.470	+97.370	+134.810	+166.725

Bron: SVR-2005-bevolkingssprojecties – Verwerking: SumResearch

Lokale dienstencentra

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bijkomende vraag en ruimtebehoefte aan lokale dienstencentra in Vlaanderen op basis van de verschillende gedefinieerde scenario's. Voor lokale dienstencentra bedraagt de subsidiale oppervlakte maximaal 600 m² per dienstencentrum voor de aanvaarde noodzakelijke oppervlakte voor de gemeenschappelijke dienstverlening. De conclusies uit onderstaande tabel moeten met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden. Lokale dienstencentra spelen in het huidige beleid een beperkte rol, terwijl ze in de nieuwe concepten een meer centrale rol zouden moeten spelen. De bijkomende vraag en ruimtebehoefte zal daardoor naar alle waarschijnlijkheid hoger liggen.

Tabel 14: Lokale dienstencentra: bijkomende vraag en ruimtebehoefte in Vlaanderen

	2007	2012	2017	2020
Bijkomende vraag (centra)				
Scenario 0	+354	+354	+360	+361
Scenario 1	+360	+387	+419	+435
Scenario 2	+365	+417	+472	+499
Scenario 3	+371	+447	+520	+556
Bijkomende ruimtebehoefte (m²)				
Scenario 0	+212.400	+212.400	+216.000	+216.600
Scenario 1	+216.000	+232.200	+251.400	+261.000
Scenario 2	+219.000	+250.200	+283.200	+299.400
Scenario 3	+222.600	+268.200	+312.000	+333.600

Bron: SVR-2005-bevolkingsprojecties – Verwerking: SumResearch

5.3.2. Bijkomende vraag en ruimtebehoefte woonvoorzieningen

Door de extramuralisering van intramurale voorzieningen zal de vraag naar plaatsen in voorzieningen RVT / ROB in Vlaanderen verminderen met een tempo afhankelijk van het scenario.

- Scenario 0: achterstand realisatie + component demografie
- Scenario 1: achterstand realisatie + component demografie - component extramuralisering 1%
- Scenario 2: achterstand realisatie + component demografie - component extramuralisering 2%
- Scenario 3: achterstand realisatie + component demografie - component extramuralisering 3%

Dit betekent omgekeerd dat de vraag naar andere woonvormen in Vlaanderen zal toenemen. Het equivalent van het aantal plaatsen die 'verloren' gaan in intramurale voorzieningen, moet dus extramuraal moeten worden gerealiseerd (serviceflats, aanleunwoningen, appartementen, enz.). De component extramuralisering wordt dan wat andere woonvoorzieningen ook in surplus gebracht.

- Scenario 0: achterstand realisatie + component demografie
- Scenario 1: achterstand realisatie + component demografie + component extramuralisering 1%
- Scenario 2: achterstand realisatie + component demografie + component extramuralisering 2%
- Scenario 3: achterstand realisatie + component demografie + component extramuralisering 3%

Collectieve voorziening

In onderstaande tabellen wordt een overzicht gegeven van de bijkomende behoefte wat betreft plaatsen en ruimtebehoefte in voorzieningen RVT / ROB. De gemiddelde subsidieerbare oppervlakte per bewoner in een voorziening RVT / ROB bedraagt sinds 2000 65m².

Tabel 15: Voorzieningen RVT / ROB: bijkomende vraag en ruimtebehoefte in Vlaanderen

	2007	2012	2017	2020
Bijkomende vraag (plaatsen)				
Scenario 0	+7.406	+17.920	+25.991	+31.625
Scenario 1	+6.616	+12.636	+15.740	+18.097
Scenario 2	+5.825	+7.710	+6.562	+6.221
Scenario 3	+5.035	+2.963	-1.834	-4.209
Bijkomende ruimtebehoefte (m²)				
Scenario 0	+167.570	+1.164.800	+1.689.415	+2.055.625
Scenario 1	+430.040	+821.340	+1.023.100	+1.176.305
Scenario 2	+378.625	+501.150	+426.530	+404.365
Scenario 3	+327.275	+192.595	-119.210	-273.585

Bron: SVR-2005-bevolkingsprojecties – Verwerking: SumResearch

Woonvorm type serviceflats

De toekomstige vraag naar woonvormen van het type serviceflats kan bepaald worden op basis van de wettelijke programmatie en de bevolkingsprognoses. Anno 2006 bestaat er in Vlaanderen een achterstand in realisatie van 42% ten aanzien van de wettelijke programmatienorm. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bijkomende vraag en ruimtebehoefte aan woongelegenheden van het type serviceflats in Vlaanderen op basis van de verschillende gedefinieerde scenario's. Het aandeel ouderen dat door de extramuralisering niet meer opgevangen kan worden in een intramurale voorziening, moet terecht kunnen in een andere woonvorm. In de BEVAK serviceflats wordt de oppervlakte van de flat (living en slaapkamer) bepaald op 54 m² plus een extra 2 m² per flat wat betreft ontmoetingsruimte.

Tabel 16: Type serviceflats: bijkomende vraag en ruimtebehoefte in Vlaanderen

	2007	2012	2017	2020
Bijkomende vraag (wooneenheden)				
Scenario 0	+18.234	+21.034	+24.299	+26.391
Scenario 1	+19.024	+26.318	+34.550	+39.919
Scenario 2	+19.815	+31.244	+43.728	+51.795
Scenario 3	+20.605	+35.991	+52.124	+62.225
Bijkomende ruimtebehoefte (m²)				
Scenario 0	+1.021.104	+1.177.904	+1.360.744	+1.477.896
Scenario 1	+1.065.344	+1.473.808	+1.934.800	+2.235.464
Scenario 2	+1.109.640	+1.749.664	+2.448.768	+2.900.520
Scenario 3	+1.153.880	+2.015.496	+2.918.944	+3.484.600

Bron: SVR-2005-bevolkingsprojecties – Verwerking: SumResearch

Alternatieve woonvorm naast het type serviceflats

Naast woonvormen van het type serviceflat zijn er nog tal van andere alternatieven tussen enerzijds de eigen woning en anderzijds het klassieke rust- en verzorgingstehuis. Voorbeelden hier zijn onder andere kleine appartementen in het centrum, levenslange woningen en aanleunwoningen. De bijkomende ruimtebehoefte wordt berekend in drie stappen.

Stap I: Op basis van de demografische prognoses en de verhuisgeneigdheid van ouderen uit de eigen woning weten we dat er in Vlaanderen in 2007 en 2020 respectievelijk 214.992 en 267.706 huishoudens van ouderen zijn die in meerdere of mindere mate geneigd zijn hun woning te verlaten. Deze aantallen vormen een bijkomend potentieel op de woningmarkt. Het vertrekpunt (verhuisbereidheid) vraagt natuurlijk dat de mogelijkheden op de woningmarkt – het aanbod aan alternatieve woonvormen – voldoende groot zijn. Dit is uiteraard nu niet het geval!

Tabel 17: Aantal huishoudens van ouderen (60+) die geneigd zijn te verhuizen uit de eigen woning

	2007	2012	2017	2020
Vlaanderen	214.992	233.427	253.514	267.706

Bron: SVR-2005-bevolkingsprojecties en Woonurvey 2005 – Verwerking: SumResearch

Stap II: De bevraging is afgenomen op een moment dat er in Vlaanderen maar 58% van de wettelijke programmatie ten aanzien van serviceflats was gerealiseerd. Een deel van de ouderen dat aangaf te willen verhuizen had in principe al terecht moeten kunnen in een serviceflat. Uiteraard moeten we bij volgende prognoses vertrekken van een realisatiegraad van 100%. We gebruiken daarom een coëfficiënt (- 8%)¹³ om deze achterstand in realisatie in de vraag in rekening te brengen. Onderstaande tabel geeft de bijkomende behoefte aan alternatieve woonvormen in Vlaanderen naast het type serviceflat.

Tabel 18: Alternatieve woonvormen: bijkomende behoefte in Vlaanderen

	2007	2012	2017	2020
Bijkomende behoefte in Vlaanderen	196.884	213.767	232.162	245.158

Bron: SVR-2005-bevolkingsprojecties en Woonurvey 2005 – Verwerking: SumResearch

Er bestaat in 2007 en 2020 een vraag naar alternatieve woonvormen die gekwantificeerd zou kunnen worden op in totaal respectievelijk 196.884 en 245.158 huishoudens. We moeten drie nuanceringen maken ten aanzien van dit aantal:

- Het gaat hier om een potentie ten aanzien van andere woonvormen die ingeschat werd op basis van de verhuisgeneigdheid uit de eigen woning. Een deel van deze potentie wordt op dit moment al gerealiseerd op de private woningmarkt.
- Het verband tussen het aantal huishoudens en de vraag naar nieuwbouw of vervangingsbouw is niet eenduidig te berekenen¹⁴. In het volledige rapport wordt daarom een tabel opgenomen die een verband legt tussen het aantal huishoudens en de nood aan private nieuwbouw op de woningmarkt.
- De bijkomende behoefte impliceert niet onmiddellijk een evenredige bijkomende ruimtebehoefte. De ouderen die geneigd zijn te verhuizen, wonen op dit moment in een woning die vaak groter zal zijn dan de nieuwe woning. De bijkomende behoefte manifesteert zich wel in een volledig andere woningtypologie. In dat opzicht is er dus wel sprake van een bijkomende ruimtebehoefte; zij het met betrekking tot een ander woningtype.

13 # niet gerealiseerde woningen volgens programmatie/# verhuisbereide huishoudens = 8 %

14 We verwijzen naar het rapport in kader van het Kenniscentrum: Prognoses voor de Vlaamse Woningmarkt tot 2021

Stap III: De ruimtebehoefte voor de andere woonvormen wordt ingeschat op basis van de praktijkvoorbeelden die we bezocht hebben in Vlaanderen, op basis van de normen die in Nederland gebruikt worden en op basis van wat de bevroegde experts als realistisch inschatten. We gaan er van uit van een ruimtebehoefte van 60 m², 90 m² en 120 m² afhankelijk van de socio-economische positie van de ouderen.

Tabel 19: Aangepaste woonvormen: bijkomende ruimtebehoefte in Vlaanderen (in m²)

	2007	2012	2017	2020
Bijkomende vraag woongelegenheden	196.884	213.767	232.162	245.158
Bijkomende ruimtebehoefte (in m ²)	16.189.394	17.577.592	19.090.190	20.158.880

Bron: SVR-2005-bevolkingssprojecties – Verwerking: SumResearch

5.4 Planologische kengetallen

In deze paragraaf worden planologische kengetallen berekend ten aanzien van woon- en (zorg)voorzieningen. Voor het opstellen van de planologische kengetallen hebben we de toekomstige vraag naar woon- en (zorg)voorzieningen uitgedrukt ten opzichte van de totale bevolking. In deze samenvatting beperken we ons tot de planologische kengetallen voor een wijk van 10.000 inwoners. In een dergelijke wijk van 10.000 inwoners wonen in 2007 en 2020 respectievelijk ongeveer 2.350 en 2.880 ouderen (60+).

Woonvoorzieningen

Tabel 20: Woonvoorzieningen: aantal plaatsen per 10.000 inwoners in Vlaanderen

	2007	2012	2017	2020
RVT / ROB voorzieningen				
scenario 0	130	146	158	166
scenario 1	129	137	141	145
scenario 2	128	139	126	125
scenario 3	126	121	113	109
Serviceflats				
scenario 0	51	55	60	63
scenario 1	52	64	76	85
scenario 2	54	72	91	104
scenario 3	55	79	105	121
Andere woonvormen				
	324	348	375	395

Bron: SVR-2005-bevolkingssprojecties – Verwerking: SumResearch

Dergelijke planologische kengetallen drukken uit hoeveel plaatsen of woongelegenheden moeten voorzien worden per schijf van 10.000 inwoners.

(Zorg)voorzieningen

Tabel 21: (Zorg-)Voorzieningen: aantal plaatsen per 10.000 inwoners in Vlaanderen

	2007	2012	2017	2020
Dagverzorgingscentra				
scenario 0	4	5	5	5
scenario 1	4	5	5	6
scenario 2	4	5	6	6
scenario 3	4	5	6	7
Centra voor kortverblijf				
scenario 0	4	5	5	5
scenario 1	4	5	5	6
scenario 2	4	5	6	6
scenario 3	4	5	6	7
Lokale dienstencentra				
scenario 0	0,9	0,9	0,9	0,9
scenario 1	0,9	1,0	1,0	1,0
scenario 2	0,9	1,0	1,1	1,1
scenario 3	0,9	1,1	1,2	1,2

Bron: SVR-2005-bevolkingsprojecties – Verwerking: SumResearch

6 BELEIDSAANBEVELINGEN

Vlaanderen zal tussen 2007 en 2020 geconfronteerd worden met een sterke vergrijzing. Deze vergrijzing heeft een grote ruimtelijke impact door zowel een bijkomende vraag naar meer aangepaste woonvoorzieningen als een bijkomende vraag naar meer (zorg)voorzieningen. Hieronder willen we een aantal concrete beleidsaanbevelingen formuleren ten aanzien van de Vlaamse Overheid:

- Tweesporenbeleid: Ouderen willen vaak zo lang mogelijk in de eigen woning blijven wonen. De overheid moet deze ouderen dan ook ondersteunen in deze optie en in de mate van het mogelijke investeren in de kwaliteit van de woningen van deze groep. Er is echter een grote groep ouderen die anticiperen of reageren op een veranderende behoefte op latere leeftijd. De overheid moet deze ouderen in de mate van het mogelijke helpen de stap te zetten naar een meer aangepaste woonformule.
- Aanbodbeleid: De diversiteit binnen de groep van ouderen is sterk toegenomen. Een standaardoplossing op latere leeftijd volstaat al lang niet meer. Via een aanbodbeleid moet de overheid het aanbod aan aangepaste woningen voor ouderen helpen uitbreiden. Het is daarbij belangrijk dat zowel een diversiteit bestaat op het niveau van de projecten maar ook binnen ieder project. Een tweede uitgangspunt is het concept 'gemengd maar gescheiden'.
- Extramuraliseren van zorgdiensten: De beleidsdomeinen wonen en zorg moeten nog beter op elkaar afgestemd worden. In de mate van het mogelijke moet de zorg verplaatst worden naar de oudere in plaats van de oudere naar de zorg. Intramurale voorzieningen moeten in belangrijke mate extramuraliseren, mede in het licht van de problematiek van de betaalbaarheid van de zorgverlening in Vlaanderen. Door het extramuraliseren van zorgdiensten kan de overheid het concept van de woonzorgzone in de praktijk realiseren.
- Uitbouwen van ondersteunende (thuis)zorgdiensten: In de uitbouw van een woonzorgzone zullen dagverzorgingscentra, centra voor kortverblijf en vooral lokale dienstencentra een belangrijke schakel worden. De achterstand in realisatie ten aanzien van de wettelijke programmatie van deze thuiszorgondersteunende diensten moet weggewerkt worden. Door ook de vergrijzing en de nood aan extramuralisatie in rekening te brengen, zal het aanbod aan zowel lokale dienstencentra, dagverzorgingscentra als aan centra voor kortverblijf sterk moeten uitgebreid worden.
- Aandacht voor de kwaliteit van de woonomgeving: Ouderen zijn in belangrijke mate aangewezen op de eigen woonbuurt. Het is belangrijk dat deze buurt toegankelijk is voor ouderen, voldoende uitgerust met diensten en voorzieningen en bereikbaar met het openbaar vervoer. De woonomgeving is voor ouderen de garantie dat ze ingeschakeld blijven in het maatschappelijk leven.
- Aandacht voor specifieke doelgroepen op de woningmarkt: De Vlaamse Overheid moet voldoende aandacht hebben aan ouderen op een hoge leeftijd die nog eigenaar zijn van de woning waarin ze wonen. Zij wonen vaak in bijzonder oude woningen en woningen die onvoldoende aangepast zijn aan de verander(en)de behoeften. Ouderen die in een beperkte mate geconfronteerd worden met fysieke beperkingen vertonen de grootste verhuisgeneigdheid. De Overheid moet deze ouderen helpen de juiste stap te zetten.

BIBLIOGRAFIE

- Abts K., Massart K., Loosveldt G. & Billiet J. (2006), *Procesevaluatie veldwerk Woonsurvey 2005. Deel 1*, 60 p. + bijlagen.
- Abts L., Heerweegh D. & Loosveldt G. (2006), *Procesevaluatie veldwerk Woonsurvey 2005. Deel 2*, 52 p.
- Abts K., Loosveldt G. & Billiet J. (2006), *Overzicht briefing veldwerk face-to-face survey 'Ruimte voor Duurzaam Woonbeleid'*, s.p.
- Abts K., Loosveldt G. & Billiet J. (s.d.), *Vragenlijsten face-to-face survey 'Ruimte voor Duurzaam Woonbeleid'*, s.p.
- Abts K., Heerweegh D. & Loosveldt G. (2006d), *Procesevaluatie veldwerk 'Woonsurvey 2005'. Deel 2*, Onderzoeksverslag Centrum voor Sociologisch Onderzoek (CeSO), Centrum voor Survey Methodologie-K.U.Leuven, Leuven.
- Abts K., Loosveldt G. & J. Billiet (2006a), *Vragenlijsten face-to-face survey 'Ruimte voor duurzaam woonbeleid'*, Centrum voor Sociologisch Onderzoek (CeSO), Centrum voor Survey Methodologie-K.U.Leuven, Leuven.
- Abts K., Loosveldt G. & Billiet J. (2006b), *Codeboek face-to-face survey 'Ruimte voor duurzaam woonbeleid', ongewogen en gewogen steekproef*, Centrum voor Sociologisch Onderzoek (CeSO), Centrum voor Survey Methodologie-K.U.Leuven, Leuven.
- Abts K., Massart K., Loosveldt G. & Billiet J. (2006c), *Procesevaluatie veldwerk 'Woonsurvey 2005'. Deel 1*. Onderzoeksverslag Centrum voor Sociologisch Onderzoek (CeSO), Centrum voor Survey Methodologie-K.U.Leuven, Leuven.
- Administratie Planning en Statistiek (2003), *Vlaanderen Gepeild!*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.
- Administratie Ruimtelijke Ordening, huisvesting en milieu (AROHM), Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, (2005), *Bouwen en wonen. Informatie van de Vlaamse overheid, Huursubsidie en installatiepremie*, [<http://www.arohm.be/>].
- Afdeling woonbeleid en financiering huisvestingsbeleid, ministerie van de Vlaamse gemeenschap (2006), *Verzekering gewaarborgd inkomen*, [<http://wonen.vlaanderen.be/>].
- Agresti A. & Finlay B. (1986), *Statistical Methods for the Social Sciences*, Dellen Publishing Company, San Francisco.
- Allison P.D. (1999), *Multiple Regression: A Primer*. Pine Forge Press, Thousand Oaks, California.
- Buijs A. (1998), *Statistiek om mee verder te werken*, Stenfert Kroese, Houten.
- De Decker P. & Geurts V. (2000), *Wonen. Residualiseert de huursector?*, in J. Vranken, D. Geldof, G. Van Menxel & J. Van Ouytsel (red.), *Armoede en Sociale uitsluiting. Jaarboek 2000*, Oases, Acco, Leuven.
- De Decker P. (2000), *Wie geniet van de overheidsuitgaven voor wonen in Vlaanderen?*, *Ruimte en Planning*, jrg. 20, nr. 1.

De Decker P., Goossens L. & Pannecoucke I. (red.) (2005), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen.

De Heus P., van der Leeden R. & Gazendam B. (2006), *Toegepaste data-analyse, technieken voor niet-experimenteel onderzoek in de sociale wetenschappen*, Reed Business Information, 's-Gravenhage.

Delbeke J. & Buyst E. (te verschijnen 2007), Eindrapport raming woonbehoeften (nog geen definitieve titel), Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO, Brussel.

Deleeck H., Huybrechts J. & Cantillon B. (1983), Het Matteüeffect. *De ongelijke verdeling van de sociale overheidsuitgaven in België*, Kluwer, Antwerpen.

Demal-Durez M. (1982), *De begunstigden van het sociaal huisvestingsbeleid*, Nationaal Instituut voor de Huisvesting, Brussel.

Doms K., Van Damme B. & Winters S. (2001), *Op zoek naar eigendom: een onderzoek naar de overheidssteun voor eigenaars van woningen*, HIVA-K.U.Leuven, Leuven.

Elchardus M., Smits W. m.m.v. Kuppens T. (2003), 'Bedreigd, kwetsbaar en hulpeloos: onveiligheidsgevoel in Vlaanderen, 1998-2002', *Administratie Planning en Statistiek, Vlaanderen gepeild!*

Eurostat (2006), *Eurostat's classification server*. [http://ec.europa.eu/comm/eurostat/ramon/nomenclatures/index.cfm?TargetUrl=LST_NOM_DTL&StrNom=ISCO_88&StrLanguageCode=EN&IntPckKey]

Federale Overheidsdienst Economie, Algemene Directie Statistiek (2006), *NIS beroepennomenclatuur* [http://www.statbel.fgov.be/downloads/prof_nl.xls].

Federale Overheidsdienst Economie, Algemene Directie Statistiek (2006), *Structuur van de bevolking* [<http://statbel.fgov.be/>].

Federale Overheidsdienst Financiën (2006), *Brochure 'Wegwijs in de fiscaliteit van uw woning'*.

Goossens L., Laureys J. & Raemdonck I. (2006), *Wonen en Energie. Een win-win-situatie, ook lokaal in de Provincie Antwerpen*, Focus op Wonen 4, Acco, Leuven.

Goossens L., Thomas I. & Vanneste D. (1997), *Algemene Volks- en Woningtelling op 1 maart 1991. Huisvesting in sociaal-economische en geografisch perspectief 1981-1991*, Ministerie van Economische Zaken, Nationaal Instituut voor de statistiek.

Goossens L. (1997), 'De slinger van de selectiviteit. De onzekere lotgevallen van de doelgroepen van het woonbeleid in België', *Bouwstenen van sociaal woonbeleid: de VHM bekijkt 50 jaar volkshuisvesting in Vlaanderen, Deel 1*, Drukkerij Schaubroeck, Nazareth.

Heylen K., Le Roy M., Vandekerckhove B. & Winters S. (te verschijnen 2007), *Wonen in Vlaanderen. De resultaten van de Woon survey 2005 en Uitwendige Woningsschouwing 2005*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO, Brussel.

Heynen H. (2001), *Ontwikkeling van een gedifferentieerde methode voor het bepalen van de kwaliteit van woningen*, Onderzoeksgroep voor Stedelijkheid en Architectuur-K.U.Leuven, Leuven.

Hubeau B. (ed.) (2002), *De Vlaamse Wooncode en de sociale huisvesting*, Bronnenboek, die Keure, Brugge.

Jacobs T., Vanderleyden L. & Vanden Boer L. (red.) (2004), *Op latere leeftijd. De leefsituatie van 55-plussers in Vlaanderen*, Centrum voor Bevolkings- en Gezinsstudies, Brussel.

Keulen M. (2006), Vlaams Woonbeleid, *Beleidsbrief 2006-2007*, Vlaams Minister van Binnenlands Bestuur, Stedenbeleid, Wonen en Inburgering.

Knol F. (2005), *Wijkkwaliteiten. De kwaliteit van de fysieke woonomgeving 1994-2002*. Werkdocument 112, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.

Le Roy M., Myncke R. & Vandekerckhove B. (2006), *Op zoek naar een ruimtelijke indeling voor woononderzoek en woonbeleid in Vlaanderen*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid.

Le Roy M., Myncke R. & Vandekerckhove B. (2006), *Stand van zaken onderzoek woningaanbod in Vlaanderen*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid.

Lodewijckx E. (2004), *Types van huishoudens: veranderingen tussen 1991 en 2003*, [<http://www.cbgs.be>].

Maes C., Loosveldt G. & Welkenhuysen-Gybels J. (2000), *Basisconcepten van de kanstheorie en de inductieve statistiek*, Acco, Leuven.

Menard S. (2001), *Applied Logistic Regression Analysis*, Sage University Papers Series on Quantitative Applications in the Social Sciences, 07-106. Thousand Oaks, CA: Sage.

Meulemans B., Geurts V. & De Decker P. (1996), *Wonen in Vlaanderen. Onderzoek naar de doelgroepen van het woonbeleid*, CSB en Steunpunt Wonen en Woonbeleid van UFSIA, o.l.v. Vlaams minister van leefmilieu en huisvesting.

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap (2006), *AROHM, Bouwen en wonen: informatie van de Vlaamse Overheid*, [<http://www.arohm.be/front.cgi>].

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM (1996), *Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen*, verslag van de survey 1994/1995, Brussel.

Moore & McCabe (2002), *Statistiek in de praktijk*, Academic Service, Schoonhoven.

OECD (2006), *What are equivalence scales?*, [<http://www.oecd.org/dataoecd/61/52/35411111.pdf>].

Pannecoucke I., Geurts V., Van Dam R., De Decker P., Goossens L. & Cantillon B. (2001), *Profiel van de sociale huurder en subjectieve beleving van de realisaties van de sociale huisvesting*, OASes en CSB, Universiteit Antwerpen.

Pasteels I., Heerwegh D. & Billiet J. (2003), *Dataverwerking en analyse me SAS*, Acco, Leuven.

Raymaekers P. & Vanderleyden L. (1996), 'Woonwensen van Ouderen, Platform Wonen van Ouderen', *Handboek Wonen van Ouderen*, p. 76-80.

Sharma S. (1996), *Applied Multivariate Techniques*, John Wiley & Sons, Inc, New York.

Studiedienst van de Vlaamse Regering (2006), *Vlaamse Regionale Indicatoren – VRIND*, Brussel.

SumResearch (2006), *Verslag woningschouwing 2005*, 30 p. + bijlagen.

SumResearch (2006), *Verslag Woningschouwing 2005*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid.

Van Dam R. & Geurts V. (2000), 'De bewoners van gesubsidieerde en niet-gesubsidieerde woningen in Vlaanderen: profiel, woningkwaliteit en betaalbaarheid', CSB-berichten, Centrum voor Sociaal Beleid, Antwerpen.

Van Geel H. (2005), 'Nieuwe stedelijkheid. Een sociaal cultureel uitstapje langs de gevels van nieuwe stedelijkheid, van Milaan naar Zandhoven, van Zandhoven naar Chicago en terug naar Zandhoven', *Vlaanderen Gepeild!*, Administratie Planning en Statistiek, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Brussel.

Van Imhoff E. & Keilman N. (1991), 'LIPRO 2.0: an application of a dynamic demographic projection model to household structure in the Netherlands', NIDI, CBGS, vol. 23, Amsterdam.

Van Oorschot W. (1995), *Realizing rights: a multi-level approach to non-take-up of means-tested benefits*, Aldershot, Ashgate.

Vandekerckhove B. & Decorte C. (2005), *Een uitwendig onderzoek naar de kwaliteit van de woningen in Vlaanderen – 2005*, Handboek technische schouwingen, Kenniscentrum Duurzaam Woonbeleid.

Vandenbroucke P., Buyst E., Winters S., Elsinga M., Haffner M. & Hoekstra J. (te verschijnen 2007), *Naar een aanbodbeleid op de Vlaamse private huurmarkt?*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Departement RWO, Brussel.

Vanneste D., Thomas I. & Laureyssen I. (2004), 'Fysische staat van de woning', *Ruimte en Planning*, jrg. 24, nr. 4.

Vanneste D., Thomas I. & Laureyssen I. (2005), 'De kwaliteit van de woningen in Vlaanderen. Een analyse op basis van de socio-economische survey van 2001', P. De Decker, L. Goossens & I. Pannecoucke (red.) (2005), *Wonen aan de onderkant*, Garant, Antwerpen.

Vanneste D., Thomas I. & Goossens L. (2007), *Woning en woonomgeving in België*. Huisvestingsmonografie op de resultaten van de SEE 2001, FOD Economie en Statistiek, FOD Wetenschapsbeleid. Nog niet-gepubliceerde versie.

Welkenhuysen-Gybels J. & Loosveldt G. (2002), *Regressieanalyse: een introductie in de multivariabelenanalyse*, Acco, Leuven.

Winters S. & Marchal A. (2004), *Op zoek naar huurwoningen. Onderzoek naar de betaalbaarheid en kwaliteit van wonen op de private huurmarkt en naar een gepast beleid*, HIVA-K.U.Leuven, Leuven.

Winters S., Heremans F., Elsinga M., Marchal A., Vandekerckhove B. & Van Steen G. (2004), *Op weg naar een Vlaamse Huursubsidie?*, Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven.

Winters S., Tratsaert K., Van Damme B., Elsinga M., Haffner M., Heremans F. & Van Daalen G. (te verschijnen 2007), *Op weg naar een nieuw sociaal huurstelsel?* Kenniscentrum voor Duurzaam Woonbeleid, Leuven, Ontwerpversie.

Verantwoordelijke uitgever:
Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerende Erfgoed
Woonbeleid
Koning Albert II-laan 19 bus 21
B-1210 Brussel
Vormgeving: Van Cromphaut L.
D/2007/3241/159