



IOULIA OSSOKINA

'SENIOREN WILLEN BEST VERHUIZEN ALS JE HUN TRADE-OFFS KENT'

'HET IS BEKEND dat senioren weinig verhuizen: volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek gaat het per jaar om slechts 5 procent van de totale groep, waar dat voor alle Nederlanders gemiddeld 10 procent is. Dat is jammer. Want door te verhuizen naar een kleiner huis dat beter bij ze past, kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Bijvoorbeeld omdat de kans op lichamelijk letsel door vallen afneemt. Als meer senioren verhuizen, dan helpt dat bovendien om de vastgelopen woningmarkt in beweging te krijgen. Op Eindhoven University of Technology werken gedragswetenschappers samen met architecten en stedenbouwkundigen aan een antwoord op de vraag: welk aanbod kan senioren verleiden van woning te veranderen? Mijn collega's en ik proberen dit in kaart te brengen met co-creatie-experimenten. Dit zijn op games gebaseerde, online omgevingen waarbij ouderen keuzes maken ten aanzien van wonen.

BANKJES OM TE RUSTEN

We verrichten ook onderzoek op basis van big data. We kijken daarbij niet alleen naar woonwensen. Het is even interessant om te zien wat senioren bereid zijn om op te geven in ruil voor iets anders. Economen noemen dit trade-offs. De groep van 55 tot 75 jaar wil bijvoorbeeld best kleiner gaan wonen zonder tuin als ze er wat betreft andere woning- en omgevingseigenschappen voldoende op vooruitgaan. Naast een

comfortabele woning, hechten ze vooral belang aan de nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen, een niet te groot wooncomplex, een gemeenschappelijke ruimte in het gebouw en een eigen parkeerplaats. Ook de openbare ruimte is erg belangrijk. Bankjes om te rusten, groen in de omgeving en een goed begaanbaar wandelpad maken een woning aantrekkelijker.

INGANG VIA BUITENGALERIJ

Het is natuurlijk niet altijd mogelijk om in een ontwerp aan al deze woonwensen te voldoen. Uit onze experimenten en onderzoeken weten we welke waarde senioren toekennen aan aspecten van hun woning en de omgeving. Op die manier kunnen we berekenen hoeveel belang ouderen hechten aan de verschillende eigenschappen. We weten bijvoorbeeld dat een ingang via een buitengalerij de aantrekkelijkheid van de woning met 15 procent verlaagt. Is een galerij-ingang onvermijdelijk, dan zou je als ontwikkelaar kunnen kijken of dit gecompenseerd kan worden, bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke ruimte aan het gebouw toe te voegen. Zo'n ruimte verhoogt de waarde namelijk met 20 procent. Als je de trade-offs kent, kun je zoeken naar combinaties met de hoogste woonwaarde. Zo kunnen gebiedsontwikkelaars passende woonconcepten ontwikkelen die aan verschillende fysieke of financiële randvoorwaarden voldoen en bovendien het maximaal mogelijke wooncomfort bieden voor senioren.' ■

CV Ioulia Ossokina is stedelijk econoom en universitair docent Bouwkunde aan de Eindhoven University of Technology.