



Planbureau voor de Leefomgeving

GRIJZE HAREN, GROENE HUIZEN

Over waarom langer zelfstandig wonende ouderen hun woning (niet) verduurzamen

Frans Schilder

11 juni 2019

PBL

Grijze haren, groene huizen: over waarom langer zelfstandig wonende ouderen hun woning (niet) verduurzamen

© PBL Planbureau voor de Leefomgeving

Den Haag, 2019

PBL-publicatienummer: 2597

Contact

frans.schilder@pbl.nl

Auteurs

Frans Schilder

Redactie figuren

Beeldredactie PBL

Met dank aan

Marnix Breedijk, Femke Daalhuizen, Carola de Groot, Marc Hanou, Hans Hilbers, Christian Lennartz, Dorien Manting, Daniëlle Snellen, Marieke van der Staak (allen PBL) Kelly Donovan, Pauline Schijf (Universiteit van Amsterdam), Oana Druta (TU Eindhoven), Nugah Shrestha (Universiteit Utrecht)

Delen uit deze publicatie mogen worden overgenomen op voorwaarde van bronvermelding: Schilder, F. (2019), *Grijze haren, groene huizen: waarom langer zelfstandig wonende ouderen hun woning (niet) verduurzamen*, Den Haag: PBL.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is het nationale instituut voor strategische beleidsanalyses op het gebied van milieu, natuur en ruimte. Het PBL draagt bij aan de kwaliteit van de politiek-bestuurlijke afweging door het verrichten van verkenningen, analyses en evaluaties waarbij een integrale benadering vooropstaat. Het PBL is vóór alles beleidsgericht. Het verricht zijn onderzoek gevraagd en ongevraagd, onafhankelijk en wetenschappelijk gefundeerd.

Inhoud

SAMENVATTING	4
1 Inleiding	9
2 Vergrijzen: veranderende maatschappij	14
2.1 Patronen van het wonen	15
2.2 Ouderen: krap bij kas?	27
2.3 Overweging: vergrijzing in relatie tot beleidsdoelen	32
3 Vergroenen: verhuizen of verduurzamen?	33
3.1 Illustratieve huishoudens	33
3.2 Verhuizen	36
3.2.1 Verhuizen: volume en aanbod	37
3.2.2 Verhuizen: financiële consequenties	39
3.2.3 Concluderend	57
3.3 Verduurzamen	57
3.3.1 Verduurzamen: de mogelijkheden nu	57
3.3.2 Verduurzamen: aanvullende mogelijkheden	62
3.3.3 Concluderend	64
3.4 Overweging: verduurzaming in relatie tot andere beleidsdoelen	65
4 Maatschappelijke doelen en persoonlijke wensen	66
4.1 Aanpak	66
4.2 Oudere huishoudens: een typologie	69
4.3 Motieven en investeringen van ouderen	74

SAMENVATTING

De opgave(n): verduurzamen en langer thuis wonen

Nederland staat voor een grote opgave: de hele woningvoorraad moet voor 2030 van het (Gronings) gas af, en voor 2050 klimaatneutraal zijn. Het realiseren van deze doelen in de woningvoorraad vergt een duizelingwekkend aantal woningverbeteringen. Tussen 2030 en 2040 moet het tempo van de verduurzaming worden opgevoerd tot wel 1.000 verbeterde woningen per werkdag, waarbij dat tempo bovendien tot 2050 moet worden volgehouden (PBL 2018). En dat door een bouwsector die de reguliere woningbouwproductie amper bij lijkt te kunnen benen. Tegelijkertijd vergrijst Nederland gestaag, en de kosten voor zorg en welzijn stijgen. Dit vergt een flinke hervorming van de welvaartsstaat: een andere verdeling tussen formele en informele zorg, een andere manier van bekostiging, en mogelijk het slechten van barrières tussen wonen, zorg en pensioen. Het recente programma Langer Thuis, waarmee beoogd wordt ouderen langer zelfstandig te laten wonen, maakt hier onderdeel van uit.

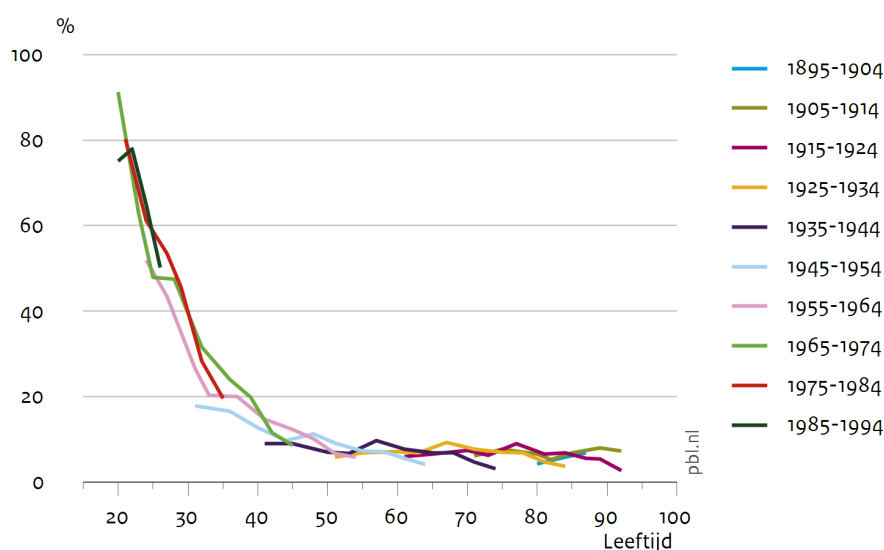
De opgaven van de verduurzaming van de woningvoorraad en het langer zelfstandig wonen van ouderen lijken beleidsmatig los van elkaar te staan, maar hebben alles met elkaar te maken. Deze opgaven komen namelijk altijd bij huishoudens terecht. Zij moeten hun woning verduurzamen, dragen er als eigenaar of huurder geheel of gedeeltelijk de kosten van, en zij moeten zorgen dat ze op hogere leeftijd nog steeds zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit levert een stapeling van opgaven op; in verantwoordelijkheid, maar ook financieel. In deze studie richten we ons op de financiële mogelijkheden en motieven van ouderen. Kunnen en willen ouderen invulling geven aan de doelen die de Rijksoverheid voor hen en voor zichzelf stelt?

'Oude bomen verplaats je niet?'

Nederland vergrijst. En snel ook. Op sommige vlakken zijn de ouderen van nu, en mogelijk ook die van de toekomst, heel anders dan die van vroeger. Ouderen van nu zijn vaker eigenaar van hun woning, bijvoorbeeld. En hebben daardoor vaker dan vroeger een flink vermogen, en gemiddeld genomen ook een beter inkomen. Maar op andere vlakken lijken ouderen zich al decennia hetzelfde te gedragen. Verhuizen doen zij bijvoorbeeld niet vaak. En ouderen staan ook niet bekend als bijzonder (ver)bouwlustig. Doordat ouderen vaak al generaties lang hetzelfde woongedrag vertonen, terwijl de wereld toch echt fundamenteel is veranderd, is het twijfelachtig aan te nemen dat de oudere van de toekomst alles ineens anders zal gaan doen. Ja, de oudere van de toekomst is meer algemeen bekend met schulden dan de oudere van nu. En de levensloop van ouderen van de toekomst zal meer beïnvloed zijn door flexibiliteit dan die van de ouderen van vandaag en gisteren. Maar dat gold twintig jaar geleden evenzo, en niettemin is er op veel vlakken weinig veranderd (zie verder hoofdstuk 2, figuur 2.3). En bovendien: kennis en ervaringen van nu, bijvoorbeeld met het internet, zijn straks achterhaald. En ook de techniek om woningen te verduurzamen of levensloopbestendig te maken ontwikkelt zich snel. De wereld staat immers niet stil. Voor het realiseren van beleidsdoelen anticiperen op veranderend gedrag van ouderen is daarmee een weinig aantrekkelijk perspectief.

Figuur 1

**Aandeel huishoudens dat in de afgelopen twee jaar is verhuisd,
naar geboortecohort en leeftijd**



Bron: WBO1982 tot en met WoON2015; bewerking PBL

Zie hoofdstuk 2 voor een uitgebreidere analyse

Oude bomen verplant je niet. We zien het niet alleen in het gedrag, maar ook letterlijk terug in de interviews. Vooral jongere ouderen, zo rond de leeftijd van 65 jaar, willen nog wel eens anticiperend op het ouder worden naar een geschikte woning en woonomgeving verhuizen, maar de meeste blijven zitten waar ze zitten. Vaak kijken ze heel rationeel naar de toekomst. Investerings worden opgepakt wanneer deze aan de orde zijn. Anticiperen op wat er aan zou kunnen komen, gebeurt weinig omdat de toekomst nu eenmaal onzeker is. Een traplift is bijvoorbeeld niet de meest voor de hand liggende investering bij dementie. En wie weet hoeveel tijd überhaupt gegeven is? En daar komt bovendien bij: er is meer in het leven. Kleinkinderen bijvoorbeeld, of mantelzorg geven. Ouderen zijn vaak nog behoorlijk maatschappelijk actief, wat ook nodig is om op een plezierige manier zelfstandig te wonen, en ook dat legt natuurlijk een beslag op hun (financiële) ruimte.

De vergezichten van ouderen reiken niet zo ver; ze kijken en plannen geen twintig jaar vooruit. En dat is, zeker vanuit individueel perspectief, rationeel. Doordat ouderen bij investeringen vanuit hun persoonlijke perspectief nadenken over verwachte inkomsten en besparingen, de noodzakelijke investeringsuitgaven en mogelijke risico's (zowel financieel als bijvoorbeeld met betrekking tot gezondheid), komen veel investeringen die maatschappelijk gezien wél nut hebben toch niet tot stand. De woning wordt niet preventief drempelloos gemaakt zolang ze er nog prima uit de voeten kunnen, ook al kan op deze manier een kostbare val worden voorkomen. Voor de verduurzaming van de woningvoorraad kan een vergelijkbare redenering worden gevolgd. Het is de vraag in hoeverre hier vanuit beleid op gestuurd kan worden: dwingend leiden naar maatschappelijk gewenste investeringen, ook wanneer deze tegen het individuele belang ingaan, lijkt niet wenselijk. Verleiden wanneer vanuit de persoonlijke sfeer interesse of urgentie bestaat kan wel het overwegen waard zijn.

Het glas is halfleeg én halfvol

Van ouderen wordt verwacht dat zij in belangrijke mate zelf de regie nemen: over het langer thuis wonen, met het organiseren van zorg, welzijn en ondersteuning, over de verduurzaming, met het isoleren en mogelijk opwekken van energie enzovoort. Of ouderen daartoe in staat zijn, hangt onder meer af van hun persoonlijke capaciteiten: zijn zij vaardig genoeg met het internet, kunnen zij hun weg vinden door de kluwen aan informatie rond al dit soort thema's, hebben ze een netwerk dat hen kan helpen? Het regisseren van de mogelijke verduurzaming van de eigen woning, en vaak ook de zorg en ondersteuning, is het echter in belangrijke mate ook een financiële kwestie: zonder geld begint niemand wat.

De financiële prikkel om de woning te verduurzamen verschilt per huishouden, zowel in de huur- als in de koopsector. Op basis van de besparingen op de energierekening kunnen veel ouderen geen verregaande verduurzamende maatregelen financieren. Zelfs wanneer de uitgespaarde uitgaven aan de energierekening over een lange periode zouden worden gebruikt voor een lening, levert dat niet altijd voldoende financieringsruimte op om verregaand te verduurzamen (zie tabel 1, en verder hoofdstuk 3). Nog los van praktische vragen rond het (on)beschikbare aanbod aan langlopende financieringen aan ouderen en de vraag daarnaar, en beschikbare vakmensen om dergelijke ingrijpende renovaties uit te voeren. En voor zowel huurders als eigenaren-bewoners geldt dat een verhuizing naar een duurzamere huurwoning, ondanks een lagere energierekening, door de hoge(re) huur geen lagere woonlasten oplevert. Tot slot hebben veel ouderen onvoldoende financiële middelen om de woning zo maar uit het spaargeld flink te verduurzamen, hoewel uit de gesprekken met de ouderen blijkt dat dit op zich wel de gewenste manier van financieren zou zijn. Zo bezien is het glas halfleeg.

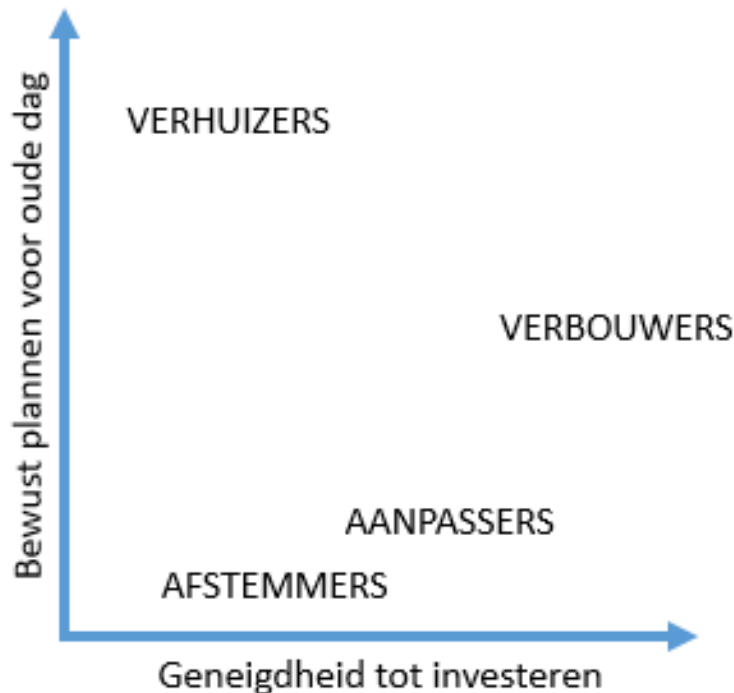
Tabel 1 Omvang maximale lening op basis van energiebesparing, naar type lening en leeftijds-categorie, 2015

	Naar energieneutraal					
	Huidige energieprijzen			Stijgende energieprijzen		
	Hypothecair (30 jaar)	Energiebe- sparing (15 jaar)	Energiebe- sparing (10 jaar)	Hypothecair (30 jaar)	Energiebe- sparing (15 jaar)	Energiebe- sparing (10 jaar)
< 55	33.200	21.000	15.200	43.000	24.000	16.900
55 - 64	36.400	23.000	16.700	47.200	26.300	18.600
65 - 74	35.300	22.300	16.200	45.800	25.500	18.000
75 - 85	35.000	22.100	16.000	45.300	25.200	17.800
> 85	35.300	22.300	16.200	45.700	25.500	18.000
totaal	34.400	21.700	15.700	44.500	24.800	17.500
	Naar energielabel B					
< 55	5.600	3.600	2.600	7.300	4.100	2.900
55 - 64	6.600	4.100	3.000	8.500	4.700	3.300
65 - 74	7.000	4.400	3.200	9.100	5.100	3.600
75 - 85	8.400	5.300	3.900	10.900	6.100	4.300
> 85	10.000	6.300	4.600	13.000	7.200	5.100
totaal	6.300	4.000	2.900	8.200	4.500	3.200

Zie hoofdstuk 3 voor een uitgebreidere analyse

Tegelijkertijd onderschrijven veel ouderen verduurzaming als een belangrijk thema. Lang niet altijd zien zij, gezien hun gevorderde leeftijd, daarbij een directe rol voor zichzelf weggelegd. Zij passen hun woning aan naar gelang zij dit nodig achten. Deze groep ouderen zijn vaak zogenoemde aanpassers: ouderen die (beperkte) investeringen niet uit de weg gaan, maar ook niet anticiperend uitvoeren. Er zijn ook ouderen die hun woning wel vergaand verduurzamen, en zelfs echte pioniers zijn op dat gebied. Deze groep ouderen is in hoofdstuk 4 'verbouwers' genoemd en zij investeren, meestal vanuit eigen middelen, fors in hun woning. Ook onder de 'aanpassers' en 'verhuizers' zijn er ouderen die beschikken over behoorlijke financiële ruimte. 'Afstemmers' hebben vaak een wat lager inkomen, en kiezen er vaker dan andere ouderen voor hun gedrag en niet hun woning af te stemmen op de omstandigheden. Het komt er vanuit beleidsperspectief wel op aan om voor de ouderen die wel de financiële ruimte hebben op het juiste moment met de juiste informatie klaar te staan: dat is een randvoorwaarde. Juist jongere ouderen rond de leeftijd van 65 jaar, die besluiten níét te verhuizen, lijken interessant om mee in gesprek te raken om te kijken welke verduurzamende maatregelen, in combinatie met andere wensen, meegenomen zouden kunnen worden. Niet het natuurlijke moment van een verhuizing, maar het sleutelmoment om te besluiten te blijven wonen, lijkt een aangrijpingspunt voor verduurzaming. En zo bezien is het glas halfvol.

Figuur 2 Typologie van huishoudens naar woon- en investeringsgedrag bij het ouder worden



Zie hoofdstuk 4 voor een uitgebreidere analyse

Botst het beleid nu?

Leidt de stapeling van beleidsdoelen bij ouderen nu tot onhoudbare situaties, of onrealistische verwachtingen? Leidt bijvoorbeeld het streven naar het langer zelfstandig wonen en een duurzame woningvoorraad tot (te) hoge financiële lasten? Vastgesteld kan worden dat niet alle huishoudens in gelijke mate invulling kunnen geven aan beleidsdoelen uit verschillende domeinen. In het realiseren van het langer zelfstandig wonen worden ouderen, indien nodig en gewenst, ondersteund vanuit de WMO. Ouderen met een beperkter budget kunnen kleinere en grotere investeringen ter ondersteuning van het langer zelfstandig wonen mede met financiële hulp vanuit de WMO uitvoeren. En ook voor investeringen in de verduurzaming van woningen kunnen ouderen, net als jongere huizenbezitters overigens, een beroep doen op subsidieregelingen. Beleidsmakers hebben dus een instrumentarium om het realiseren van de verschillende beleidsdoelen te bevorderen.

Het bovengenoemde instrumentarium, waaronder de WMO en subsidieregelingen, kent echter duidelijke grenzen. Niet alle kosten worden gedekt. Niet alle ouderen komen voor alle regelingen in aanmerking. En bovendien: ouderen kunnen niet alles tegelijk. Zelfs met financiële ondersteuning zijn de eigen middelen eindig. Daarbij spelen ook persoonlijke voorkeuren een belangrijke rol. Ten aanzien van de prioritering van verschillende typen uitgaven, maar ook wat betreft de mate van risicotolerantie. Persoonlijke omstandigheden en voorkeuren geven vorm aan de mate waarin en de wijze waarop ouderen invulling geven aan hun leven. Deze invulling kan in meerdere of mindere mate overeenstemmen met de door het beleid gestelde beleidsdoelen, maar de realisatie van beleidsdoelen is voor het individu vanzelfsprekend geen doel op zich.

Belemmeringen in het realiseren van doelstellingen op het gebied van én het langer zelfstandig wonen én de verduurzaming van de woningvoorraad worden dus niet veroorzaakt door het beleid op desbetreffende domeinen. Het gebrek aan een meer integraal perspectief op wat het beleid van burgers vraagt, doet dat wel. Beleid dat stevig inzet op eigen regie in het langer zelfstandig wonen, legt impliciet een stevige claim op het huishouden. Zonder daarbij per se rekening te houden met andere claims. Dit geldt ook voor beleid dat is gericht op het realiseren van een energieneutrale woningvoorraad. En natuurlijk stelt geen enkele beleidsmaker dat ieder individueel huishouden onmiddellijk alle door hem of haar gestelde beleidsdoelen moet realiseren; geen enkele beleidsmaker zal huishoudens willen overbelasten. Maar door zich bij het stellen van doelen geen of onvoldoende rekenschap te geven van andere doelen, leggen beleidsmakers wel druk op huishoudens. Door verplichte eigen bijdragen, via hogere energiebelastingen enzovoort. Verschillende beleidsdoelen uit verschillende beleidsdomeinen botsen dus niet, maar kunnen wel degelijk beter op elkaar worden afgestemd.

Het cijfermatige deel van het uitgevoerde onderzoek is gebaseerd op gegevens uit het woningbehoefteonderzoek (WBO en WoON). Het kwalitatieve deel van het onderzoek, over de motieven van ouderen om al dan niet te investeren in hun woning, is gebaseerd op 33 uitgebreide diepte-interviews met ouderen.

1 Inleiding

Wonen is een belangrijk onderdeel van het leven van mensen; het recht er op is zelfs vastgelegd in de wet. Naast het woonbeleid, dat specifiek gericht is op de woningmarkt, wordt het wonen ook beïnvloed door beleid op aanpalende gebieden, zoals zorg en energie. Van Middelkoop et al. (2018) laten bijvoorbeeld zien dat het aantal huishoudens met een betaalrisico toeneemt wanneer energiebelastingen zouden stijgen. Voor deze huishoudens wordt de combinatie van woon- en energielasten en overige niet-vermijdbare uitgaven aan het levensonderhoud problematisch. Ambities op het gebied van de verduurzaming van de woningvoorraad kunnen daardoor zowel versterkt als geremd worden door beleid op aanpalende gebieden.

In dit rapport wordt onderzocht of, en eventueel in welke mate, twee met het wonen samenhangende beleidsdoelen elkaar beïnvloeden: het beleid gericht op het langer thuis wonen van ouderen en het beleid gericht op het verduurzamen van de woningvoorraad. Dit onderzoek maakt deel uit van een groter onderzoeksproject naar het langer zelfstandig wonen van ouderen. De nadruk ligt in dit rapport op de verduurzaming van de woningvoorraad; doordat de genoemde beleidsdoelen op elkaar ingrijpen, ook voor individuele huishoudens, kan het één echter niet los van het ander gezien worden. Waar aan de orde zal daarom ook aandacht zijn voor het langer zelfstandig wonen van ouderen; een veel diepgaander analyse hierover kan gevonden worden in De Groot et al. (2019).

Beleid in de zorgsector

Het beleid van de Rijksoverheid is al decennia lang gericht op het langer zelfstandig laten wonen van ouderen, waarbij zorg en ondersteuning aan huis wordt geregeld. Vanaf het Lenteakkoord in 2012 is sprake van een versnelling van dit proces, doordat ouderen met lichtere zorgbehoeften niet langer in aanmerking komen voor intramurale zorg: zij moeten de zorg vanuit hun eigen woning organiseren. Naast deze fysieke scheiding tussen wonen en zorg is ook sprake van een financiële scheiding: de kosten voor wonen en zorg moeten, ook indien een huishouden intramuraal woont, apart in rekening worden gebracht. Met deze scheiding en de hervorming van de wijze waarop zorg voor ouderen wordt georganiseerd moeten onder meer de zorgkosten in de hand gehouden worden.

Klimaatbeleid

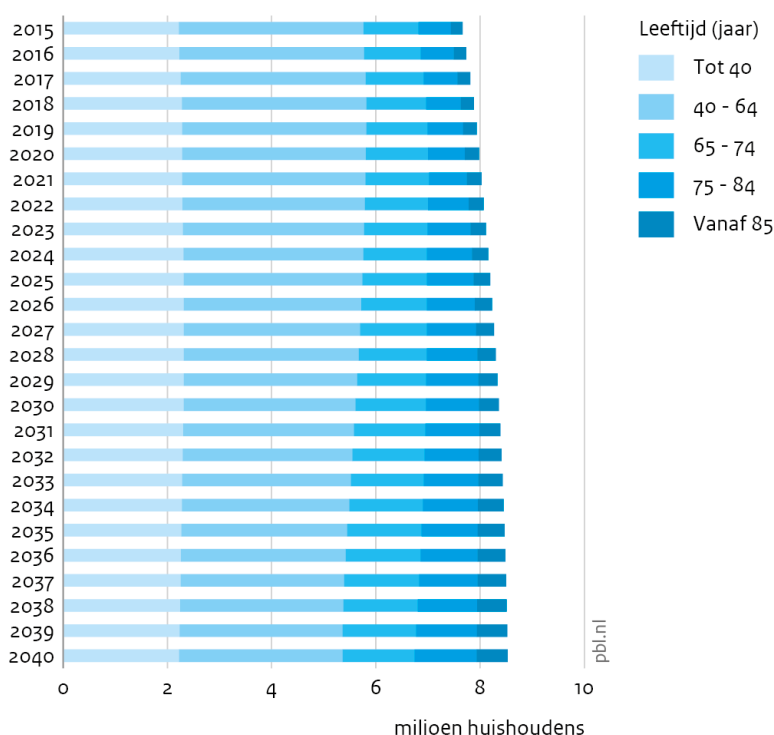
De Nederlandse woningvoorraad moet in 2050 klimaatneutraal zijn (Klimaatagenda, Ministerie I&M, 2016, p.11). Lokaal gaan de ambities soms nog wat verder: de stad Utrecht wil bijvoorbeeld al in 2030 klimaatneutraal zijn. Om dit te kunnen realiseren moet de bestaande woningvoorraad stevig worden verbeterd: woningen moeten beter geïsoleerd worden waardoor de energievraag vermindert en ze voor de warmtevraag niet langer afhankelijk zijn van aardgas, maar verwarmd worden met aardwarmte en elektriciteit (Energieagenda, Ministerie EZ, 2016, p.5). Deze ambities vergen forse investeringen in de woningvoorraad, zoals ook blijkt uit een analyse van de noodzakelijke investeringen voor het bereiken van de doelstellingen uit het SER Energieakkoord (Schilder et al. 2016).

Het doel ouderen langer zelfstandig te laten wonen en de verduurzaming van de woningvoorraad zijn twee doelstellingen uit verschillende beleidsdomeinen die, op het niveau van individuele huishoudens, op elkaar ingrijpen. Van ouderen is bekend dat zij doorgaans het liefst blijven wonen in hun eigen, vertrouwde omgeving: ouderen verhuizen nauwelijks (De Groot et al. 2013). Het beleid gericht op langer zelfstandig wonen lijkt daardoor te vertalen in langer thuis wonen: het verblijf in de huidige woning wordt onder invloed van het beleid verlengd.

Tegelijkertijd is van ouderen bekend dat zij in het algemeen niet veel in hun woning investeren, en hun woning dus ook niet vergaand zullen verduurzamen. Doordat ouderen ook niet meer naar een verzorgingshuis verhuizen, komen deze woningen ook minder snel dan voorheen beschikbaar voor jongere huishoudens. Hierdoor wordt een toenemend aantal woningen voorlopig nog niet of vertraagd verduurzaamd, tenzij ouderen ineens hun investerings- of verhuisgedrag zouden gaan veranderen.

Figuur 1.1

Prognose aantal huishoudens naar leeftijd, 2015 – 2040



Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040

Figuur 1 toont dat zowel het aantal als het aandeel oudere huishoudens toeneemt in de toekomst. In 2015 waren er nog ongeveer 1,9 miljoen 65+-huishoudens, die samen net geen 25 procent van het totaal aantal huishoudens vertegenwoordigden. In 2040 zijn er naar verwachting een kleine 3,2 miljoen oudere huishoudens, die gezamenlijk zo'n 37 procent van het totaal vertegenwoordigen. In lijn met de (internationale) literatuur rond verhuismobiliteit en leeftijd wijst een verkenning van Eskinasi en Ritsema Van Eck (2018) op een relatieve afname van de verhuismobiliteit; uit de tabellen kan worden afgeleid dat jaarlijks nu ongeveer 8 procent van de woningen een nieuwe bewoner krijgt, en dat dat in de toekomst bij gelijkblijvend gedrag ongeveer 7 procent zal zijn. Het effect van de vergrijzing valt mee, mede doordat juist het aandeel jongeren, de meest verhuizende groep, gelijk blijft. Dat effect wordt bovendien deels gecompenseerd door de vergrijzing zelf; de uitstroom van ouderen van de woningmarkt, voornamelijk door overlijden, neemt ook toe. Doordat de verhuisdynamiek niet willekeurig is, juist in de huursector en in de kleinere koopwoningen wordt meer verhuisd, kan vergrijzing in bepaalde sectoren van de woningmarkt tot grotere vertraging in de verduurzaming leiden, maar dat is feitelijk niet veel anders dan nu.

De vergrijzing zorgt, door een relatief lagere verhuisdynamiek, tot (iets) minder “natuurlijke momenten” waarop verduurzaming plaats kan vinden. Het tempo van vergrijzing verschilt regionaal: in de steden ligt het tempo lager dan in de meer perifere regio’s. Figuur 1.2 illustreert deze regionale verschillen aan de hand van twee voorbeeldregio’s. De regio Parkstad Limburg¹ is nu bijvoorbeeld al aanzienlijk meer vergrijst dan de metropoolregio Amsterdam². Met name het aandeel jongeren is aanzienlijk lager. In beide regio’s neemt het aandeel ouderen sterk toe, maar in Parkstad Limburg gaat, ondanks dat de regio al sterker vergrijst is, nog net iets sneller. Opvallend is dat het aandeel ouderen in de gemeente Amsterdam sneller toeneemt dan in de metropoolregio Amsterdam. Niettemin is ook in de toekomst de hele metropoolregio Amsterdam wat meer vergrijst dan de gemeente Amsterdam.

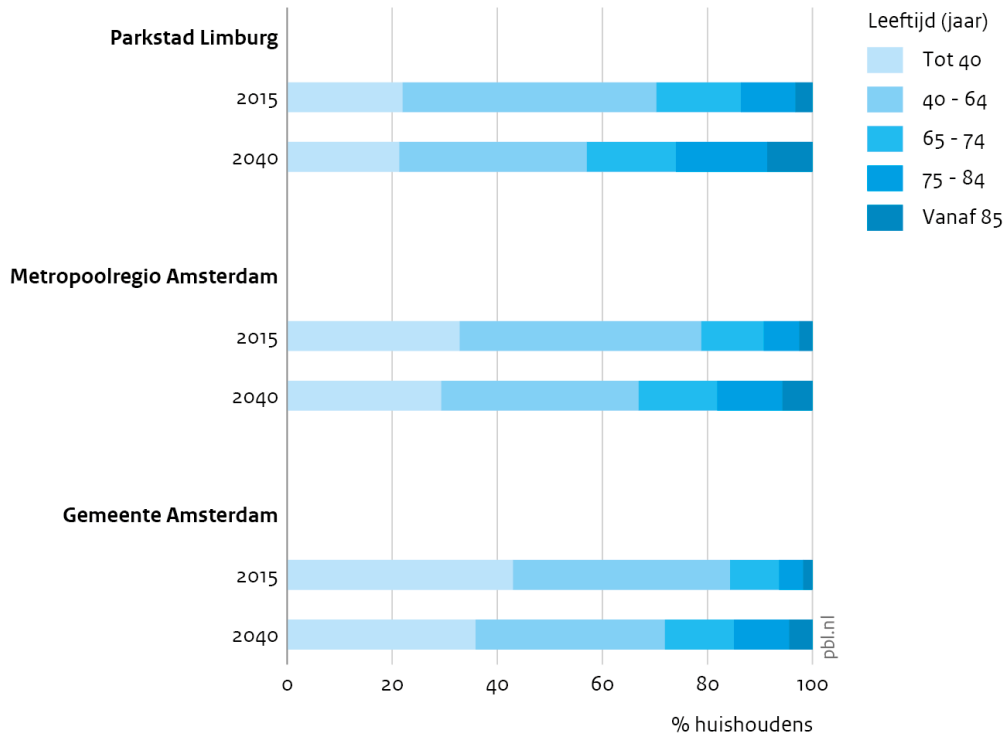
De regionale verschillen in vergrijzing kunnen leiden tot regionale verschillen in verhuisdynamiek. Het is daarmee denkbaar dat de vergrijzing in verschillende regio’s in verschillende mate impact zal hebben op de verduurzaming van de woningvoorraad. Het is echter niet mogelijk om op voorhand te stellen dat de verduurzaming van de woningvoorraad in het meer vergrijzende Parkstad Limburg trager zal verlopen dan in de gemeente Amsterdam. Verhuisdynamiek is immers van meer zaken afhankelijk dan alleen de leeftijdsopbouw van de huishoudens in de regio. De eigendomsverhouding van het beschikbare aanbod speelt bijvoorbeeld een rol. Ook het prijsniveau kan het tempo van verduurzaming beïnvloeden: wanneer huishoudens tot hun maximale financiële mogelijkheden moeten lenen om een woning in Amsterdam te kunnen kopen, blijft er immers geen (of in ieder geval veel minder) geld over om te verduurzamen. Op het landelijke en regionale niveau spelen bovendien mogelijke problemen op bijvoorbeeld de arbeidsmarkt en de uitvoering van alle verduurzamende maatregelen. Niet alleen zoals nu als gevolg van conjuncturele omstandigheden, maar ook als gevolg van het feit dat het aantal werkenden afneemt ten opzichte van het aantal ouderen, die gemiddeld genomen bovendien steeds ouder worden (Daalhuizen et al. 2019a): ook de (af)bouw- en installatiebranche gaat in de toekomst nog meer te maken krijgen met concurrentie om schaarse middelen (arbeid).

¹ Parkstad Limburg bestaat uit de gemeenten Beekdaelen, Brunssum, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Simpelveld, en Voerendaal.

² De Metropoolregio Amsterdam bestaat uit de gemeenten Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Diemen, Edam-Volendam, Gooise Meren, Haarlem, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Hilversum, Huizen, Landsmeer, Laren, Lelystad, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uitgeest, Uithoorn, Velsen, Waterland, Weesp, Wijdmeren, Wormerland, Zaanstad, en Zandvoort.

Figuur 1.2

Prognose aandeel huishoudens naar regio en leeftijd, 2015-2040



Bron: PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040

De analyse van de mogelijk problematische relatie tussen vergrijzing en verduurzaming is tot dusver op een macroniveau beschreven. Afwegingen om te verduurzamen worden echter op microniveau genomen: individuele huishoudens bepalen zelf of, wanneer, en hoe zij in hun woning investeren. Het is daarom überhaupt de vraag in hoeverre vrijkomend aanbod bij verkoop door nieuwe bewoners wordt verduurzaamd. Andere investeringen, zoals een nieuwe badkamer en keuken, concurreren immers met verduurzamende maatregelen om de beperkte financiële middelen van huizenkopers. En ook voor oudere kopers geldt dat zij, naast verduurzaming, wellicht concurrerende investeringsmotieven hebben. Zulke investeringsmotieven kunnen bovendien met de hogere leeftijd samenhangen, zoals investeringen in een traplift of het plaatsen van een badkamer op de begane grond. Het is niet vanzelfsprekend dat beide typen investeringen door ouderen kunnen worden gefinancierd, of überhaupt worden gewenst door oudere kopers.

Hoewel een verhuizing vaak als een natuurlijk moment wordt gezien voor het nemen van verduurzamende maatregelen, is het niet onlogisch om ook te kijken naar sleutelmomenten waarop een huishouden besluit níét te verhuizen. BNR en de Hypotheekshop presenteerden op 18 januari 2019 resultaten van een eigen steekproef onder hypotheekadviseurs, waaruit bleek dat veel huishoudens als gevolg van de krapte op de woningmarkt en de hoge prijzen besluiten niet te verhuizen, maar te verbouwen. Bij een dergelijke verbouwing, vaak bestaande uit uitbreidingen van de woonruimte door bijvoorbeeld dakkapellen of aanbouwen, worden zaken als het verbeteren van de isolatie meteen meegenomen, zonder dat dit daarbij overigens het hoofddoel is. Het verbouwen van de eigen woning heeft, vanuit het perspectief van de verduurzaming van de woningvoorraad, als voordeel dat er mogelijk meer financiële ruimte voor verduurzamende maatregelen over blijft: aanpassingen aan de woning als gevolg van

een andere smaak dan de vorige bewoner spelen immers geen rol. Vanuit het perspectief van oudere huishoudens zal er echter niet zo zeer behoefte zijn aan het uitbreiden, als wel aan het aanpassen van de woonruimte. Vooral met het oog op het langer zelfstandig wonen kunnen woningaanpassingen voor ouderen een belangrijk concurrerend investeringsperspectief voor duurzaamheidsmaatregelen zijn. Niettemin kan ook het moment van een verbouwing voor ouderen een aanleiding zijn om na te denken over eventuele verduurzamende maatregelen. Of deze werkelijk worden genomen hangt echter van persoonlijke factoren af, waaronder de mogelijkheid om verbouwingen te financieren (hetzij uit eigen middelen, hetzij via leningen), en de verwachtingen omtrent onder meer de opbrengsten van de investering (in termen van bijvoorbeeld terugverdientijden, geld en comfort).

Op macroniveau lijkt het of de vergrijzing van de bevolking de verduurzaming van de woningvoorraad niet bevordert. Meer ouderen betekent minder natuurlijke momenten waarop verbouwingen plaats hebben, en minder investeringen in woningen in het algemeen. Trends en ontwikkelingen rond het gedrag van ouderen op de woningmarkt op een macroniveau worden in hoofdstuk 2 beschreven. Op microniveau lijkt het lastig om te voorspellen of huishoudens hun woning gaan verduurzamen of niet. Zowel financiële mogelijkheden en consequenties van keuzes, als meer persoonlijke motieven spelen daarbij een rol. De financiële mogelijkheden en beperkingen om duurzamer en mogelijk ook leeftijdsbestendig te wonen worden in deze notitie in kaart gebracht in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden de persoonlijke motieven van huishoudens op het gebied van levensloopbestendig wonen en verduurzamen verkend. Een confrontatie van de algemene trends van het woongedrag, de financiële kaders en de persoonlijke motieven draagt bij aan inzicht in hoeverre twee belangrijke beleidsdoelen botsen.

2 Vergrijzen: veranderende maatschappij

In een recent rapport signaleert de WRR (2017) een sterke toename van de complexiteit van de maatschappij. De ontwikkeling waarin steeds meer gevraagd wordt van burgers neemt de komende decennia bovendien toe, zo is de verwachting. Dit geldt voor allerlei zaken, zoals zorg, maar ook arbeid en inkomen. Niet alleen de institutionele maatschappij verandert, ook de afwegingen van huishoudens, bijvoorbeeld op het gebied van huishoudenvorming, is aan verandering onderhevig (Latten & Mulder 2013). Dergelijke veranderingen maken een analyse van mogelijk conflicterende beleidsdoelen lastig. Immers, de problemen die gesignaleerd worden bij de huidige ouderen kunnen achterhaald zijn bij de volgende generaties ouderen wanneer hun omgeving of gedrag sterk verandert.

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van enkele beschrijvende statistieken inzicht gegeven in de mate waarin het woongedrag van ouderen over tijd verandert. We maken daarbij gebruik van de databestanden van het woningbehoefteonderzoek. Specifiek wordt daarbij, indien de data dat toestaan, gekeken of eventueel veranderend gedrag vooral samenhangt met de leeftijd van huishoudens of met de generatie waartoe huishoudens behoren. In het tweede deel van het hoofdstuk wordt gekeken naar het inkomen en vermogen van ouderen. Tabel 2.1 geeft een indicatie van de omvang van de verschillende cohorten huishoudens binnen de verschillende edities van het woningbehoefteonderzoek.

Tabel 2.1: Verdeling huishoudens naar geboortedatum, naar enquêtejaar

	1982	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012	2015
voor 1895	0%	0%	0%							
1895-1904	5%	3%	1%	0%	0%					
1905-1914	12%	10%	6%	5%	2%	1%	0%	0%		
1915-1924	15%	14%	12%	11%	8%	7%	4%	3%	2%	1%
1925-1934	16%	16%	14%	13%	11%	11%	10%	9%	8%	6%
1935-1944	18%	17%	16%	16%	14%	14%	14%	13%	12%	12%
1945-1954	24%	23%	22%	21%	20%	20%	19%	19%	18%	17%
1955-1964	10%	16%	22%	23%	22%	21%	21%	21%	20%	20%
1965-1974		0%	6%	11%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
1975-1984					2%	5%	11%	14%	15%	15%
1985-1994							0%	2%	5%	9%
1995-2004										0%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal (mln)	4,89	5,28	5,71	6,03	6,39	6,63	6,80	7,00	7,14	7,28

Noot: Lege vakken = geen waarneming; 0% = wel (kleine) waarneming

Bron: WBO/WoON (bewerking PBL)

Tabel 2.1 toont de ontwikkeling van de samenstelling van de woningmarkt in Nederland. Het aantal huishoudens neemt in de periode van ruim 30 jaar die beschreven wordt sterk toe: van 4,89 miljoen in de enquête van 1982 naar 7,28 miljoen in de enquête van 2015. In de rijen is de ontwikkeling van één generatie te volgen. De relatieve omvang van een generatie in een bepaald jaar (in een bepaalde kolom) verandert: van de generatie huishoudens die geboren zijn tussen 1985 en 1994 zien we de eerste waarnemingen vanaf 2006: in die enquête zijn de eerste zelfstandige huishoudens net waarneembaar. In de jaren erna stijgt het aandeel huishoudens uit deze generatie in het totaal, omdat steeds meer van hen zelfstandig de woningmarkt betreden. Op een soortgelijke wijze neemt het aandeel huishoudens waarvan het hoofd van het huishouden geboren is tussen 1906 en 1915 af; vanaf de enquête van 2015 zien we geen enkel huishouden meer uit dit cohort. Overigens hoeft een relatieve afname niet te betekenen dat het absolute aantal huishoudens uit een generatie afneemt. In 1982 bestaat 23% van alle huishoudens uit huishoudens met een hoofd geboren tussen 1945 en 1955; in absolute aantallen gaat het dan om 1,17 miljoen huishoudens. In 2015 heeft nog 'slechts' 17% van de huishoudens een hoofd geboren tussen 1945 en 1955; het betreft dan echter wel 1,30 miljoen huishoudens. Dit kan verklaard worden door huishoudensverdunning: er zijn steeds meer eenpersoonshuishoudens. Zelfs wanneer mensen uit dit cohort overlijden kan het aantal huishoudens, bijvoorbeeld door echtscheiding, toenemen.

2.1 Patronen van het wonen

Eén van de meest beleidsmatig relevante vragen in dit hoofdstuk is in welke mate we veranderend woongedrag waarnemen tussen verschillende generaties ouderen. Immers, naarmate verschillende generaties ouderen meer van elkaar verschillen in termen van hun vertoonde gedrag op de woningmarkt, des te moeilijker wordt het om – wanneer er sprake is van conflicterende beleidsdoelen – een betrouwbare voorspelling te doen over de mogelijke impact van oplossingsrichtingen in de toekomst. Concreet: wanneer we weten hoe de ouderen van tien jaar geleden wilden wonen en de woonwensen sterk veranderen over tijd, kunnen we nauwelijks wat zeggen over toekomstige woonwensen. Zo geldt natuurlijk ook dat wanneer huishoudens al decennia lang soortgelijk gedrag vertonen, het aannemelijk is dat dezelfde gedragspatronen zonder ingrijpende veranderingen in de institutionele context, ook op de middellange termijn nog zichtbaar zullen zijn op de woningmarkt. Met betrekking tot de wijzigingen die in dit onderzoek centraal staan, het langer zelfstandig wonen van ouderen en de verduurzaming van de woningvoorraad, geldt dat dit geen disruptieve veranderingen in de institutionele context zijn. Het beleid rond wonen en zorg tendert al decennia naar langer zelfstandig wonen, en beleid rond de verduurzaming van de woningvoorraad stuurt vooralsnog aan op een 'voor iedereen haalbare en betaalbare' transitie (Klimaatakkoord 2018).

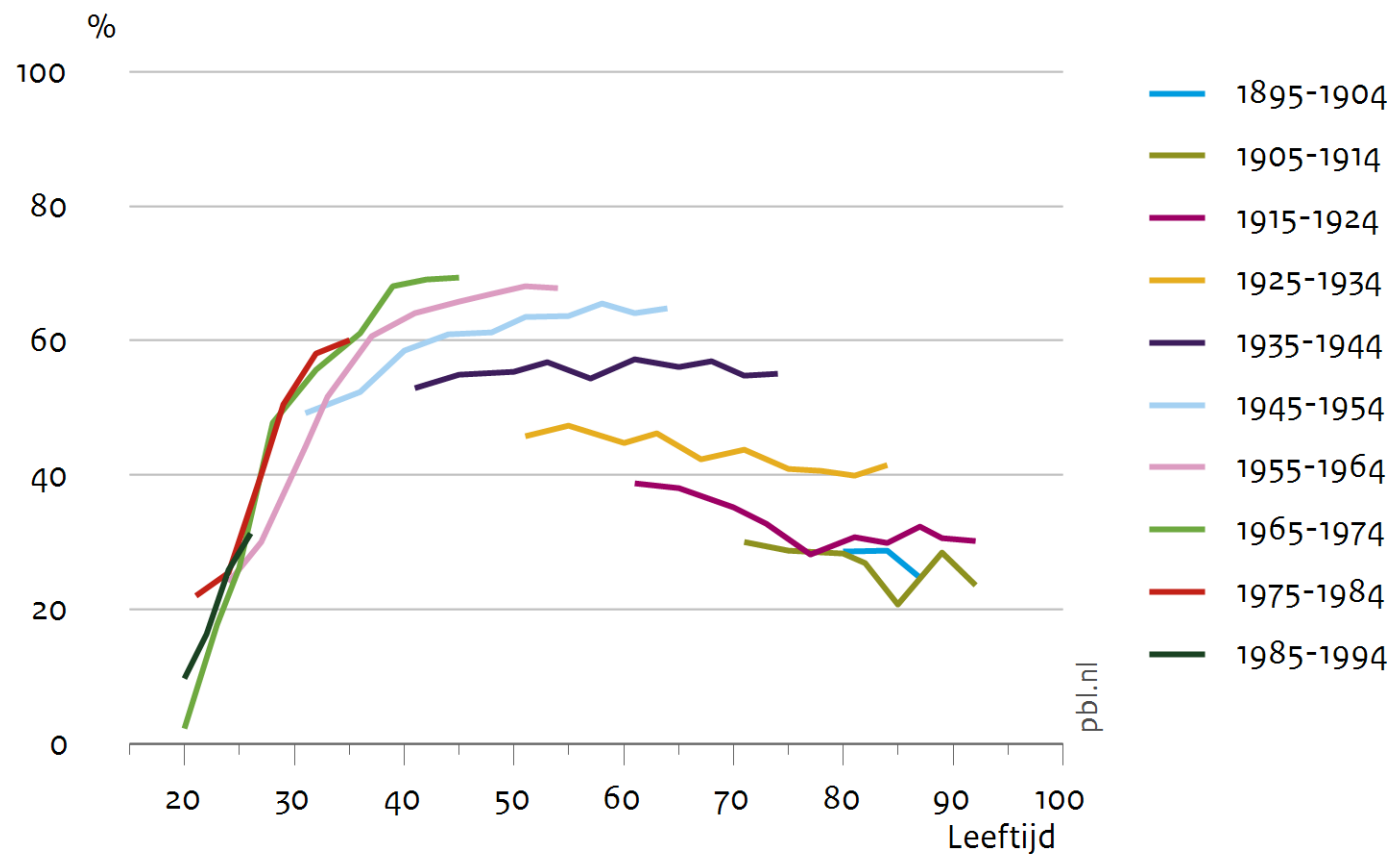
Of beleidsdoelstellingen met betrekking tot het langer zelfstandig wonen van ouderen en de verduurzaming van de woningvoorraad met elkaar conflicteren zijn factoren op micro- en macroniveau van belang. In deze paragraaf beschrijven we de volgende patronen in het woongedrag van huishoudens op macroniveau: de huidige verhouding tussen koop en huur, de huidige verhouding eengezinswoningen en appartementen, het gerealiseerde verhuisgedrag, de woonwensen bij een toekomstige verhuizing, het aantal verhuizingen van de huur- naar de koopsector en het aantal verhuizingen van een eengezinswoning naar een appartement. Veranderingen in dit woongedrag kunnen inzicht geven in de (on)mogelijkheid van het realiseren van doelstellingen op het gebied van langer zelfstandig wonen en/of het verduurzamen van de woningvoorraad. Een toename in de verhuismobiliteit onder ouderen zou, afgezien van een trendbreuk met het (internationale) verleden, kansen bieden voor de verduurzaming van de woningvoorraad door het daaruit volgende toenemende aantal natuurlijke momenten voor een verbouwing. De toename van het aandeel ouderen in koopwoningen, zoals ook geconstateerd door De Groot et al. (2013), kan juist weer bijdragen aan een lager aantal natuurlijke

momenten voor verbouwingen, omdat eigenaren-bewoners minder vaak verhuizen dan huurders. Veel van de gepresenteerde figuren zijn updates van de analyses uitgevoerd in De Groot et al. (2013).

Figuur 2.1 toont voor verschillende cohorten het aandeel huishoudens in een koopwoning. Het valt op dat de oudere cohorten vaker in een huurwoning wonen dan de jongere cohorten. Het eigenwoningbezit neemt lange tijd met ieder cohort toe, tot ongeveer het cohort dat begint met huishoudens geboren vanaf 1955. Latere cohorten worden uiteindelijk niet veel vaker eigenaar van een woning dan de huishoudens uit dit cohort. Hier valt overigens niet zonder meer uit te concluderen dat de huishoudens uit de jongere cohorten vaker een voorkeur voor eigenwoningbezit hebben dan de huishoudens uit de oudere cohorten; de verhouding van het aanbod op de woningmarkt tussen koop en huur is namelijk ook veranderd over tijd (Vlak et al. 2017). De grens van het cohort-effect lijkt echter wel bereikt te zijn bij de jongste cohorten: een verdere verschuiving naar meer of eerder eigenwoningbezit lijkt niet aan de orde. Een belangrijke gemene deler tussen de cohorten lijkt te zijn dat de verhouding tussen kopen en huren niet drastisch verandert op latere leeftijd. Jongeren trekken aan het begin van hun wooncarrière nog vaak van de huur- naar de koopsector; op latere leeftijd verandert er nog maar weinig in de eigendomsverhouding van de woning. Er lijkt met betrekking tot het wonen in de koop- respectievelijk de huursector sprake van zowel een cohort- als een leeftijdseffect.

Figuur 2.1

Aandeel huishoudens in een koopwoning, naar geboortecohort en leeftijd



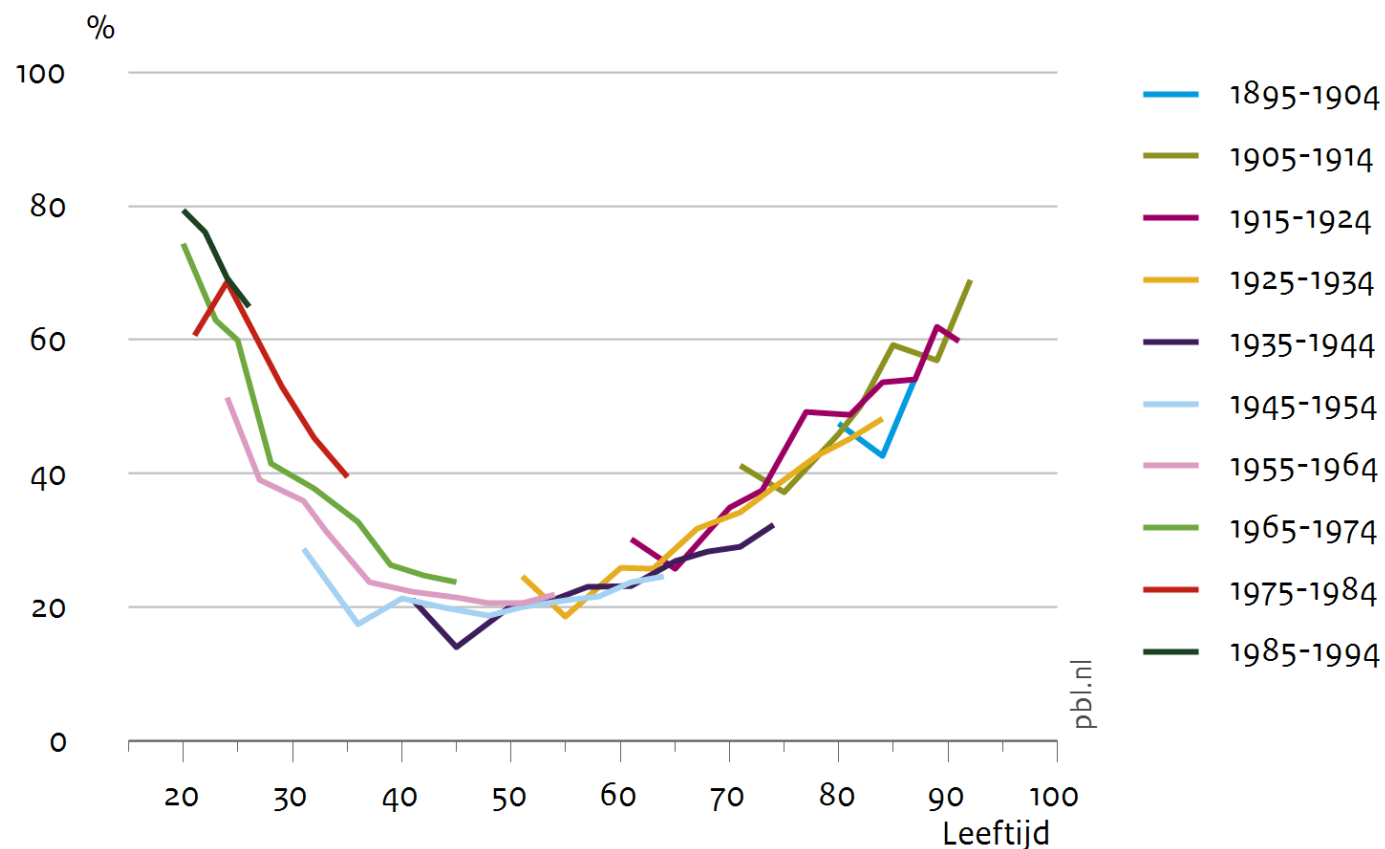
Bron: WBO1982 tot en met WoON2015; bewerking PBL

Naast de vraag of ouderen nu vaker in een koop- of een huurwoning wonen is ook de vraag relevant in wat voor type woning zij wonen. Met andere woorden: wonen zij vaker in een eengezinswoning of een appartement? Appartementen zijn vaker gelijkvloers en daarmee waarschijnlijk vaker geschikt voor ouderen dan eengezinswoningen. In figuur 2.2 wordt het aandeel huishoudens in appartementen weergegeven. In figuur 2.2 is een duidelijk leeftijds-effect waarneembaar: huishoudens wonen op jonge leeftijd veelal in appartementen. Later in de ontwikkeling van huishoudens neemt het aandeel huishoudens in appartementen sterk af. Met name tussen het veertigste en zestigste levensjaar wonen huishoudens vooral in eengezinswoningen. Daarna neemt het aandeel huishoudens dat in een appartement woont met de leeftijd weer toe. De verschillende lijnen van de diverse cohorten overlappen elkaar in belangrijke mate. Dit suggereert dat er weinig tot geen sprake is van cohort-effecten, maar dat er vooral sprake is van een leeftijdseffect. Er lijkt enige toename van het aandeel jongere huishoudens in appartementen te zijn in de jongste cohorten; hierbij geldt echter dezelfde kanttekening als eerder met betrekking tot het veranderende aanbod op de woningmarkt. Toch moeten conclusies hierover met voorzichtigheid worden getrokken. Immers, de verhouding tussen het aandeel huishoudens in meer- en eengezinswoningen verandert weinig tussen cohorten, andere factoren, zoals het eigenwoningbezit, doen dat wel. Hoewel het aandeel huishoudens in appartementen vooral door de leeftijd lijkt te worden gedreven, speelt op de achtergrond bijvoorbeeld ook de eigendomsverhouding een rol. De alleroudste huishoudens waren vaker huurder dan de jongere huishoudens; zij zijn hierdoor mogelijk ook mobieler op de woningmarkt. Het feit dat het aandeel huishoudens in een appartement toeneemt op hogere leeftijd vereist, gegeven het grote aandeel huishoudens in een koopwoning op middelbare leeftijd, ten minste een verhuizing. Wanneer de verhuismobiliteit door toenemend eigenwoningbezit afneemt, is het niet ondenkbaar dat in de toekomst ook het aandeel ouderen in eengezinswoningen toe kan nemen.

Figuur 2.1 en 2.2 tonen de woonsituatie van verschillende cohorten. De veranderende woonpatronen tussen cohorten lijken in belangrijke mate gedreven te worden door leeftijdseffecten. Er lijkt soms sprake te zijn van een cohort-effect, maar onduidelijk blijft, op basis van deze statistieken, of dit nu een door de vraag of door het aanbod gedreven effect is. Voor de hoofdvraag in deze notitie, de vraag in welke mate de beleidsdoelen op het gebied van langer zelfstandig wonen en een duurzamer woningvoorraad met elkaar conflicteren, is het van belang om vast te stellen dat de oudere van de toekomst significant anders woont dan de oudere van nu. Vooral het verschil in woningbezit, zoals weergegeven in figuur 2.1, lijkt daarbij op voorhand relevant te zijn. Immers, een toenemend aandeel van de ouderen zal zelf verantwoordelijk zijn voor ingrepen in en onderhoud aan de woning waarin zij wonen. De consequenties hiervan zullen in een later deel van deze notitie worden verkend.

Figuur 2.2

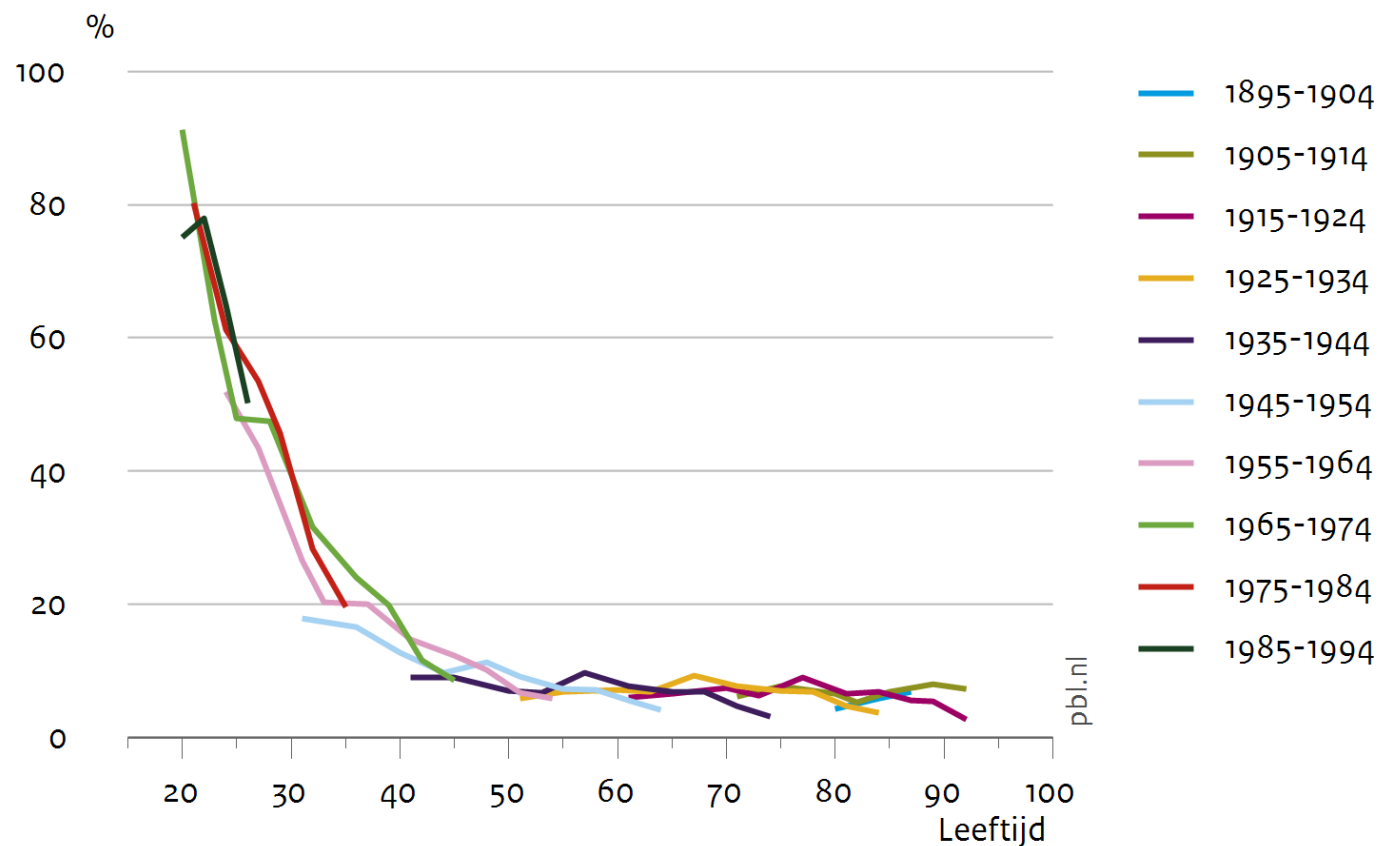
Aandeel huishoudens in een appartement, naar geboortecohort en leeftijd



Bron: WBO1982 tot en met WoON2015; bewerking PBL

Figuur 2.3

Aandeel huishoudens dat in de afgelopen twee jaar is verhuisd, naar geboortecohort en leeftijd



Bron: WBO1982 tot en met WoON2015; bewerking PBL

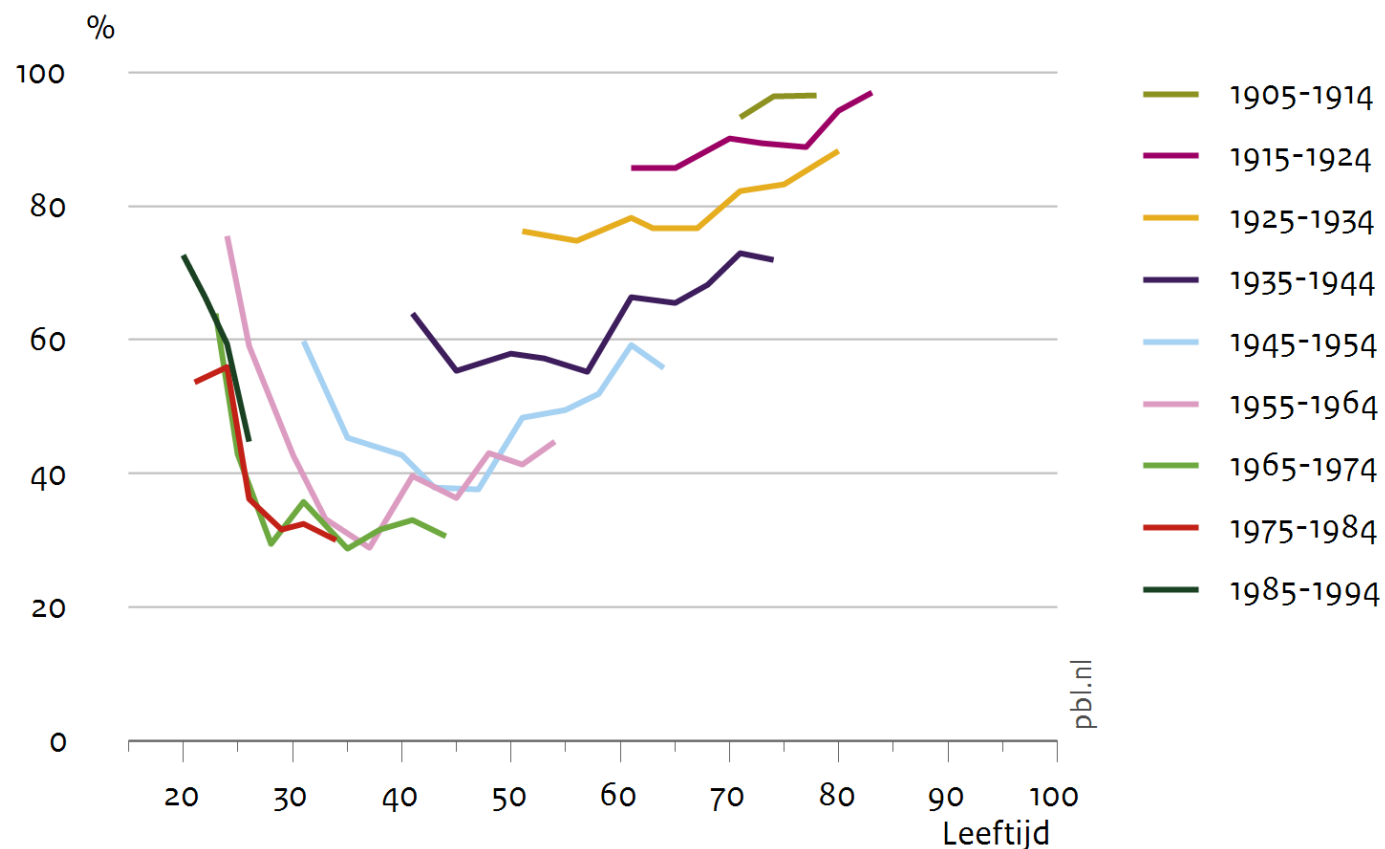
Figuur 2.3 toont de verhuismobiliteit van huishoudens uit verschillende cohorten. Het patroon van figuur 2.3 komt overeen met wat uit onder meer de wetenschappelijke literatuur algemeen bekend is over verhuismobiliteit: ouderen verhuizen nauwelijks. Op jonge leeftijd is het aandeel huishoudens dat in de twee jaar voorafgaand aan de enquête is verhuisd erg hoog. Vrij snel neemt dit aandeel sterk af: vanaf ruwweg het veertigste levensjaar is de verhuiskans relatief klein. De verhuismobiliteit neemt daarna nog licht af, maar blijft grotendeels stabiel. In tegenstelling tot de eerdere figuren lijkt hierbij helemaal geen sprake te zijn van een cohort-effect. Dit suggereert dat verhuismobiliteit in sterke mate gedreven wordt door gebeurtenissen in het leven. Verhuisdynamiek op hogere leeftijd lijkt daarmee een vrij autonoom proces te zijn, dat onafhankelijk is, of in ieder geval is geweest, van onder meer het aanbod op de woningmarkt.

Hoewel het verhuisgedrag, ten minste in termen van aantallen verhuizingen, relatief constant lijkt te zijn tussen de verschillende cohorten, zijn de verschillen in verhuishwensen juist heel groot. Figuur 2.4 toont het aandeel huishoudens dat in de enquête van het woningbehoefteonderzoek aangeeft naar een huurwoning te willen verhuizen (ten opzichte van het totaal aantal uitgesproken verhuishwensen). Figuur 2.4 toont een duidelijke toename van het aandeel huishoudens dat bij een verhuizing naar een huurwoning wil verhuizen naarmate de leeftijd vordert. Heel jonge huishoudens willen het liefst een woning huren, waarna een langere periode aanbreekt, vanaf ruwweg het vijfentwintigste levensjaar, waarin huishoudens een voorkeur aangeven voor het kopen van een woning. Pas op latere leeftijd neemt de voorkeur voor huren weer toe. In lijn met de verhouding tussen kopen en huren lijkt ook bij de voorkeur voor eigendomsverhouding sprake te zijn van een cohort-effect. De jongere cohorten geven bij een verhuizing vaker aan naar een koopwoning te willen verhuizen dan oudere cohorten. Echter, net als bij de huidige eigendomsverhouding, lijkt het einde van het cohort-effect te zijn bereikt bij de jongere cohorten. Een verklaring voor het cohort-effect is niet eenvoudig te geven, maar kan samenhangen met het veranderende aanbod op de woningmarkt. Immers, de koop- en de huursector zijn over tijd niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin steeds verder uit elkaar gedreven (Schilder 2012).

Voor een inschatting van eventuele knelpunten bij ouderen voor het invullen van zowel het beleidsdoel om langer zelfstandig te wonen en de woningvoorraad te verduurzamen lijken figuren 2.3 en 2.4 een complex beeld te schetsen. Zonder ingrijpende veranderingen in de sociale of institutionele context, waardoor huishoudens op hogere leeftijd bijvoorbeeld meer gaan verhuizen of meer investeren in de kwaliteit van hun woning, is het bij gelijkblijvend gedrag onwaarschijnlijk dat beide beleidsdoelen zullen worden gerealiseerd. Met name het realiseren van een duurzamere woningvoorraad lijkt moeilijker realiseerbaar; het gedrag van ouderen tot nu toe ligt meer in lijn met het beleid om langer zelfstandig te wonen. Huishoudens verhuizen op latere leeftijd nauwelijks, waardoor zij bij ongewijzigd gedrag in hun huidige woning, en dus zelfstandig, oud zullen worden. Ouderen investeren tegelijkertijd relatief weinig in de eigen woning, waardoor het de vraag is of en hoe lang zij zelfstandig in hun woning kunnen blijven wonen. Wanneer ouderen willen verhuizen, doen ze dat relatief vaak naar een huurwoning. Doordat zij daarmee niet langer verantwoordelijk zijn voor de investeringen in de woning ontstaan er kansen voor onder meer de verduurzaming van de woningvoorraad. Overigens draagt een verhuizing naar een nieuwbouw koopwoning op vergelijkbare manier bij aan het mogelijk maken van het realiseren van een duurzamere woningvoorraad. Gegeven de beperkte verhuismobiliteit van ouderen kan daar vooralsnog echter weinig van verwacht worden.

Figuur 2.4

Aandeel huishoudens dat bij verhuizing wil huren, naar geboortecohort en leeftijd



Bron: WBO1982 tot en met WoON2015; bewerking PBL

Wanneer ouderen verhuizen wensen zij relatief vaak naar een huurwoning te verhuizen. Voor de verduurzaming van de woningvoorraad is het vooral interessant om te weten hoeveel (oudere) eigenaren-bewoners van een koop- naar een huurwoning verhuizen. Immers, met iedere verhuizing ontstaat er weer een natuurlijk moment om de energetische kwaliteit van de woning te verbeteren. In figuren 2.5 en 2.6 wordt het aandeel verhuizingen van een huur- naar een koopwoning en vice versa weergegeven. Figuur 2.7 toont het aandeel verhuizingen van een eengezinswoning naar een appartement.

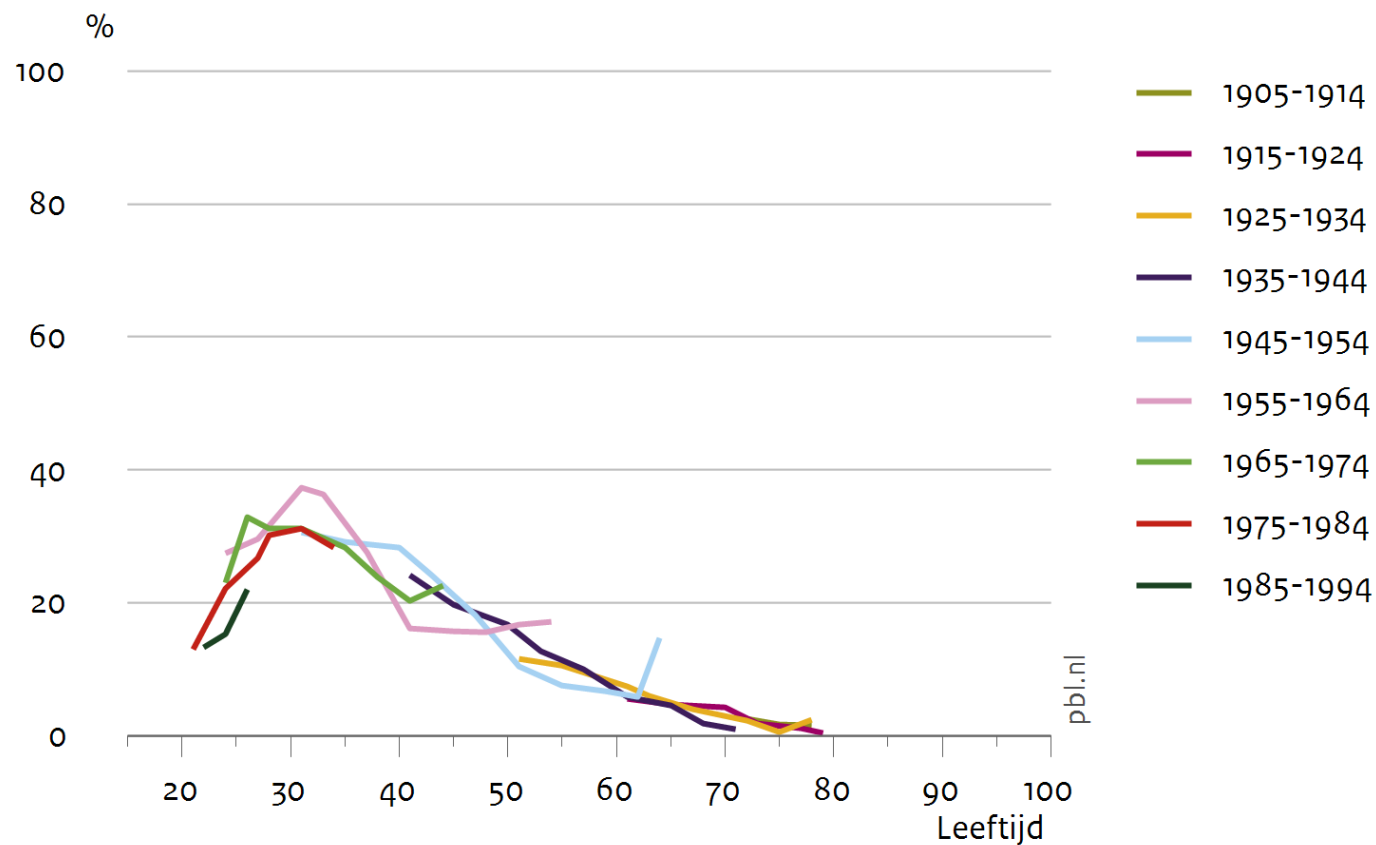
Beide verhuisstromen in figuren 2.5 en 2.6, zowel van huur naar koop als andersom, tonen een sterk leeftijdseffect. Verhuizingen van de huursector naar een koopwoning vinden vooral vroeg in het leven plaats, ongeveer tot het veertigste levensjaar. Later in het leven lijken huurders dus vaak te blijven huren, en eigenaren-bewoners vaak te blijven wonen in de koopsector. Als huishoudens dan uitstromen uit de koopsector vindt dat iets vaker plaats op hogere leeftijd. Op basis van de beschrijvende statistiek is het niet met zekerheid vast te stellen, maar ongeveer rond de pensioengerechtigde leeftijd lijkt het aandeel verhuizingen van de koop naar de huursector langzaam toe te nemen. Duidelijke verschillen tussen cohorten lijken op het eerste zicht niet te bestaan.

Figuur 2.7 toont het aandeel verhuizingen van eengezinswoningen naar appartementen ten opzichte van het totaal aantal verhuizingen. Jongeren verhuizen vaak naar een appartement. Dit hangt waarschijnlijk samen met het moment waarop zij zelfstandig gaan wonen. Later verhuizen zij vaak terug naar eengezinswoningen. Vanaf het veertigste levensjaar neemt het aandeel verhuizingen naar appartementen weer toe. Onder ouderen verhuist het grootste deel juist naar een appartement.

Ouderen verhuizen niet vaak; dat is eerder vastgesteld, zowel in andere studies als hier in figuur 2.3 (zie bijvoorbeeld De Groot et al. 2013). Wanneer zij verhuizen is het relatief iets vaker van een koop- naar een huurwoning. Ook verhuizen zij iets vaker van een eengezinswoning naar een appartement. Het gedrag van ouderen is hiermee, in principe, in lijn met de beleidsdoelstellingen van de overheid om hen langer zelfstandig te laten wonen, in een duurzame woning. Immers, verhuurders, en dan met name corporaties, maken forse stappen met het verduurzamen van hun woningvoorraad. Het verhuizen naar een huurwoning is daardoor relatief vaak een verhuizing naar een duurzamere, zelfstandige woning. Bovendien kan de nieuwe bewoner van de voormalige woning van het oudere huishouden de achtergelaten woning wellicht verduurzamen. Doordat het slechts om kleine aantallen verhuizingen gaat kunnen beide beleidsdoelen echter alsnog onder druk komen staan. Veel, en wellicht in de toekomst nog meer, ouderen zullen weliswaar zelfstandig wonen, maar in een daarvoor wellicht ongeschikte of niet-verduurzaamde woning. De financiële ruimte voor en consequenties van investeringen in de (eigen) woning voor oudere huishoudens staan in de volgende paragraaf centraal.

Figuur 2.5

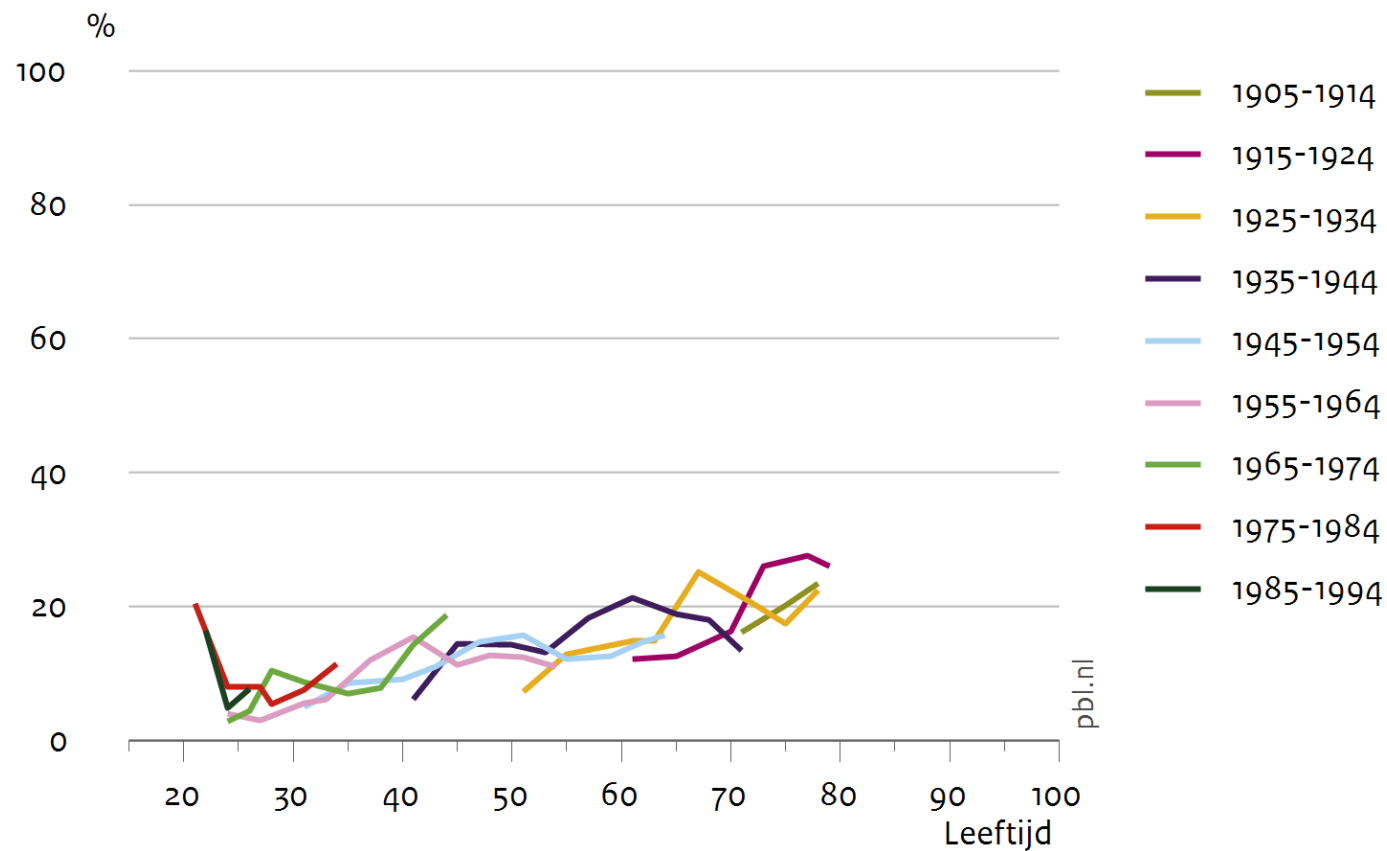
Aandeel verhuizingen van huur naar koop, naar geboortecohort en leeftijd



Bron: WBO1982 tot en met WoON2015; bewerking PBL

Figuur 2.6

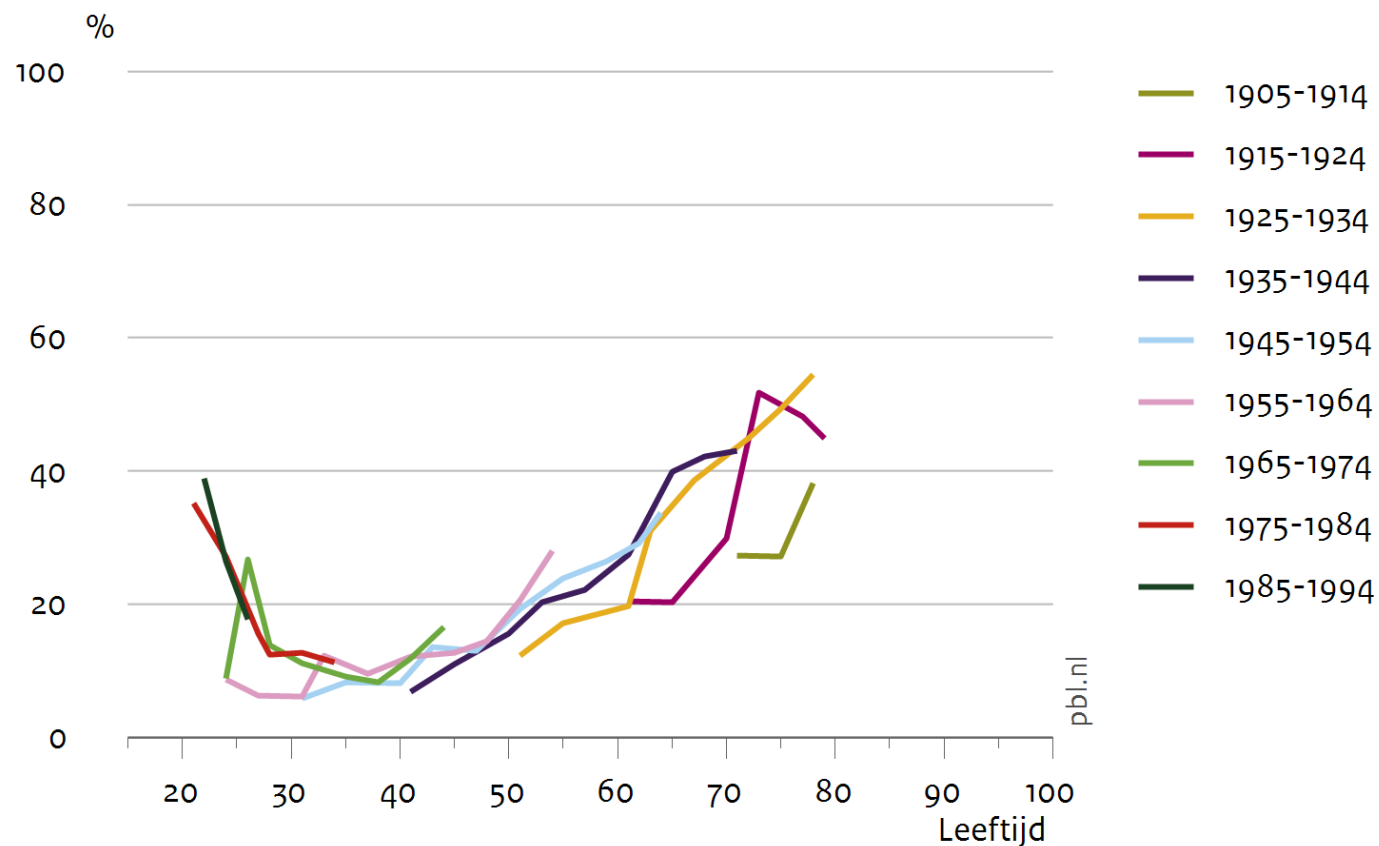
Aandeel verhuizingen van koop naar huur, naar geboortecohort en leeftijd



Bron: WBO1982 tot en met WoON2015; bewerking PBL

Figuur 2.7

Aandeel verhuizingen van eengezinswoning naar appartement, naar geboortecohort en leeftijd



Bron: WBO1982 tot en met WoON2015; bewerking PBL

2.2 Ouderen: krap bij kas?

Van ouderen wordt vaak gesteld dat zij 'steenrijk', maar 'geldarm' zijn (Tang & Verbeek 2013). Ofwel: ouderen hebben veel vermogen, vaak opgebouwd in de woning, en een laag inkomen. Bij een dergelijke opmerking wordt vooral gekeken naar oudere eigenaren-bewoners: zij hebben vaak wel een woning, maar geen hypotheek meer. Tegelijkertijd blijkt uit cijfers van het CBS dat de koopkracht van ouderen sinds 2009 steeds meer onder druk staat.³ Hoewel de kans op armoede onder ouderen volgens dezelfde cijfers flink is afgenomen, hebben lang niet alle ouderen dezelfde financiële mogelijkheden om aanpassingen aan hun woning te laten doen. De vraag is hoe dit beleidsdoelen als langer zelfstandig wonen en de verduurzaming van de woningvoorraad beïnvloedt. In deze paragraaf verkennen we daarom de financiële positie van ouderen. Daarbij kijken we naar het inkomen en het vermogen van het huishouden in relatie tot de woonsituatie.

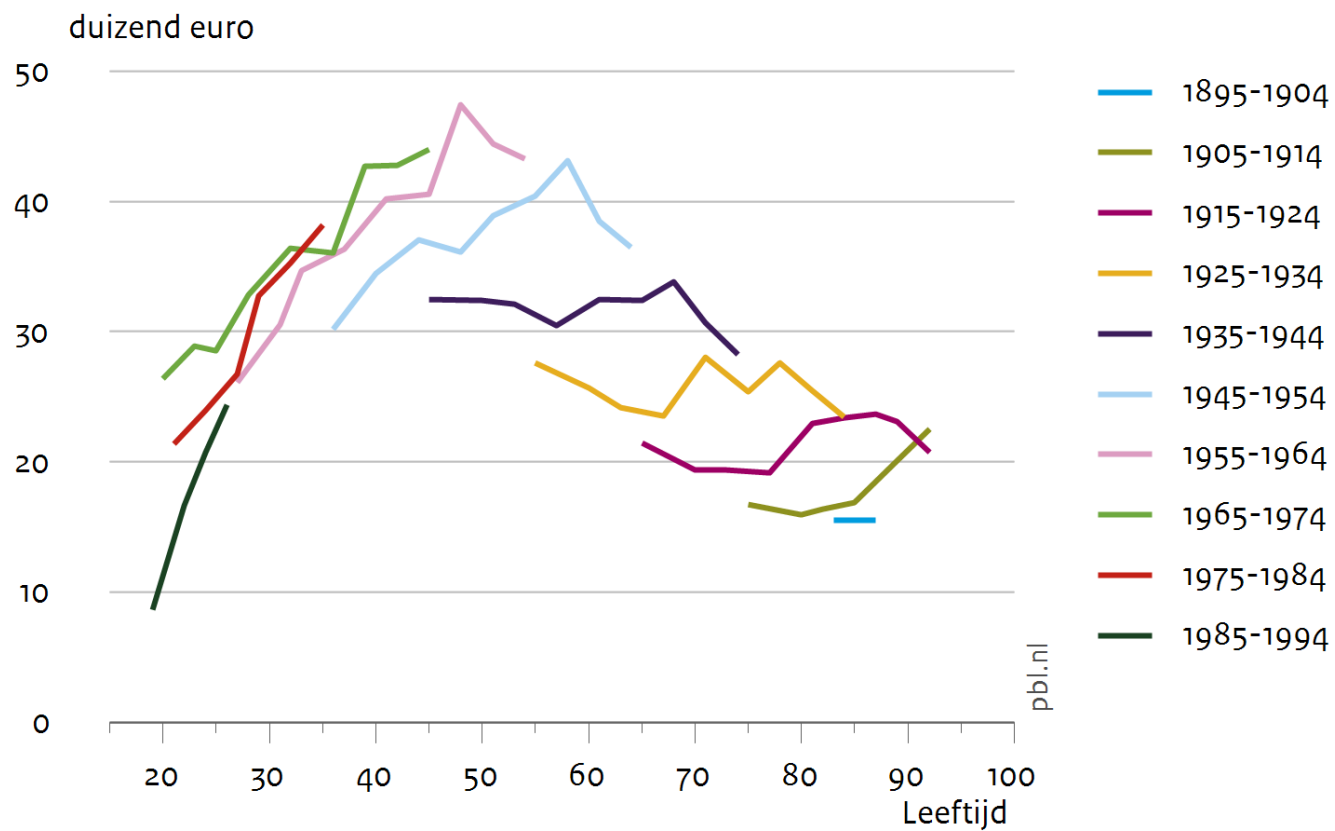
Figuur 2.8 toont het reële besteedbare inkomen van huishoudens. De ontwikkeling van het inkomen toont een duidelijk leeftijds- en cohort-effect. Het inkomen van huishoudens ontwikkelt zich langs een bekend patroon: laag aan het begin van de huishoudenscarrière, waarna een stevige ontwikkeling plaats vindt. Op hogere leeftijd neemt het inkomen af; deze afname is aanzienlijk minder snel dan de toename aan het begin van de carrière. Bij de interpretatie van het leeftijdseffect in figuur 2.8 dient bovendien rekening gehouden te worden met de economische crisis. De cohorten 1955-1964 en 1945-1954 tonen een duidelijke piek in het inkomen, gevolgd door een daling. De piek betreft de waarneming uit het WoON2009: de daling die daardoor waargenomen wordt kan wellicht voor een deel door de crisis worden verklaard. Het cohort-effect in figuur 2.8 is ook evident. De oudere cohorten hebben, gecorrigeerd voor inflatie, een lager besteedbaar inkomen dan de jongere cohorten. Dit geldt voor ieder cohort tot het cohort 1965-1974: op jonge leeftijd hadden zij gemiddeld een relatief hoog inkomen, maar dat vertaalt zich op middelbare leeftijd niet tot hogere inkomens dan het cohort voor hen. De cohorten daarna lijken op het oog een vergelijkbaar traject door te maken. De reële groei van het inkomen lijkt daarmee te stagneren. Overigens zegt de gerealiseerde groei van het reële inkomen niet noodzakelijkerwijs wat over het toekomstig inkomen; dat hangt immers onder meer af van de ontwikkeling van het pensioen en het systeem van uitkeringen en toeslagen.

Ouderen hebben gemiddeld een lager besteedbaar inkomen. Dat hangt vanzelfsprekend samen met het feit dat ouderen inkomen hebben uit AOW en pensioen, in plaats van uit arbeid. Ook zien we in figuur 2.8 dat ouderen over tijd een steeds hoger besteedbaar inkomen hebben. Het is daarmee niet helemaal duidelijk of de relatieve inkomenspositie van ouderen verandert. Met andere woorden: het inkomen van ouderen kan weliswaar stijgen, maar als dat van andere huishoudens harder stijgt, kan de relatieve inkomenspositie van ouderen niettemin verminderen. Figuur 2.9 toont het aandeel huishoudens met een inkomen in de laagste 20% van de samenleving. Hieruit blijkt op de eerste plaats een sterk leeftijdseffect. Jongeren en ouderen maken aanzienlijk vaker deel uit van de laagste inkomensgroep dan huishoudens van middelbare leeftijd. Verder valt op dat de positie van ouderen, in ieder geval voor de crisis, sterk is verbeterd. Binnen de oudere cohorten maakte in de jaren tachtig en negentig nog het grootste deel van de huishoudens deel uit van het laagste inkomenskwintiel; tot aan de crisis is dat aandeel fors afgenomen. Voor bijna alle cohorten geldt dat in de crisis het aandeel huishoudens dat deel uitmaakt van de groep huishoudens met de 20% laagste inkomens is toegenomen.

³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/10/ontwikkeling-inkomen-en-vermogen-65-plussers-na-95>

Figuur 2.8

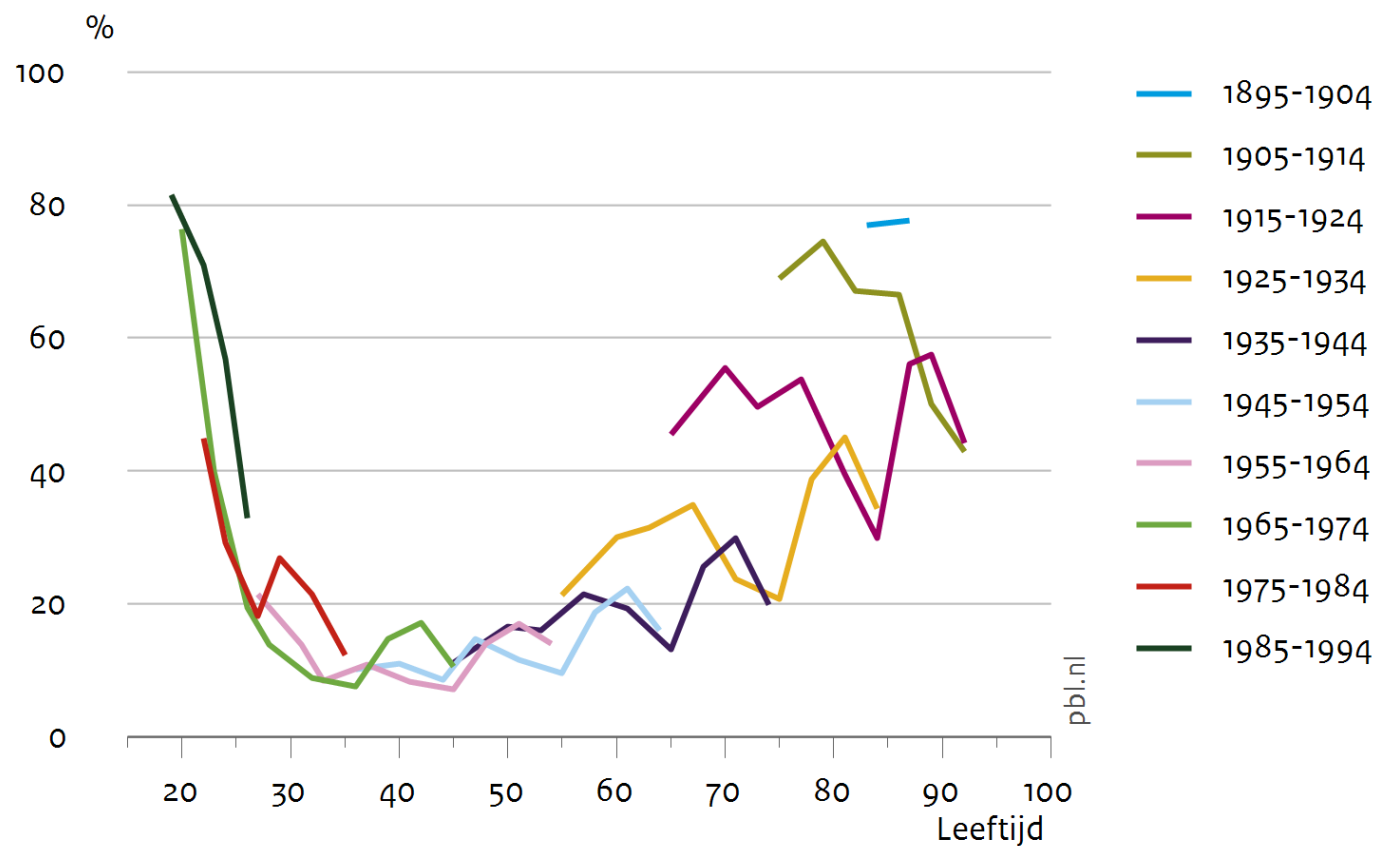
Gemiddeld reëel besteedbaar inkomen (peiljaar 2015), naar geboortecohort en leeftijd



Bron: WBO1982 tot en met WoON2015; bewerking PBL

Figuur 2.9

Aandeel huishoudens in laagste inkomensquintiel, naar geboortecohort en leeftijd



Bron: WBO1982 tot en met WoON2015; bewerking PBL

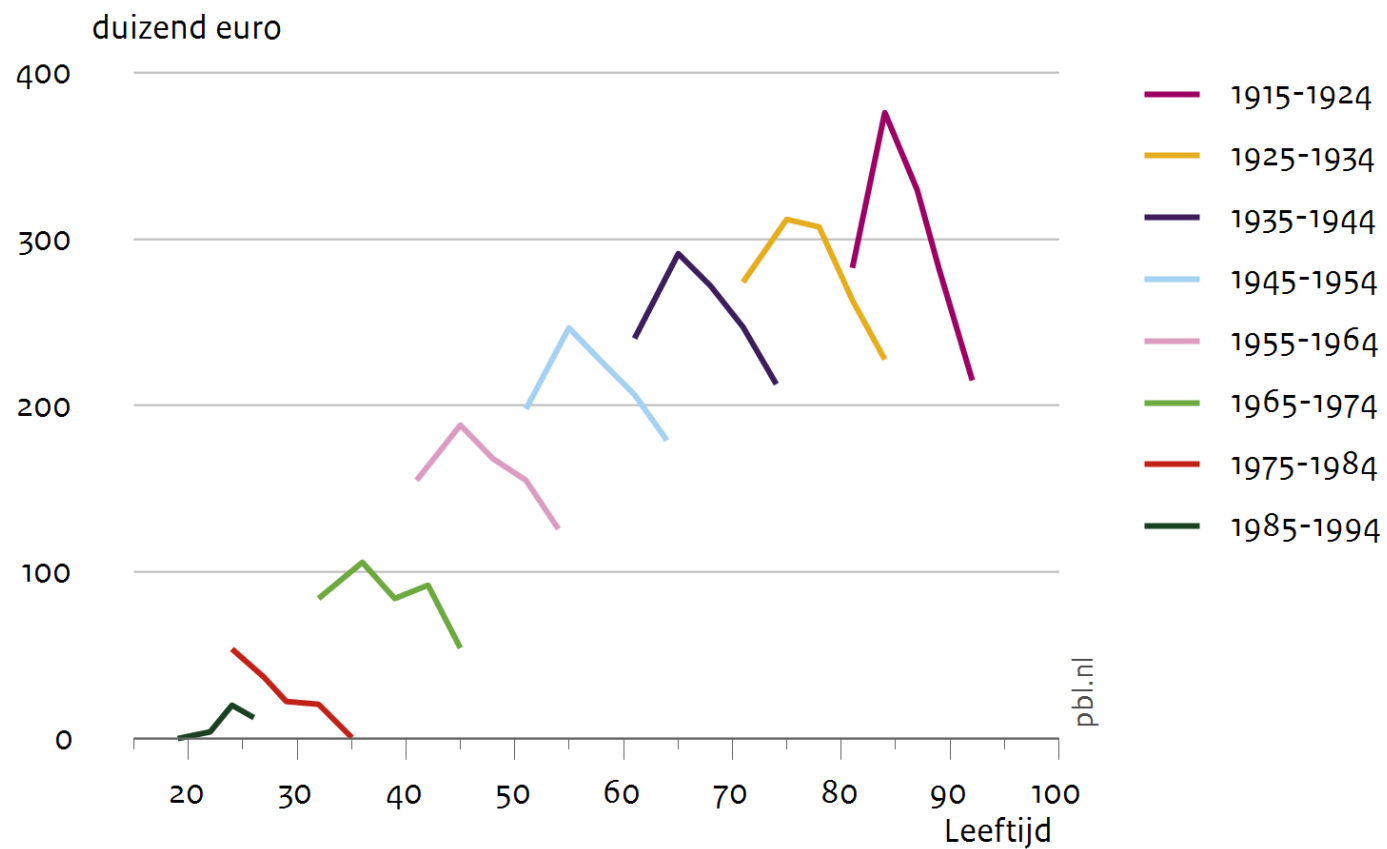
De vermogenspositie van ouderen maken we voor een iets kortere periode inzichtelijk aan de hand van de door PBL gepubliceerde vermogensrisico-indicator (De Groot et al. 2014). We maken daarbij, in lijn met eerder onderzoek, alleen het vermogen zichtbaar dat in de eigen woning besloten ligt. In de nieuwere edities van het woningbehoefteonderzoek is weliswaar informatie over het box 3-vermogen (indien boven de vrijstellingsgrens), maar geen inzicht in de schulden van het huishouden. Ook kennen we de preferenties van huishoudens ten aanzien van vermogen buiten de eigen woning niet: het is op papier weliswaar beschikbaar voor investeringen in de eigen woning, maar kan ook een voor ons onbekend ander doel hebben. We sluiten daarom aan bij eerder onderzoek door schulden en vermogen buiten de eigen woning niet in ogenschouw te nemen: het valt op voorhand niet vast te stellen of we de feitelijke vermogenspositie van huishoudens hiermee onder- of overschatten.

Het eigen vermogen in de woning van oudere eigenaren-bewoners is gemiddeld genomen beter dan dat van jongere huishoudens (figuur 2.10). Dit hangt samen met het feit dat ouderen vaker de hypotheek op de eigen woning hebben afgelost dan jongeren. Naast een leeftijdseffect lijkt er ook sprake te zijn van een cohort-effect: oudere cohorten hebben, voor zover de leeftijden overlappen, net wat meer vermogen opgebouwd op een zekere leeftijd dan de navolgende cohorten op dezelfde leeftijd. Dit hangt samen met het moment waarop huishoudens de koopwoningmarkt betreden: naarmate het moment van toetreding tot de koopsector verder in het verleden ligt, heeft het huishouden langer kunnen profiteren van de lange periode van prijsstijgingen. In de ontwikkeling van de vermogenspositie van huishoudens is tot slot nog een duidelijk patroon waarneembaar: stijgend in de eerste jaren en afnemend in de laatste jaren. Dit hangt samen met de crisis op de woningmarkt die zich vanaf 2008 manifesteert. Hoewel ouderen daarbij een groter vermogensverlies leiden in absolute zin, is het effect juist op jongere generaties relatief groter. Immers, het gemiddelde vermogen van woningbezitters uit het cohort 1975-1984 is in ruim 10 jaar tijd afgenomen van gemiddeld ongeveer 50 duizend euro naar gemiddeld 0 euro. In dit cohort bevinden zich relatief veel huiseigenaren die 'onder water staan', ofwel: waarvan de aan de woning gebonden schuld groter is dan het aan de woning gebonden vermogen (De Groot et al. 2014).

Concluderend kan gesteld worden dat ouderen, in ieder geval gemiddeld genomen, een bovenminimaal besteedbaar inkomen hebben. Het besteedbaar inkomen van ouderen lijkt bovendien wat te stijgen over tijd, waardoor de toekomstige ouderen *ceteris paribus* meer te besteden gaan hebben dan de huidige ouderen. Daar staat tegelijkertijd, wederom *ceteris paribus*, een (tijdelijk) iets mindere vermogenspositie tegenover als gevolg van de prijsdaling op de koopwoningmarkt. Die vermogenspositie is sinds het herstel op de woningmarkt vanzelfsprekend snel verbeterd. Niettemin moet in het licht van recente ontwikkelingen enige voorzichtigheid worden betracht met conclusies: pensioenen worden niet langer zonder meer geïndexeerd en de prijzen in de koopsector stijgen de laatste kwartalen hard. Het inkomen en het vermogen van ouderen wordt voor een deel door economische cycli bepaald: in tijden van hoogconjunctuur zal er meer financiële ruimte zijn dan in tijden van economische krimp. Door de bank genomen lijkt bij (toekomstige) ouderen wel financiële ruimte te zijn voor investeringen in het levensloopbestendig maken of het verduurzamen van de eigen woning.

Figuur 2.10

Gemiddeld vermogen in eigen woning huishoudens, naar geboortecohort en leeftijd



Bron: WBO1982 tot en met WoON2015; bewerking PBL

2.3 Overweging: vergrijzing in relatie tot beleidsdoelen

De maatschappij verandert: niet alleen de bevolking en instituties, maar bijvoorbeeld ook gedrag, cultuur en maatschappelijke doelen. En dat gebeurt in verschillende tempi. Zo is de vergrijzing van de bevolking een relatief trager, maar duidelijk voortschrijdend proces. De institutionele opzet van de woningmarkt is ook een geleidelijk verlopend proces. Maatschappelijke doelen ontwikkelen zich sneller. De nadrukkelijke publieke aandacht voor het klimaat en de benodigde verduurzaming van ons gedrag en vastgoed is van veel recenter aard. Ook het streven van de overheid om ouderen langer zelfstandig te laten wonen is relatief recent door de veranderde organisatie en financiering ervan in een stroomversnelling gekomen. De verschillende processen hebben alles met elkaar te maken, beïnvloeden elkaar ook, maar worden beleidsmatig niet op elkaar afgestemd. De vraag is of en hoe dat zou moeten; zeker is wel dat deze processen op het niveau van het huishouden bij elkaar komen. Zij moeten zich er in ieder geval toe verhouden. De figuren in dit hoofdstuk bieden houvast bij het maken van een inschatting over de uitdagingen waarmee huishoudens zullen worden geconfronteerd bij het zich verhouden tot de veranderende maatschappij.

De overheid stimuleert ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen, en daarmee met lichte zorg en ondersteuning een verhuizing naar een institutionele setting uit te stellen. Dit beleidsdoel ligt sterk in lijn met het woningmarktgedrag van ouderen: men verhuist op hogere leeftijd nauwelijks. Dat is echter niets nieuws: al generaties lang verhuizen ouderen nauwelijks. Ouderen zijn gehecht aan de eigen woning en woonomgeving, en blijven vaak het liefst zelfstandig wonen. Die woning wordt echter steeds vaker een koopwoning, waardoor aanpassingen aan de woning ten behoeve van het langer zelfstandig wonen meer dan voorheen het geval zou zijn geweest voor eigen rekening komen. Gemiddeld zijn ouderen echter ook wat welvarender geworden: ouderen behoren minder vaak tot de laagste inkomensgroepen, en de groeiende groep oudere eigenaren-bewoners heeft een behoorlijk vermogen opgebouwd in de woning. De trends en ontwikkelingen in het woningmarktgedrag van ouderen lijken daarom goed samen te gaan met het langer zelfstandig wonen.

De verduurzaming van de woningvoorraad is met de nadrukkelijke maatschappelijke aandacht voor het klimaat ook stevig op de beleidsagenda gezet. De verduurzaming (van de energievraag) van de bestaande woningvoorraad is een van de grotere uitdagingen. Ook ouderen, nu maar vooral ook in de nabije toekomst, zullen gevraagd en gestimuleerd worden om hun woningen te verduurzamen. Het woningmarktgedrag van ouderen suggereert dat steeds meer ouderen, wanneer zij hier gehoor aan willen geven, hun eigen woning zullen moeten verduurzamen. Zoals eerder gesteld zijn ouderen gemiddeld genomen welvarender dan voorheen, en hebben de oudere eigenaren-bewoners een behoorlijk vermogen opgebouwd. Zonder naar andere uitgaven en investeringen te kijken kan dus gesteld worden dat ouderen, in ieder geval in enige mate, invulling kunnen geven aan de maatschappelijke wens (of noodzaak) om de woningvoorraad te verduurzamen.

De crux zit in het samenkomen van de beleidsdoelen. Zoals gesteld is beleid uit verschillende domeinen niet noodzakelijkerwijs onderling afgestemd. Bij de huishoudens komen de consequenties van het beleid echter wel samen. Het aanpassen van de woning aan de veranderende fysieke gesteldheid en tegelijkertijd verduurzamen kunnen onverenigbare investeringsdoelen blijken. Welk beleidsdoel geprioriteerd wordt zal dan afhangen van welk doel het dichtst bij de persoonlijke drijfveren van het huishouden aansluit. Op basis van het woningmarktgedrag lijkt dat vooralsnog het langer zelfstandig thuis wonen te zijn. Alvorens nader op die motieven in te zoomen, verkennen we in het volgende hoofdstuk de financiële mogelijkheden en consequenties van het realiseren van de verduurzamingsopgave.

3 Vergroenen: verhuizen of verduurzamen?

De figuren in hoofdstuk 2 bevestigen enkele bekende feiten over ouderen uit onder meer De Groot et al. (2013) en Tang en Verbeek (2013). Ouderen wonen steeds vaker in een koopwoning en hebben dientengevolge steeds vaker een aanzienlijk vermogen, zelfs als rekening wordt gehouden met het feit dat veel jongere ouderen aflossingsvrije hypotheeken hebben afgesloten. Ouderen gebruiken het vermogen, door niet te investeren in onderhoud van de woning, impliciet om het inkomen aan te vullen. Het is daardoor op voorhand moeilijk te bepalen of beleidsdoelstellingen noodzakelijkerwijs onvereenigbaar zijn: ook persoonlijke mogelijkheden en voorkeuren kunnen daar een rol in spelen. In dit hoofdstuk wordt daarom gekeken naar de financiële consequenties van de belangrijkste strategieën die ouderen hebben in relatie tot de verduurzaming van hun woonconsumptie: verhuizen of verduurzamen. We proberen daarbij zoveel mogelijk zowel het individuele als het maatschappelijk perspectief te belichten.

Door het hele hoofdstuk zal, in aanvulling op de 'grote gemiddelden', een aantal specifieke voorbeelden gepresenteerd worden. Deze voorbeelden zijn huishoudens die hebben deelgenomen aan het woningbehoefteonderzoek. Zij zijn niet noodzakelijkerwijs representatief voor alle huishoudens met vergelijkbare kenmerken, maar wel illustratief voor de afwegingen die gemaakt moeten worden. Aangezien het woningbehoefteonderzoek geanonimiseerd is, zijn de huishoudens voor verwijzing fictieve namen gegeven.

3.1 Illustratieve huishoudens

In dit hoofdstuk willen we de soms wat abstracte resultaten inzichtelijk maken aan de hand van enkele concrete voorbeelden. Deze voorbeelden zijn genomen uit dezelfde dataset als de doorgerekende randtotalen, maar zijn omwille van de privacy gerandomiseerd.⁴ De voorbeelden geven wat meer gevoel bij de algemene gemiddelden, maar zeker geen compleet beeld van de afwegingen die ouderen werkelijk maken. Daarvoor is de werkelijkheid waarin oudere huishoudens dagelijks afwegingen moeten maken tussen onder meer wonen en zorg, en (des)investeringen en inkomen, en de achtergrond en voorkeuren van ouderen te divers (Doekhie et al. 2014). De gekozen namen zijn willekeurig en gebaseerd op de meest voorkomende achternamen in Nederland. Het zou dus goed kunnen dat mevrouw Bakker gebaseerd is op de gegevens van meneer Ayoub.

De keuze voor de voorbeelden is niet willekeurig. Geprobeerd is om in drie specifieke leeftijdscategorieën een veel voorkomend type huishouden te beschrijven. Leeftijd is daarbij het meest doorslaggevende criterium geweest: er is een huishouden geselecteerd van ongeveer 65 jaar oud, een van 75 jaar oud, en een van ongeveer 85 jaar oud. Door de oogharen bezien zijn dit

⁴ Dit betekent concreet dat specifieke variabelen, zoals het inkomen, met een willekeurig bedrag zijn verhoogd of verlaagd. Aan deze willekeurige aanpassingen zijn grenzen gesteld, zodat de betekenis niet verandert: een inkomen van € 46.785 maakt dat individuele huishoudens herleidbaar zouden zijn – door het inkomen (en alle andere numerieke variabelen) met een klein bedrag te verhogen of verlagen is dat niet meer mogelijk, maar blijft het een huishouden met een middeninkomen.

vaak sleutelmomenten voor ouderen. Rond het 65^e levensjaar begint een nieuwe levensfase, met minder verplichtingen en meer vrije tijd, en vanaf het 75^e levensjaar neemt de kans op lichamelijke gebreken flink toe (Zantinge et al. 2011). Vanaf het 85^e levensjaar heeft een groot deel van de ouderen een of meerdere gebreken of beperkingen, en neemt de kwetsbaarheid nog verder toe. Aanvullend is gekeken naar het belastbaar inkomen van alle huishoudens in deze leeftijdscategorieën. In iedere categorie is een huishouden genomen met een wat lager inkomen (25^e percentiel) en een huishouden met het mediane inkomen. Huishoudens met hoge inkomens zijn niet meegenomen, omdat deze vanuit beleidsmatig oogpunt minder interessant zijn. Huishoudens met hoge inkomens hoeven relatief wat minder keuzes te maken. Voor hen geldt vaak én/én: zij zouden hun woning geschikt kunnen maken om aan de mogelijke fysieke uitdagingen te voldoen én hun woning kunnen verduurzamen. Ook worden ze bij een eventuele keuze om te verhuizen naar een geschiktere woning en woonomgeving minder, of zelfs niet, beperkt door hun financiële situatie. Tot slot zijn er huurders en eigenaren-bewoners geselecteerd. Er is niet geselecteerd op type woning. Hoewel het type woning wel invloed heeft op de mogelijke opties en de omvang van de te maken investeringen, zowel bij verduurzaming als bij investeringen ten behoeve van de levensloopbestendigheid, is hier niet verder op geselecteerd. De reden hiervoor is dat de feitelijke afweging die huishoudens maken in dit hoofdstuk niet centraal staat, maar de financiële mogelijkheden. De uit het databestand geselecteerde huishoudens zijn weergegeven in tabel 3.1 en 3.2.

Tabel 3.1: Kenmerken illustratieve huishoudens in de koopsector

		Fam. De Jong	Fam. Jansen	Fam. De Vries	Fam. Van de Berg	Fam. Van Dijk	Mw. Bakker
Huishouden	Leeftijd	65	66	75	76	84	87
	Samenstelling	Paar	Paar	Paar	Paar	Paar	Alleenstaand
Financieel	Belastbaar inkomen	47	33	36	23	19	13
	Vermogen (box 1)	190	173	181	202	218	579
Woning	Type	Half-vrijstaand	Vrijstaand	Appartement	Vrijstaand	Appartement	Vrijstaand
	WOZ-waarde	190	191	278	287	218	579
	Jaar gekocht	1976	1970	1999	2002	2007	1983
	Energie label	C	D	C	D	A	G

Bron: WoON2015 (bewerking PBL) - Noot: Bedragen x € 1.000

Tabel 3.2: Kenmerken illustratieve huishoudens in de huursector

		Fam. Visser	Dhr. Smit	Dhr. Meijer	Mw. De Boer	Mw. Mulder	Mw. De Groot
Huishouden	Leeftijd	65	66	74	77	84	86
	Samenstelling	Paar	Alleenstaand	Alleenstaand	Alleenstaand	Alleenstaand	Alleenstaand
Financieel	Belastbaar inkomen	26	18	15	18	21	17
Woning	Type	Vrijstaand	Appartement	Appartement	Appartement	Rijwoning	Appartement
	Kale huur (per maand)	733	228	416	902	703	386
	Jaar gehuurd	1970	1990	1988	1990	1975	1958
	Energie label	G	G	C	E	E	E

Bron: WoON2015 (bewerking PBL) - Noot: Inkomen x € 1.000

In de categorie met de jongste ouderen, huishoudens waarvan het hoofd van het huishouden ongeveer 65 jaar oud is, zijn twee paren geselecteerd: familie De Jong en familie Jansen. Beide paren wonen al vanaf het begin van hun wooncarrière in hun huidige woning. De woningen van beide families hebben ongeveer dezelfde WOZ-waarde: 190 en 191 duizend euro. De familie Jansen heeft nog een kleine aflossingsvrije hypotheek op de woning, waardoor het in de woning opgebouwde vermogen iets lager uitvalt dan voor de familie De Jong. In de huursector zijn de inkomens aanzienlijk lager, onder meer doordat veel van de huishoudens in de huursector alleenstaand zijn. Opvallend is dat familie Visser en de heer Smit al relatief lang in hun huurwoning wonen (maar dat geldt voor alle oudere huurders). De heer Smit woont zeer goedkoop, in een appartement met een kale huur van 228 euro per maand. De woning van de familie Visser kost 733 euro per maand. De energielabels van de woningen in de huursector zijn gemiddeld slechter dan in de koopsector; in de praktijk is dit, mede door de inspanningen van corporaties, steeds vaker andersom.

De families De Vries en Van de Berg zijn beiden ongeveer 75 jaar oud. In tegenstelling tot de jongere ouderen wonen zij aanzienlijk korter in de huidige woning; ongeveer 15 jaar. Dit betekent dat beide families rond hun 60^e zijn verhuisd naar hun huidige woning. Familie De Vries verhuisde naar een appartement, familie Van de Berg naar een vrijstaande woning. Bij de recente verhuizing hebben beide families een hypotheek afgesloten. De geselecteerde huurders zijn beiden alleenstaand. Ook nu geldt weer een inkomensverschil tussen de huishoudens in de koop- en de huursector. Vooral mevrouw De Boer woont in een relatief dure woning: een appartement met energielabel E met een kale huurprijs van 902 euro per maand. Mevrouw De Boer ontvangt, ondanks de hoge huur, wel huurtoeslag omdat zij voor de invoering van de liberalisatiegrens in haar huidige woning woonde.

De categorie met de oudste eigenaren-bewoners omvat een paar, familie Van Dijk, en een alleenstaande, mevrouw Bakker. Meestal zijn huishoudens in deze leeftijdscategorie alleenstaand. De familie Van Dijk is in 2006 verhuisd naar een nieuwbouwwoning en hebben daarvoor geen hypotheek genomen. Zij wonen in een energetisch goede woning, met energielabel A. Mevrouw Bakker woont in de duurste woning van de zes eigenaren en heeft bovendien geen hypotheek; zij beschikt derhalve over het grootste vermogen. De vrijstaande woning van mevrouw Bakker is gebouwd in 1923 en is, met een energielabel G, energetisch de slechtst presterende koopwoning. De huurwoningen van mevrouw Mulder en mevrouw De Groot hebben beiden een energielabel E. Mevrouw Mulder betaalt 703 euro per maand voor haar rijwoning; mevrouw De Groot betaalt 386 euro per maand voor het appartement waar ze al bijna 60 jaar woont.

3.2 Verhuizen

Verhuizen is een lastig concept als strategisch perspectief om de woningvoorraad te verduurzamen. Immers, er is geen enkele garantie dat de door de oudere verlaten woning door de (nieuwe) eigenaar wordt verduurzaamd. Verder is het maar de vraag of er duurzaam aanbod beschikbaar is in de door ouderen gewenste woonplaats en -omgeving.

Ouderen verhuizen niet vaak (zie hoofdstuk 2), maar de groep is vrij omvangrijk. Wanneer er geschikt aanbod is voor ouderen resteert de vraag wat voor invloed de verhuizing heeft op de woonlasten van de oudere. In deze paragraaf wordt uitgezocht aan welke randvoorwaarden het aanbod zou moeten voldoen om verhuizen als mogelijk perspectief voor de verduurzaming van de woningvoorraad te kunnen beschouwen. Daarnaast worden de financiële consequenties van de verhuizing voor huishoudens in kaart gebracht.

Met nadruk wordt de lezer er op gewezen dat de volgende paragrafen een theoretische benadering van de problematiek geven. De bedoeling is een schets van de mogelijkheden te laten zien. De volledige verduurzaming van de woningvoorraad wordt in deze theoretische exercitie tot stand gebracht via het verhuisproces, alsof verduurzaming alleen tijdens 'natuurlijke' momenten plaats kan hebben. De feitelijke verduurzaming van de woning blijft daarbij zoals gezegd buiten beschouwing: de kopers van de woningen en hun financiële mogelijkheden en persoonlijke motieven om te verduurzamen laten we, vanwege de focus op ouderen in dit rapport, ook buiten de analyse. Bovendien kan de oudere er in werkelijkheid ook voor kiezen om tijdens de bewoning een woning te verduurzamen. Deze strategie wordt in de volgende paragraaf uitgewerkt. In de praktijk is een mix van beide strategieën waarschijnlijk.

3.2.1 Verhuizen: volume en aanbod

Ouderen verhuizen relatief weinig. Figuur 2.3 toont dat het aandeel ouderen dat op latere leeftijd verhuist lager is dan 5 procent per jaar. Uitgaande van een gerealiseerde verhuizingen is inzichtelijk te maken hoe groot de vraag naar energiezuinige woningen zou zijn wanneer ouderen in het kader van de verduurzaming van de woningvoorraad gestimuleerd zouden worden te verhuizen naar een energiezuinige woning. Hiervoor wordt in deze uitwerking uitgegaan van een verhuizing naar een woning met energielabel A. In werkelijkheid verhuizen ouderen naar woningen met allerlei energielabels: de exercitie in deze paragraaf is dan ook een theoretische verkenning van de maximale vraag en het werkelijke aanbod. Daarbij doen we bovendien de aanname dat alle woningen met energielabel A geschikt zijn voor ouderen, of eenvoudig geschikt te maken zijn.⁵

De vraag of de beleidsdoelen van langer zelfstandig wonen en het verduurzamen van de woningvoorraad via verhuisbewegingen van ouderen zouden kunnen worden gefaciliteerd hangt niet alleen van het gedrag of de voorkeuren van ouderen af. Het aanbod aan energiezuinige woningen moet wel beschikbaar zijn. Op basis van de gerealiseerde verhuizingen en de bouwjaar van de achtergelaten woningen valt een inschatting te maken van het vrijkomende aanbod van energiezuinige woningen als gevolg van doorstroming. Hierbij wordt aangenomen dat alle woningen met een bouwjaar vanaf 2006 energielabel A hebben. Cijfers over de nieuwbouw zijn genomen van Aedes (op basis van de prognosecijfers van de Autoriteit Woningcorporaties) en het ministerie van BZK (op basis van prognosecijfers van Socrates) en geven een inschatting van het jaarlijks vrijkomende aanbod nieuwbouwwoningen in de huursector.

Tabel 3.3a: Vraag naar woningen (x 1.000), naar leeftijdscategorie, per jaar, 2015

	vraag	
	koop	huur
< 55	136	234
55 - 64	14	18
65 - 74	6	13
75 - 85	1	10
> 85	0	3
totaal	157	278

Bron: WoON2015, (bewerking PBL)

⁵ Dit is een vereenvoudiging van de werkelijkheid, maar op basis van onderzoek van RIGO (2017) kan geconcludeerd worden dat het grootste deel van de Nederlandse woningvoorraad geschikt is of tegen geringe kosten geschikt gemaakt kan worden voor ouderen. Alleen bepaalde typen oudere appartementen zijn niet geschikt voor ouderen; deze woningen hebben meestal geen energielabel A.

Tabel 3.3a geeft een overzicht van het aantal jaarlijks gerealiseerde verhuizingen naar leeftijdscategorie rond het jaar 2015. Het grootste deel van de vraag naar woningen wordt uitgeoefend door huishoudens tot 55 jaar oud. De vraag naar woningen door de alleroudste huishoudens is nihil. In de huursector ligt de verhuismobiliteit hoger dan in de koopsector, juist ook op hogere leeftijd. Jaarlijkse verhuizen ongeveer 65 duizend ouderen, waarvan 44 duizend een huurwoning betrekken. Benadrukt dient te worden dat dit de vraag betreft naar woningen en niet, zoals bij het aanbod in tabel 3.3b, de vraag naar alleen energiezuinige woningen. Veel verhuizingen, ook onder ouderen, hebben immers plaats naar woningen met een minder groen energielabel.

Tabel 3.3b: Aanbod van energiezuinige woningen (x 1.000), naar leeftijdscategorie, per jaar, 2015

	aanbod			
	nieuwbouw		doorstroming bestaande voorraad	
	koop	huur	koop	huur
< 55	30	Sociaal: 20 Vrij: 10	Tot 55 jaar: 8 Ouderen: 1 Totaal: 9	Tot 55 jaar: 12 Ouderen: 2 Totaal: 14
55 - 64				
65 - 74				
75 - 85				
> 85				
totaal				

Bron: WoON2015, ministerie BZK, Aedes (bewerking PBL)

Tabel 3.3b toont het aanbod aan energiezuinige woningen, geoperationaliseerd als vrijkomende woningen door verhuizing met energielabel A, aangevuld met alle toevoegingen aan de woningvoorraad door nieuwbouw. Doordat de gemiddelde energetische kwaliteit van woningen in de bestaande voorraad lager is dan bij woningen met een energielabel A, is het vrijkomend aanbod aan energiezuinige woningen door verhuizing beperkt. Vooral door nieuwbouw komen veel energiezuinige woningen in het beschikbare aanbod terecht. In de toekomst zal, mede als gevolg van de verduurzaming van de woningvoorraad, het aantal vrijkomende energiezuinige woningen toenemen. Vooralsnog is het aantal echter beperkt.

De vraag- en aanbodcijfers uit de tabellen 3.3a en 3.3b kunnen voorzichtig met elkaar worden vergeleken om inzicht te krijgen in de maatschappelijke consequenties van een beleid gericht op langer zelfstandig wonen en verduurzaming via verhuizingen. Let wel: er is in beide tabellen geen sprake van een echte match tussen vraag en aanbod, maar van een confrontatie op randtotalen. Het gaat dus een beetje om een vergelijking van appels met peren, maar toch geeft deze confrontatie inzicht in de orde van grootte van de opgave waar Nederland voor staat. In de koopsector worden door huishoudens ouder dan 55 jaar jaarlijks 21 duizend woningen gekocht. Via het vrijkomend aanbod uit de bestaande woningvoorraad komen jaarlijks 9 duizend woningen beschikbaar, waarvan overigens duizend door ouderen zelf. Het totale landelijke aanbod aan woningen met energielabel A is dus onvoldoende groot om alle verhuizende ouderen in een dergelijke woning te huisvesten. Gecombineerd met de nieuwbouw is het aanbod aan woningen met energielabel A in de koopsector wel groter dan het aantal verhuizende ouderen: 39 duizend woningen in totaal. Ruim 50 procent van al het koopwoningaanbod met energielabel A zou moeten worden verkocht aan ouderen om volledig invulling te geven aan een strategie van verduurzaming door verhuizing.

In de huursector heeft verduurzaming minder met het moment van verhuizing te maken. Verduurzaming staat feitelijk los van het natuurlijke proces van nieuwbouw en verhuizing, en hangt meer samen met het strategisch voorraadbeleid van de verhuurder. Woningen kunnen en worden ook verduurzaamd terwijl de huurder in de woning blijft. Bij ingrijpende verbouwingen moeten huurders dan wellicht tijdelijk elders worden gehuisvest, maar het proces is minder dan in de koopsector afhankelijk van 'natuurlijke momenten'. Niettemin is het aardig een vergelijkbare exercitie in de huursector te maken om de omvang van de problematiek te schetsen. Jaarlijks betrekken 44 duizend ouderen een huurwoning. Het beschikbare aanbod aan woningen met een energielabel A telt, nieuwbouw en vrijgekomen aanbod door verhuizing, op tot 44 duizend woningen. In de huursector zou iedere vrijkomende huurwoning met een energielabel A aan een ouder huishouden moeten worden verhuurd om op vergelijkbare wijze als in de koopsector de verduurzaming tot stand te laten komen.

Naast het energielabel is in deze analyse ook de geschiktheid van de woning voor ouderen relevant. Wat bepaalt of een woning nog geschikt is voor een ouder huishouden is wat lastig objectief vast te stellen: het heeft immers ook te maken met persoonlijke voorkeuren. Voor zover er criteria zijn hebben die vooral betrekking op de toegankelijkheid van de woning. Analyses van RIGO (Leidelmeijer et al. 2017) tonen aan dat het grootste deel van de Nederlandse woningvoorraad geschikt is voor ouderen, of tegen geringe kosten geschikt te maken is. Verder geldt alle nieuwbouw als geschikt (te maken) voor ouderen.

Concluderend kan gesteld worden dat verhuizen naar een duurzamere woning ouderen in staat kan stellen om én langer zelfstandig te wonen én (indirect) een bijdrage te leveren aan de verduurzaming van de woningvoorraad. Wel zal in de praktijk moeten blijken wat de impuls van verhuizingen naar energiezuiniger woningen door ouderen werkelijk is. Het ontbreekt (nog) aan cijfers over de verduurzamende investeringen die de kopers van de woningen van ouderen doen. Verder is het maar zeer de vraag of de beschikbare woningen ook werkelijk in overweging genomen worden door ouderen. In deze paragraaf is het energielabel als voornaamste criterium genomen om de geschiktheid in kaart te brengen, maar andere belangrijke criteria, zoals de geschiktheid van de woonomgeving en de gewenste woonlocatie, valt met onze gegevens niet in kaart te brengen. Naarmate meer woningen met een groen energielabel niet voldoen aan de criteria van verhuizende ouderen, zal het effect van verhuizingen op de verduurzaming van de woningvoorraad kleiner uitvallen dan de beschrijvingen in deze paragraaf suggereren.

3.2.2 Verhuizen: financiële consequenties

Zoals in de vorige paragraaf belicht speelt niet alleen het woningaanbod een rol in de mogelijke realisatie van beleidsdoelen omtrent langer zelfstandig wonen en verduurzaming van de woningvoorraad. Ook persoonlijke motieven, zoals gehechtheid aan de woning en de woonomgeving spelen een rol. Naast dergelijke overwegingen mag aangenomen worden dat ook financiële gevolgen van een eventuele verhuizing invloed zullen hebben op de beslissing van ouderen om al dan niet te verhuizen. In deze paragraaf wordt inzichtelijk gemaakt wat de mogelijkheden en financiële gevolgen voor huishoudens zijn wanneer zij zouden verhuizen naar een duurzamere woning.

Eigenaren-bewoners

Eigenaren-bewoners hebben een heel andere afweging te maken dan huurders wanneer het aankomt op een eventuele verhuizing. Moeilijkheid daarbij is dat lasten en kosten niet hetzelfde zijn en moeten worden onderscheiden. Onderhoud is in de praktijk vaak een reservering voor een grotere investering ineens: het is daarmee wel een kostenpost, maar tussentijds geen feitelijke uitgave (last). Om de overweging van eigenaren-bewoners in kaart te brengen gebruiken we zowel een gebruikskostenbenadering als een woonlastenbenadering. Aanvullend

op beide benaderingen voor de kosten van het wonen worden de uitgaven aan energie in beeld gebracht. Uitgaven aan energie worden in het publiek debat wel eens bij de woonlasten gerekend, maar zijn strikt genomen geen aan het wonen toe te rekenen lasten. Hoewel de verandering in uitgaven aan energie in dit onderzoek van belang is, worden beide posten omwille van de zuiverheid van het gepresenteerde beeld los van elkaar gepresenteerd.

Gebruikskosten

De gebruikskosten van een woning is een manier om de economische kosten van de eigen woning in beeld te brengen. Veel kosten komen immers niet in de maandelijkse lasten tot uiting. Onderhoud is in de inleiding genoemd, maar ook zaken als een risicovergoeding over het ingebrachte eigen vermogen en de baten (lasten) van een prijsstijging (-daling). De gebruikskostenbenadering wordt veel toegepast in zowel academisch onderzoek (bv. Conijn en Schilder 2011; Hill en Syed 2016) als in beleidsmatig georiënteerd onderzoek (bv. Donders et al. 2010; Conijn et al. 2016). Een voor de Nederlandse situatie relevante benadering van de netto gebruikskosten, in lijn met onder meer Conijn en Elsinga (1998) en Conijn et al. (2016), wordt in dit rapport overgenomen:

$$(1) K_{i,t} = (I_{i,t} - f_{i,t}) * H_{i,t} + (r_{i,t} + O_{i,t} + ozb_{i,t} + v_{i,t} + t_{i,t} + d_{i,t} - p_{i,t}) * W_{i,t}$$

Waarbij de subscript i en t telkens staan voor huishouden i op tijdstip t , $K_{i,t}$ de gebruikskosten zijn, $I_{i,t}$ de hypotheekrente is, $f_{i,t}$ het fiscaal effect van het eigenwoningbezit, $H_{i,t}$ de hypotheekschuld, $r_{i,t}$ de vereiste vergoeding over het gelopen investeringsrisico, $O_{i,t}$ de toegerekende onderhoudskosten, $ozb_{i,t}$ de onroerende zaakbelasting, $v_{i,t}$ de opstalverzekering, $t_{i,t}$ de toegerekende transactiekosten, $d_{i,t}$ de toegerekende afschrijving, $p_{i,t}$ de verwachte prijsontwikkeling in de koopsector, en $W_{i,t}$ de waarde van de woning.

Uit (1) blijkt dat een groot aantal onderdelen van de gebruikskosten geen feitelijke kasstromen zijn. De vereiste vergoeding voor het investeringsrisico, de afschrijving en de prijsontwikkeling van de woning leiden geen van alle tot echte inkomsten of uitgaven voor het huishouden, behalve op het moment dat de woning wordt verkocht. Met de toerekening van deze kosten wordt een zo gefundeerd mogelijke poging gedaan om die kosten uit te smeren over de hele periode waarin een eigenaar de woning bezit. Ook enkele kosten die wel leiden tot uitgaven, zoals transactiekosten en uitgaven aan onderhoud, worden gespreid over de hele (verwachte) bezitsperiode. Onderhoud gebeurt in de praktijk sprongsgewijs: in (1) worden deze ingeschatte kosten over de hele bezitsperiode gespreid. Andere onderdelen van de gebruikskosten leiden wel ieder jaar tot kasstromen, zoals de te betalen hypotheekrente, de hypotheekrenteaftrek en de vrijstelling van het in de woning (en kapitaalverzekeringsproducten) belegde vermogen voor de vermogensrendementsheffing, en aan de woning gerelateerde belastingen en verzekeringen.

De weergave van de gebruikskosten in (1) betreft de weergave van de netto gebruikskosten. In een evenwichtige woningmarkt, waarin geen overheidsingrijpen plaats heeft, zijn de bruto gebruikskosten op de lange termijn gelijk aan de huur van woningen. In een dergelijke markt maken huishoudens hun afweging om te kopen of huren alleen op basis van persoonlijke voorkeuren en niet, zoals nu het geval is, op basis van toegankelijkheid (Eskinasi et al. 2012) en prijs (Groot et al. 2016).

Woonlasten

De gebruikskostenbenadering geeft een economisch theoretisch juiste benadering van de werkelijke kosten van het eigenwoningbezit. Een rationele consument zou afwegingen ten aanzien van het wonen op basis van een dergelijke benadering (moeten) maken. In de praktijk maken huishoudens hun afwegingen helemaal niet zo (Schilder 2012, Conijn en Schilder 2012, Van Dijk 2013). Een eenvoudiger benadering op basis van de maandlasten is veel meer in lijn met

het afwegingskader waarin huishoudens hun beslissingen nemen. De woonlasten voor eigenaars-bewoners worden als volgt beschreven:

$$(2) L_{i,t} = (I_{i,t} - f_{i,t}) * H_{i,t} + a_{i,t} + (ozb_{i,t} + v_{i,t}) * W_{i,t} - i * (W_{i,t} - H_{i,t})$$

Waarbij, in aanvulling op de eerder bij de gebruikskosten beschreven elementen, $L_{i,t}$ de woonlasten zijn, $a_{i,t}$ de aflossing op de hypotheek en i het tarief voor de vermogensrendementsheffing welke wordt uitgespaard door het vermogen in de eigen woning te behouden.

Een aantal dingen valt op bij de vergelijking tussen de maandlasten en de gebruikskosten. Op de eerste plaats valt een groot aantal kosten uit de vergelijking. Zaken als toegerekende kosten voor gelopen risico, onderhoud, transactiekosten en inkomsten uit waardeontwikkeling worden in de maandlasten niet meegenomen. Wel wordt, in tegenstelling tot in de gebruikskostenbenadering, aflossing meegenomen in de bepaling van de maandlasten. Aflossingen vormen voor het huishouden een kasstroom en worden daardoor in de maandlasten meegenomen. Aflossingen vormen echter geen kostenpost voor het huishouden; het verandert noch de waarde van de woning noch het in de woning geïnvesteerde vermogen. Aflossingen verschuiven alleen de verhouding tussen eigen en vreemd vermogen voor welke de aparte kosten wel in de gebruikskostenformule (1) zitten.

Het vergelijken van woonlasten is, zeker wanneer later in deze paragraaf gekeken wordt naar verhuizingen tussen de koop- en de huursector, een vergelijking van appels en peren. Niettemin valt er voor een dergelijke vergelijking wat te zeggen, en niet alleen omdat huishoudens in de praktijk eerder naar maandlasten kijken dan naar gebruikskosten. In dit onderzoek staat de realiseerbaarheid van twee mogelijk conflicterende beleidsdoelen centraal: langer zelfstandig wonen en de verduurzaming van de woningvoorraad. Wanneer de haalbaarheid hiervan via verhuizingen in kaart gebracht wordt, biedt een vergelijking op basis van maandlasten een nauwkeuriger blik op de materie. Immers, ook banken, private verhuurders en corporaties kijken bij het bepalen van de betaalbaarheid van een hypotheek of huurwoning naar de maandlasten en niet naar de gebruikskosten. Kortom, een vergelijking langs beide concepten, aangevuld met een overzicht van de (veranderende) energielasten, biedt het compleetste overzicht van de afwegingen die huishoudens bij verhuizingen moeten maken.

Tabel 3.4 geeft een beeld van de gemiddelde gebruikskosten en maandlasten van alle ouderen in Nederland en de illustratieve huishoudens uit tabel 3.1. De gebruikskosten en maandlasten zijn gepresenteerd in bedragen per maand en als percentage van de waarde van de woning.

Tabel 3.4 Gebruikskosten en maandlasten in de koopsector, naar leeftijdscategorie (incl. illustratieve huishoudens), 2015

	gebruikskosten		maandlasten	
	euro per maand	percentage woningwaarde	euro per maand	percentage woningwaarde
< 55	723	4,0	582	3,3
55 - 64	546	2,7	313	1,7
65 - 74	412	2,0	133	0,8
75 - 85	290	1,4	5	0,1
> 85	214	1,1	-66	-0,2
fam. De Jong	416	2,6	-116	-0,7
fam. Jansen	194	1,2	-13	-0,1
fam. De Vries	533	2,3	231	1,0
fam. Van de Berg	484	2,0	173	0,7
fam. Van Dijk	97	0,5	-140	-0,8
mw. Bakker	166	0,4	-461	-1,0

Bron: WoON2015 (bewerking PBL)

Tabel 3.4 toont de gebruikskosten en maandlasten voor eigenaren-bewoners in Nederland. Jongere eigenaren-bewoners betalen relatief meer voor hun woning dan ouderen. Dit is zowel het geval wanneer gekeken wordt naar de maandlasten, als wanneer gekeken wordt naar de gebruikskosten. Dit komt vooral doordat ouderen geen, of een kleine hypotheek hebben. Doordat ouderen relatief veel eigen vermogen in hun woning hebben opgebouwd genieten ze ook een relatief groot fiscaal voordeel. Immers, het vermogen in de eigen woning is vrijgesteld van vermogensrendementsheffing. Dit drukt zowel de gebruikskosten als de maandlasten. Opvallend is verder dat de gebruikskosten hoger zijn dan de maandlasten. Dit komt onder meer doordat bij de gebruikskosten investeringsrisico's worden ingerekend en bij de maandlasten niet. Tot slot valt op dat bij de oudste eigenaren-bewoners de maandlasten negatief zijn. Dit betekent niet dat zij geen uitgaven hebben aan het wonen, maar wel dat de uitgespaarde uitgaven aan vermogensrendementsheffing dermate hoog zijn dat zij, economisch gezien, minder dan niets betalen. Dit beeld onderstreept overigens de gebruikelijke tactiek van ouderen om te desinvesteren in hun woning om hun inkomen op peil te houden. Ouderen doen meestal geen groot onderhoud meer aan de woning, waardoor uitgaven worden uitgespaard. Het inkomen is hierdoor wat hoger, maar de waarde van de woning neemt door het niet gepleegde onderhoud wel af.

Van de illustratieve huishoudens springen met name de situaties van mevrouw Bakker en familie De Vries in het oog. Mevrouw Bakker woont praktisch voor niets in haar woning en familie De Vries heeft juist relatief hoge kosten aan het wonen. Voor deze twee huishoudens worden in tabel 3.5 de elementen om de totstandkoming van de kostenplaatjes uit tabel 3.4 te komen geduid.

Tabel 3.5 Kenmerken en economische kosten van het wonen in de koopsector, mw. Bakker en fam. De Vries, 2015

	Mw. Bakker	Fam. De Vries	
WOZ-waarde (€ x 1.000)	579	278	
hypotheekschuld (€ x 1.000)	0	97	
bruto inkomen (€ x 1.000 / jr)	13	36	
hypotheeklasten (€ / maand)	0	455	(uit)
hypotheekrenteaftrek (€ / maand)	0	131	(in)
ozb en opstalverzekering (€ / maand)	97	46	(uit)
vrijstelling vermogensrendementsheffing (€ / maand)	558	139	(in)
maandlasten (€ / maand)	-461	231	
verwachte prijsontwikkeling (€ / maand)	1.448	695	(in)
risicovergoeding (€ / maand)	965	463	(uit)
afschrijving (€ / maand)	483	232	(uit)
onderhoud (€ / maand)	434	209	(uit)
transactiekosten (€ / maand)	193	93	(uit)
toegerekende kosten (€ / mnd)	627	301	
gebruikskosten (€ / maand)	166	533	(lasten + kosten)

Noot: de hypotheeklasten voor familie De Vries bestaan alleen uit rentebetalingen doordat zij een aflossingsvrije hypotheek hebben afgesloten. Hierdoor hoeft bij het bepalen van de gebruikskosten geen correctie voor aflossing te worden gedaan.

Bron: WoON2015 (bewerking PBL)

Mevrouw Bakker heeft negatieve maandlasten. Dit komt doordat zij weliswaar maandelijks uitgaven heeft aan de onroerendezaakbelasting en opstalverzekering, maar zij ook maandelijks een forse uitgave aan vermogensrendementsheffing uitspaart. Wanneer mevrouw Bakker zou verhuizen naar een huurwoning, had zij, naast uitgaven aan huur, ook maandelijks een fors bedrag aan belasting over haar nu in het woning geïnvesteerde vermogen moeten betalen.⁶ De familie De Vries heeft hogere maandlasten dan mevrouw Bakker, maar nog altijd liggen de maandlasten laag. Dit komt doordat ook de familie De Vries flink voordeel heeft aan de fiscale behandeling van het eigenwoningbezit: 131 euro per maand in de vorm van hypotheekrenteaftrek en 139 euro in de vorm van uitgespaarde vermogensrendementsheffing. Wanneer de familie De Vries geen hypotheek had gehad waren de maandlasten voor hen ook negatief geweest.

De gebruikskosten kunnen worden berekend door na het bepalen van de maandelijkse kasstromen de toegerekende woonlasten te verrekenen. Aangezien de hypotheek van de familie De Vries aflossingsvrij is kan dat in dit geval; wanneer op de hypotheek afgelost zou worden, had de aflossing van de maandlasten afgetrokken moeten worden om vervolgens de gebruiks-

⁶ Wanneer mevrouw Bakker nooit een woning had gekocht, en altijd huurder was geweest, had zij nooit vermogen in de woning opgebouwd. Alleen indien mevrouw Bakker gedurende haar leven structureel had gespaard en/of belegd had zij mogelijk een vergelijkbaar vermogen opgebouwd.

kosten vast te kunnen stellen. Als gekeken wordt naar de gebruikskosten valt vooral de omvang van de bedragen op. Mevrouw Bakker "verdient" per maand 1.448 euro doordat haar woning, naar verwachting, in waarde stijgt. Tegelijkertijd zou mevrouw Bakker zichzelf een vergoeding voor het investeringsrisico moeten rekenen van 965 euro. Ook voor de familie De Vries zijn de bedragen voor de verschillende elementen van de gebruikskosten relatief hoog. Onder de streep zijn de economische kosten van het wonen voor mevrouw Bakker slechts 166 euro per maand; de kosten voor de familie De Vries bedragen 533 euro per maand.

Veel oudere eigenaren-bewoners investeren (relatief) weinig in het onderhoud van hun woning. In de berekening van de gebruikskosten wordt een investering in onderhoud ingerekend van 0,9% van de waarde van de woning. Mevrouw Bakker zou dus eigenlijk, in de gebruikskostenbenadering, 434 euro per maand aan onderhoud uit moeten geven. Dit is een maandelijkse toerekening van onderhoudslasten; onderhoud wordt in de praktijk vaak in één grotere uitgave gepleegd. Wanneer ouderen, zoals mevrouw Bakker, ervoor kiezen om niet te investeren in de waarde van hun woning wordt deze feitelijk minder waard als gevolg van veroudering (oplopend achterstallig onderhoud). Dit spaart mevrouw Bakker echter wel aanzienlijk wat geld uit: 434 euro per maand. Deze veel voorkomende strategie staat haaks op de (beleidsmatige) wens om de woningvoorraad te verduurzamen; vandaar dat we de mogelijkheid verkennen de woningen van ouderen voor jongere huishoudens vrij te laten komen door verhuizing.⁷

Verhuizen naar een energiezuiniger koopwoning

De eerste optie die verkend wordt voor eigenaren-bewoners is een verhuizing naar een energiezuiniger koopwoning. Hierbij wordt geen rekening gehouden met eventuele wensen van huishoudens, zoals bijvoorbeeld voor een eengezinswoning of een appartement of voor de woonlocatie. De nadruk in de beschrijvende analyse ligt op de financiële haalbaarheid en consequenties van een verhuizing van de huidige koopwoning naar de gemiddelde koopwoning met energielabel A.

Het is voor ouderen niet vanzelfsprekend een hypotheek te krijgen en als zij een hypotheek kunnen krijgen is deze vaak veel lager dan de maximale hypotheek voor werkenden. Hypotheken voor ouderen zijn veel vaker maatwerkproducten dan voor jongere huishoudens en daarom niet eenvoudig op basis van enkele kengetallen te schatten. Tot slot is het de vraag of ouderen een hypotheek zouden willen, maar ook hiervan ontbreken gegevens. Figuur 3.1 toont een confrontatie van oudere eigenaren-bewoners en het totale aanbod aan woningen met energielabel A. Hieruit blijkt dat ruim de helft van alle eigenaren-bewoners ouder dan 65 een eigen vermogen in de woning hebben opgebouwd tot 200 duizend euro. Tegelijkertijd heeft ongeveer een kwart van alle koopwoningen met een energielabel A een WOZ-waarde tot 200 duizend euro. Voor een groot deel van de huidige ouderen is een verhuizing van de huidige woning naar een energiezuiniger woning niet mogelijk, tenzij zij in aanvulling op de inbreng van het eigen vermogen ook nog een aanvullende hypothecaire financiering kunnen afsluiten. Van de andere kant heeft ook bijna een op de vijf ouderen een vermogen van meer dan 300 duizend euro in de eigen woning opgebouwd; dat vermogen is toereikend om het grootste deel van de energiezuinige woningen te financieren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat veel van de energiezuinige woningen met lagere WOZ-waarden in het noorden van het land staan, terwijl daar niet de meeste ouderen met grote opgebouwde vermogens wonen. De feitelijke mismatch tussen de (verwachte) prijs van energiezuinige woningen en de door ouderen opgebouwde vermogens is daarmee in de praktijk nog groter dan in figuur 3.1.

⁷ Zonder hiermee te willen suggereren dat hierdoor de woning wel wordt verduurzaamd.

Figuur 3.1

Opgebouwd eigen vermogen ouderen in koopsector en WOZ-waarde energiezuinige woningen, naar prijscategorie, 2015



Bron: WoON2015; bewerking PBL

Hoewel er geen heel vergaande conclusies aan figuur 3.1 kunnen worden verbonden, onderstreept de figuur dat er eigenaren-bewoners zijn voor wie een verhuizing naar een energiezuiniger woning een optie zou kunnen zijn. Immers, een vermogen van 200 duizend euro is wellicht niet heel veel in het licht van de huidige voorraad woningen met een energielabel A, maar kan bij ieder nieuw te ontwikkelen woningbouwproject voldoende zijn: er hoeft in een nieuwbouwproject maar net één betaalbare woning voor het oudere huishouden te zitten om de stap te kunnen maken. Wanneer alleen naar appartementen met een energielabel A wordt gekeken is de verhouding tussen het gemiddeld opgebouwd woningvermogen en de prijs van de te kopen woning nog gunstiger voor de ouderen. Voor ieder van de zes voorbeeld huishoudens worden daarom de financiële consequenties van een verhuizing naar een woning met energielabel A doorgerekend. Hierbij wordt de energierekening apart in het overzicht meege-nomen.

Tabel 3.6 toont de maandlasten en energielasten van de illustratieve huishoudens. De maandelijkse uitgaven aan energie komen ongeveer overeen met de energielabels van de woningen van de huishoudens: de huishoudens uit de woningen met slechtere energielabels geven meer uit aan energie dan de huishoudens in de betere woningen. In tabel 3.6 is ook de theoretische en verwachte energiebesparing weergegeven van de huishoudens indien zij zouden verhuizen naar een woning met een energielabel A. Het verschil tussen de theoretische besparing die technisch mogelijk is en de gerealiseerde besparing is voornamelijk het gevolg van gedrag (Majcen et al. 2013). De ingeschatte energierekening bij een verhuizing naar een woning met energielabel A is gebaseerd op cijfers uit Majcen et al. (2013). Uit de cijfers blijkt dat huishou-

dens die veel energie verbruiken ook veel kunnen besparen bij een verhuizing naar een energiezuiniger woning, maar dat het grote technische potentieel niet volledig zal worden benut. Met andere woorden: mevrouw Bakker zal, mede door haar eigen gedrag, in een woning met energielabel A waarschijnlijk meer energie verbruiken dan op basis van de technische kwaliteit van de woning strikt noodzakelijk is. In de berekeningen zijn alleen de kosten voor verminderd gasverbruik meegenomen. Energiebesparing vindt immers voornamelijk plaats via minder vraag naar warmte, waarvoor gas de belangrijkste bron is.

De energiebesparing is een maandelijks terugkerende besparing voor huishoudens die naar een woning met energielabel A zouden verhuizen. De totale waarde van deze maandelijkse besparing kan met een paar aannamen relatief eenvoudig worden berekend.⁸ Op de eerste plaats wordt aangenomen dat huishoudens tot het 95^e levensjaar van het hoofd van het huishouden in de energiezuinige woning blijft wonen; op de tweede plaats wordt gerekend met een rentevoet van 3 procent. De uitkomst van deze berekening levert een maximale lening op basis van de huidige energierekening. Algemeen wordt aangenomen dat de prijs van energie op de langere termijn zal (blijven) stijgen. Met dezelfde methodiek kan ook worden berekend hoeveel geleend zou kunnen worden indien rekening gehouden wordt met de als gevolg van prijsontwikkelingen stijgende waarde van de besparing. Voor de stijging van de energiekosten wordt aangesloten bij de Nationale Energieverkenning (Schoots et al. 2017).⁹ Het bedrag dat volgens deze methode geleend zou kunnen worden is wat hoger dan de eerste berekening, omdat de besparingen in de toekomst groter zijn dan de besparingen nu. Als huishoudens dit tweede bedrag zouden lenen zouden de kosten van de lening in het begin dus hoger zijn dan de huidige energielasten.

Voor de illustratieve huishoudens is deze weergegeven in tabel 3.6; de gemiddelden voor heel Nederland zijn weergegeven in tabel 3.7. Jongeren (als gevolg van de aanname dat iedereen tot zijn 95^e zelfstandig blijft wonen) hebben de meeste baat bij een verhuizing naar een woning met energielabel A. Indien een huishouden jonger dan 55 jaar in een woning met energielabel G woont en zou verhuizen naar een woning met energielabel A zou dat in de loop van de tijd, bij gelijkblijvende energielasten, ruim 25 duizend euro besparen. Bij stijgende energieprijzen is dat zelfs ruim 38 duizend euro. Voor oudere huishoudens is dat, doordat aangenomen wordt dat zij korter in de energiezuiniger woning wonen, aanzienlijk minder. Zelfs voor een grootverbruiker als mevrouw Bakker, die maandelijks 247 euro aan energie uitgeeft, levert een verhuizing op basis van de huidige energieprijzen 'slechts' tussen de 8.100 en 14.600 euro op.

De netto contante waarde van de uitgespaarde energielasten kan gezien worden als een potentiële verhuisvergoeding voor het huishouden.¹⁰ De groep huishoudens die voldoende vermogen heeft opgebouwd om te verhuizen naar een energiezuiniger woning zou (een deel van) de uitgespaarde energielasten kunnen gebruiken om de verhuizing mee te betalen. De prikkel is echter niet heel erg groot. Het gemiddelde huishouden in de leeftijdscategorie 65 – 74 moet immers 25 jaar in de energiezuiniger woning wonen voor een 'verhuisvergoeding' van 1.500 tot 14.400 euro (op basis van de verwachte energiebesparing, al dan niet met stijgende energieprijzen). Wanneer deze besparing wordt geconfronteerd met de werkelijke kosten van een verhuizing (notariskosten, overdrachtsbelasting, kosten voor verhuizers e.d.) zal de besparing alléén in ieder geval geen prikkel geven om te verhuizen naar een energiezuiniger woning. En dan worden de psychologische kosten van het gedoe nog buiten beschouwing gelaten.

⁸ Hiervoor wordt een annuïteitenformule gehanteerd; hiermee worden kasstromen in de toekomst omgerekend naar een contante waarde in het heden, waarbij aangenomen wordt dat kasstromen in de verre toekomst vandaag minder waard zijn dan kasstromen in de meer nabije toekomst.

⁹ We hanteren een jaarlijkse prijsontwikkeling van 2,5%: in de NEV wordt een niet-constante prijsontwikkeling tot 2030 gepresenteerd. Het gehanteerde cijfer is afgeleid uit de prijsontwikkeling van de energie tot 2030.

¹⁰ Ditzelfde bedrag kan ook gezien worden als investeringsbedrag voor de verduurzaming. In een aparte paragraaf worden deze bedragen in het licht van de investeringskosten geplaatst.

Tabel 3.6 Maandelijks woon- en energielasten illustratieve huishoudens in de koopsector, euro per maand, 2015

		Fam. De Jong				Fam. De Vries				Fam. Jansen			
woonlasten	hypotheeklasten (€ / maand)	0				455				86			
	hypotheekrenteaf trek (€ / maand)	0				131				0			
	ozb en opstalverzekering (€ / maand)	32				46				32			
	vrijstelling vermogensrendementsheffing (€ / maand)	148				139				131			
	maandlasten (€ / maand)	-116				231				-13			
energielasten	Huidig (€ / maand)	135				82				158			
		Theoretisch		Verwacht		Theoretisch		Verwacht		Theoretisch		Verwacht	
		huidig	stijgend	huidig	stijgend	huidig	stijgend	huidig	stijgend	huidig	stijgend	huidig	stijgend
	indien in label A	105	-	121	-	64	-	73	-	97	-	123	-
	netto contante waarde besparing (€)	7.600	9.700	4.300	5.500	3.400	4.000	1.700	2.000	14.200	18.200	8.200	10.500
		Fam. Van de Berg				Fam. Van Dijk				Mw. Bakker			
woonlasten	hypotheeklasten (€ / maand)	319				0				0			
	hypotheekrenteaf trek (€ / maand)	34				0				0			
	ozb en opstalverzekering (€ / maand)	48				36				97			
	vrijstelling vermogensrendementsheffing (€ / maand)	159				176				558			
	maandlasten (€ / maand)	173				-140				-461			
energielasten	Huidig (€ / maand)	240				85				247			
		Theoretisch		Verwacht		Theoretisch		Verwacht		Theoretisch		Verwacht	
		huidig	stijgend	huidig	stijgend	huidig	stijgend	huidig	stijgend	huidig	stijgend	huidig	stijgend
	indien in label A	146	-	-	-	-	-	-	-	91	-	-	-
	netto contante waarde besparing (€)	16.400	19.400	9.400	11.100	-	-	-	-	14.600	15.700	8.100	8.800

Bron: WoON2015 (bewerking PBL) - Noot: Familie Van Dijk woont al in een woning met energielabel A.

Tabel 3.7 Contante waarde energiebesparing (in euro) eigenaren-bewoners, bij verhuizing naar woning met energielabel A, op basis van theoretische energiebesparing en verwachte energiebesparing, 2015

Van:	B				C				D			
	Theoretisch: huidig	Theoretisch: stijging	Verwacht: huidig	Verwacht: stijging	Theoretisch: huidig	Theoretisch: stijging	Verwacht: huidig	Verwacht: stijging	Theoretisch: huidig	Theoretisch: stijging	Verwacht: huidig	Verwacht: stijging
< 55	4.900	7.300	2.000	3.000	9.300	14.300	4.600	7.100	17.700	26.800	10.200	15.500
55 - 64	4.400	6.000	1.800	2.400	8.300	11.200	4.100	5.500	16.300	22.100	9.400	12.700
65 - 74	3.600	4.500	1.500	1.800	7.200	9.000	3.500	4.400	13.100	16.400	7.500	9.400
75 - 85	2.500	2.900	1.000	1.200	5.200	6.100	2.600	3.000	10.200	11.800	5.900	6.800
> 85	1.100	1.200	500	500	2.700	2.900	1.300	1.400	5.700	6.100	3.300	3.500
to-taal	4.400	6.300	1.800	2.600	8.300	11.900	4.100	5.900	14.900	20.600	8.600	11.900
	E				F				G			
	Theoretisch: huidig	Theoretisch: stijging	Verwacht: huidig	Verwacht: stijging	Theoretisch: huidig	Theoretisch: stijging	Verwacht: huidig	Verwacht: stijging	Theoretisch: huidig	Theoretisch: stijging	Verwacht: huidig	Verwacht: stijging
< 55	15.500	24.300	9.100	14.200	21.900	33.500	12.400	19.000	25.200	38.300	14.100	21.500
55 - 64	13.500	18.300	7.900	10.700	20.400	27.700	11.600	15.700	23.000	31.200	12.900	17.500
65 - 74	11.200	14.000	6.500	8.200	17.400	21.800	9.800	12.400	20.400	25.700	11.400	14.400
75 - 85	8.200	9.500	4.800	5.500	13.300	15.300	7.500	8.700	14.800	17.200	8.300	9.600
> 85	4.100	4.400	2.400	2.600	7.300	7.800	4.100	4.400	7.800	8.400	4.400	4.700
to-taal	13.900	20.700	8.100	12.100	19.800	28.300	11.200	16.000	22.900	32.800	12.900	18.400

Bron: WoON2015 (bewerking PBL)

Verhuizen naar een energiezuiniger huurwoning

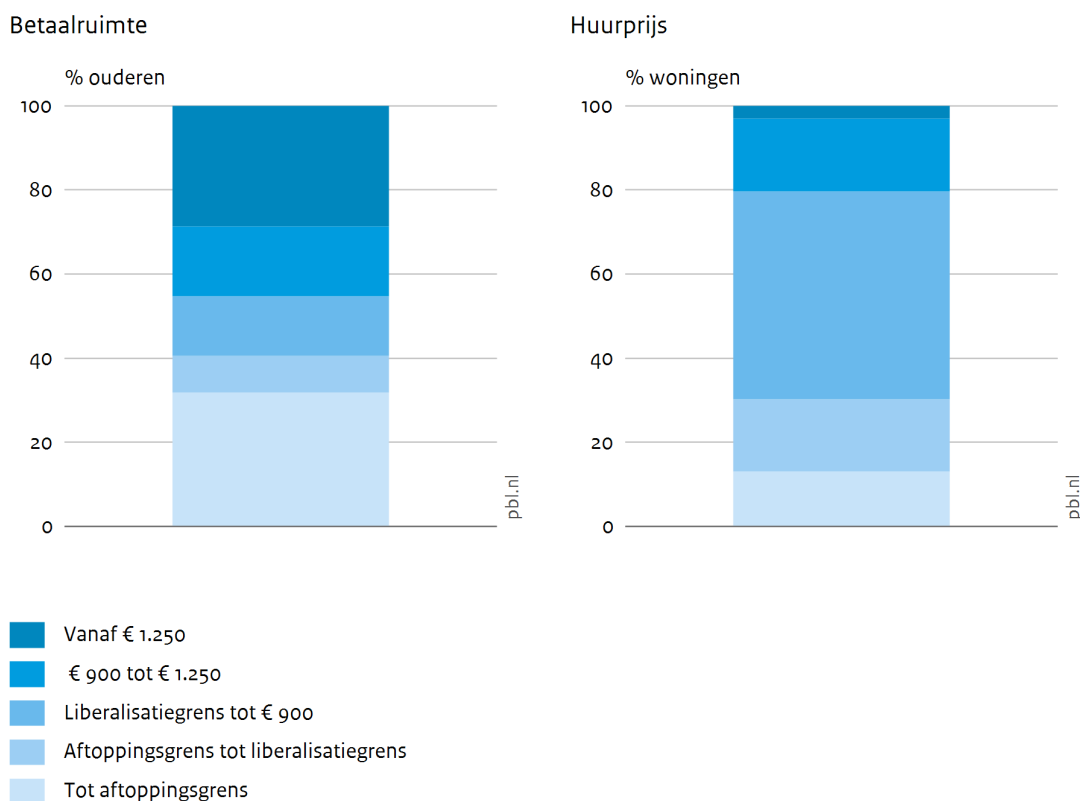
De tweede optie die verkend wordt voor eigenaren-bewoners is een verhuizing naar een energiezuiniger huurwoning. Ook hier wordt geen rekening gehouden met eventuele wensen van huishoudens, zoals bijvoorbeeld voor een eengezinswoning of een appartement of voor de woonlocatie. De nadruk in de beschrijvende analyse ligt op de financiële haalbaarheid en consequenties van een verhuizing van de huidige koopwoning naar de gemiddelde huurwoning met energielabel A.

Net als bij een verhuizing naar een andere koopwoning kent een verhuizing naar een huurwoning bepaalde beperkingen. Toegang tot huurwoningen wordt vaak bepaald op basis van het inkomen van het huishouden (De Groot et al. 2014; Van Middelkoop & Schilder 2017). Voor toegang tot huurwoningen van particuliere verhuurders geldt vaak een minimuminkomenseis; voor toegang tot de sociale huurwoningen van corporaties geldt juist een maximum inkomen. Vermogen kan een rol spelen bij de toegang tot de sociale sector: de toegang wordt bepaald op basis van het belastbaar inkomen. Inkomen uit box 3, dus ook toegerekend rendement uit het vermogen, speelt daarbij een rol. Eigenaren-bewoners die vermogen hebben opgebouwd in hun woning kunnen daarom na verkoop van hun woning bij een laag inkomen toch een sociale huurwoning van een corporatie huren. Aangezien bij woningtoewijzing uitgegaan wordt van het belastbaar inkomen van het afgelopen jaar kan bij verhuizende eigenaren-bewoners het toegerekende inkomen uit het vrijvallende eigen vermogen niet worden meegenomen. Op deze manier kan, bij wijze van spreken, de miljonair in een sociale huurwoning komen te wonen.¹¹ Voor de analyses van de financiële consequenties van verhuizingen naar de huursector gaan we uit van de huidige belastbare inkomens van huishoudens; opgebouwd vermogen in de woning laten we buiten beschouwing. Hiermee onderschatten we wellicht de mogelijkheden van huishoudens om te verhuizen, aangezien particuliere verhuurders aanwezig vermogen wel in overweging kunnen nemen bij de verhuur van woningen. De commissie Van Bochove (2018) beveelt in haar rapport naar aanleiding van de evaluatie van de Woningwet (in opdracht van Aedes) een ruimere bevoegdheid van corporaties bij verhuur aan ouderen met vermogen toe. Wanneer hier door de overheid in de toekomst ruimte toe wordt geboden, neemt de kans op onderschatting van de mogelijkheden van ouderen om te verhuizen nog wat verder toe.

¹¹ Het is natuurlijk maar de vraag of iemand die een dure koopwoning achterlaat bij verhuizing naar de sociale sector zou willen verhuizen.

Figuur 3.2

Betaalruimte ouderen in koopsector en huurprijs energiezuinige woningen, naar prijscategorie, 2015



Bron: WoON2015; bewerking PBL

Evenals eerder bij figuur 3.1 kunnen er geen grote conclusies worden verbonden aan figuur 3.2. Op het eerste zicht lijkt een groot deel van de eigenaren-bewoners in ieder geval een geliberaliseerde huurwoning te kunnen betalen. Hierbij moet de kanttekening worden geplaatst dat dat voor een deel van deze huishoudens zou betekenen dat zij vrijwel iedere euro die niet aan het hoogst minimale levensonderhoud moet worden uitgegeven aan de huur opgaat. Tegelijkertijd is er een grote groep ouderen die een inkomen heeft dat een sociale huurwoning vereist: 40 procent van de oudere eigenaren-bewoners kan – netto – niet meer huur betalen dan de liberalisatiegrens (eventueel aanwezig vermogen daarbij niet ogenschouw nemend). Zij kunnen dus niet in alle huurwoningen terecht en zijn, net als veel oudere huurders, op corporatiewoningen aangewezen. Mede hierdoor is niet alleen de huurprijs, maar zeker ook de omvang van het (financieel) geschikte aanbod een belangrijke knellende factor (zie tabel 3.3).

In de confrontatie van de huurprijs van energiezuinige huurwoningen en de betaalruimte onder oudere eigenaren-bewoners is geen rekening gehouden met de veranderende maandlasten, of met de specifieke woonvoorkeuren van de ouderen. In de volgende tabellen wordt verkend hoe de financiële afwegingen van ouderen eruit zouden kunnen zien op het moment dat zij zouden willen verhuizen naar een energiezuinige huurwoning.

Tabel 3.8 Maandelijkse woon- en energielasten in de koopsector, huidige situatie en na hypothetische verhuizing, euro per maand, 2015

	maandlasten incl. energie (€ / maand)	
	huidige koopwoning	huurwoning label A
< 55	685	980
55 - 64	367	1.147
65 - 74	159	1.126
75 - 85	31	1.068
> 85	-114	1.128

Bron: WoON2015 (bewerking PBL)

Tabel 3.8 toont de gemiddelde totale uitgaven aan woonlasten en energie conform de eerder gepresenteerde opbouw. Oudere huishoudens hebben vaker dan jongere huishoudens hun hypotheek afgelost en daardoor lagere uitgaven. Doordat de uitgespaarde uitgave aan de vermogensrendementsheffing als inkomen wordt gerekend hebben ouderen zeer lage, of zelfs negatieve maandlasten. Wanneer deze huishoudens zouden verhuizen naar een energiezuinige huurwoning stijgen veel lasten: er moet huur worden betaald (terwijl eerst geen uitgaven aan een hypotheek werden betaald) en belasting over het vermogen (dat eerst vrijgesteld was in box 1 omdat het in de woning zat). Bovendien hebben veel huishoudens een inkomen dat hoger is dan de toelatingsnorm voor de sociale sector. De toegerekende huur die betaald zou moeten worden valt daarom vaak boven de liberalisatiegrens. In tabel 3.9 is de verandering bij een verhuizing voor twee illustratieve huishoudens weergegeven, waarbij ervoor gekozen is om zowel de situatie met als de situatie zonder toegang tot de sociale sector te tonen.

Tabel 3.9 Maandelijke woon- en energielasten illustratieve huishoudens in de koopsector, huidige situatie en na hypothetische verhuizing, euro per maand, 2015

	Fam. De Jong	Fam. Van den Berg	
WOZ-waarde (€ x 1.000)	190	287	
hypotheekschuld (€ x 1.000)	0	85	
belastbaar inkomen (€ x 1.000 / jr)	47	23	
hypotheeklasten (€ / maand)	0	319	(uit)
hypotheekrenteaftrek (€ / maand)	0	34	(in)
ozb en opstalverzekering (€ / maand)	32	48	(uit)
vrijstelling vermogensrendementsheffing (€ / maand)	148	159	(in)
maandlasten (€ / maand)	-116	173	
energie (€ / maand)	135	240	
indien verhuisd naar huurwoning			
huur (€ / maand)	880	586	(uit)
vermogensrendementsheffing (€ / maand)	148	159	(uit)
huurtoeslag (€ / maand)	0	234	(in)
maandlasten (€ / maand)	1.028	511	
energie (€ / maand)	105	146	

Bron: WoON2015 (bewerking PBL)

Beide illustratieve huishoudens zouden bij een verhuizing naar een huurwoning met energielabel A geconfronteerd worden met hogere uitgaven. De uitgaven aan energie dalen voor beide huishoudens, maar de daling is onvoldoende groot om de stijging van de overige lasten te compenseren. Voor de familie De Jong zou een verhuizing een enorme verslechtering van het huishoudboekje betekenen: gecombineerd met de energielasten betalen zij nu ongeveer 19 euro per maand. Na verhuizing naar de huursector zou dat 1.133 euro per maand zijn. Voor de familie Van den Berg pakt een verhuizing waarschijnlijk iets minder negatief uit, doordat zij toegang hebben tot de sociale sector en bovendien recht zouden hebben op huurtoeslag. Desalniettemin stijgt ook voor hen de gecombineerde uitgave van 413 euro per maand naar 657 euro per maand.¹²

Huurders

Verhuizen is, zoals eerder gesteld, een lastig perspectief om invulling te geven aan de verduurzaming van de woningvoorraad. Er is namelijk geen garantie dat bij een verhuizing de vrijkomende woning wordt verduurzaamd. Bovendien blijkt uit hoofdstuk 2 dat ouderen weinig verhuizen. Niettemin verkennen we in deze paragraaf kort de mogelijkheden die oudere huurders hebben als zij via verhuizingen gestuurd worden naar en langer zelfstandig wonen en het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarbij hebben oudere huurders in theorie dezelfde

¹² Opgemerkt dient te worden dat het vermogen ook geschonken kan worden, bijvoorbeeld aan de kinderen; in dat geval valt het vermogen terug te brengen tot een bedrag onder de norm voor vrijstelling en kunnen de maandlasten wat lager uitvallen. Zelfs in dat geval is het voor beide huishoudens vanuit financieel oogpunt voordeliger om in de huidige koopwoning te blijven wonen.

opties als oudere eigenaren-bewoners: verhuizen naar een energiezuiniger koopwoning en verhuizen naar een energiezuiniger huurwoning.

In tegenstelling tot de situatie van eigenaren-bewoners zijn de kosten van het wonen in de huursector eenduidig: maandlasten en de kosten van het wonen zijn hetzelfde bedrag. De betaalde huur geeft de prijs van woondiensten weer (in de koopsector zijn de maandlasten geen juiste weergave van de werkelijke kosten van het wonen). Er is daarom geen aanleiding om, zoals eerder bij de eigenaren-bewoners, uitgebreid stil te staan bij de maandlasten van huishoudens.

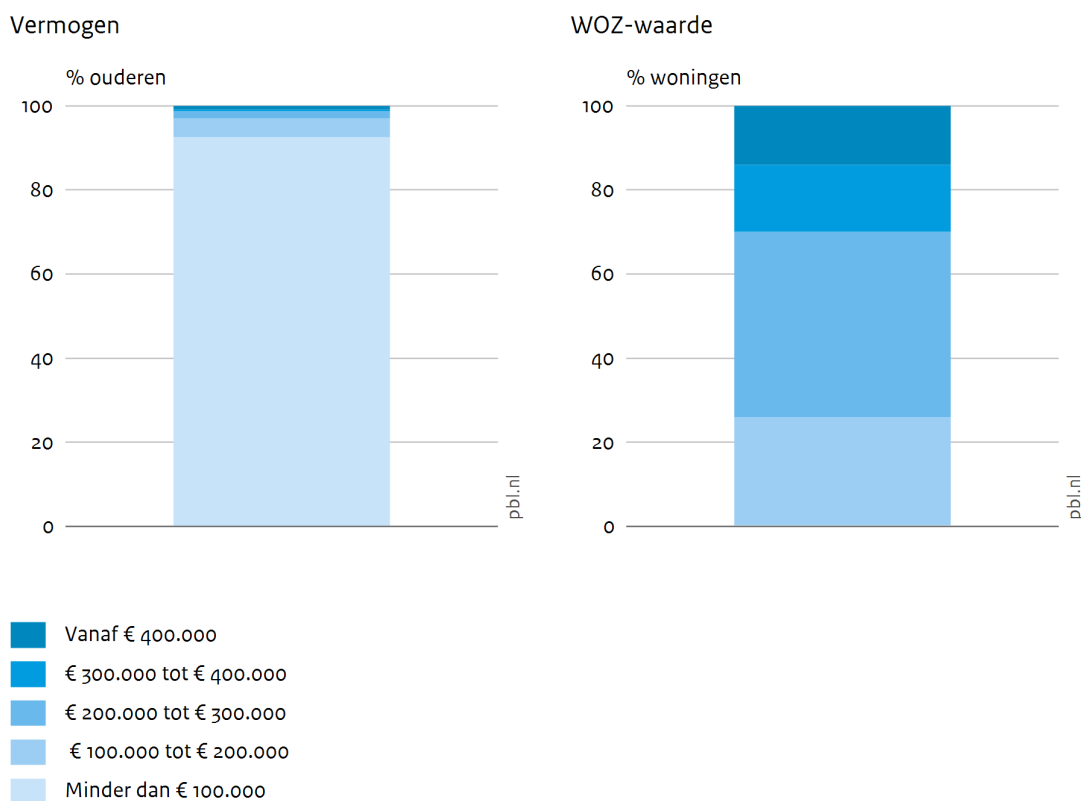
Verhuizen naar een energiezuiniger koopwoning

De eerste optie die verkend wordt voor oudere huurders is een verhuizing naar een energiezuiniger koopwoning. Hierbij wordt geen rekening gehouden met eventuele wensen van huishoudens, zoals bijvoorbeeld voor eengezinswoningen of appartementen of voor de woonlocatie. De nadruk ligt, net als eerder bij de eigenaren-bewoners, op de financiële haalbaarheid en consequenties van een verhuizing van de huidige huurwoning naar een koopwoning met energielabel A.

Eerder is bij de verkenning bij eigenaren-bewoners al aangenomen dat een eventuele verhuizing naar een koopwoning uit het vermogen zou moeten worden gefinancierd. Dit wordt gedaan omdat verondersteld wordt dat ouderen minder makkelijk een hypotheek kunnen krijgen voor de aanschaf van een woning dan jongere huishoudens. In figuur 3.3 wordt daarom een confrontatie weergegeven van het vermogen onder oudere huurders en de prijzen van koopwoningen met energielabel A (zoals eerder weergegeven in figuur 3.1).

Figuur 3.3

Vermogen ouderen in huursector en WOZ-waarde energiezuinige woningen, naar prijscategorie, 2015



Bron: WoON2015; bewerking PBL

Zoals eerder gezien in figuur 3.1 is het aandeel koopwoningen met een energielabel A en een WOZ-waarde onder € 100.000 nihil. Tegelijkertijd geldt dat het vermogen onder oudere huurders zelden hoger is dan € 100.000. Verhuizen naar een koopwoning met energielabel A is voor huurders daarom geen reële optie, behalve wanneer zij een hypotheek af zouden kunnen sluiten. Gegeven het lage gemiddelde vermogen onder oudere huurders, de beperkte leencapaciteit op basis van het inkomen en de leeftijd, en de prijzen van koopwoningen met een energielabel A wordt deze optie niet verder verkend.¹³

Verhuizen naar een energiezuiniger huurwoning

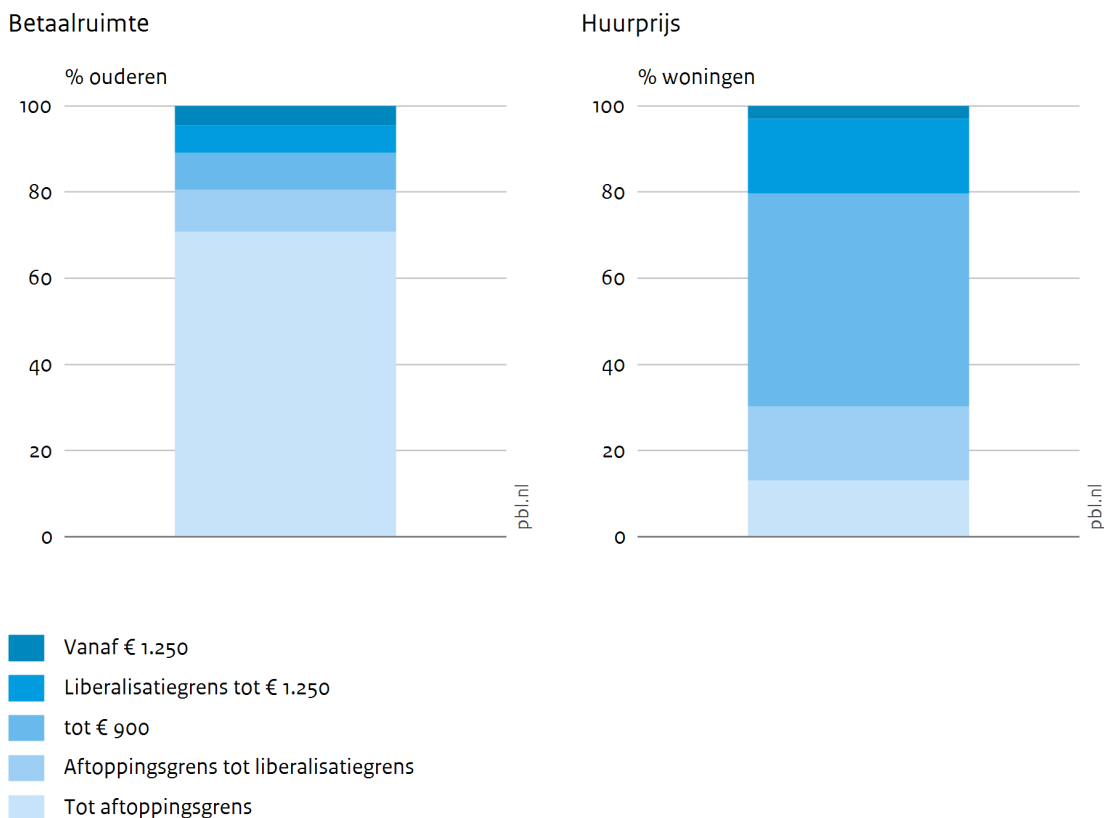
De tweede optie die verkend wordt voor huurders is een verhuizing naar een energiezuiniger huurwoning. Ook hier wordt geen rekening gehouden met eventuele wensen van huishoudens, zoals bijvoorbeeld voor eengezinswoningen of appartementen, of voor de woonlocatie. De nadruk in de beschrijvende analyse ligt op de financiële haalbaarheid en consequenties van een verhuizing van de huidige huurwoning naar de gemiddelde huurwoning met energielabel A. Voor de analyses van de financiële consequenties van verhuizingen naar de huursector gaan we uit van de huidige belastbare inkomens van huishoudens. Hiermee onderschatten we wellicht de mogelijkheden van huishoudens om te verhuizen, aangezien, zoals eerder gesteld, particuliere verhuurders bij de verhuur van woningen rekening mogen houden met aanwezig vermogen. Wanneer de overheid, in het proces van de evaluatie van de herziene Woningwet,

¹³ Voor iets minder dan 10 procent van de huurders is een verhuizing naar de koopsector niet per se onmogelijk (figuur 3.3). We weten van huishoudens niet de motieven om vermogen achter de hand te houden en ook kennen we de schulden van huishoudens niet. Daarom laten we de box 3-vermogens van huurders buiten beschouwing bij het bepalen van de leencapaciteit (conform e.g. De Groot et al. 2014).

in lijn met de adviezen van de commissie Van Bochove (2018), besluit het ook corporaties toe te staan rekening te houden met aanwezig vermogen, neemt het aantal mogelijkheden voor ouderen om te verhuizen nog wat verder toe.

Figuur 3.4

Betaalruimte ouderen in huursector en huurprijs energiezuinige woningen, naar prijscategorie, 2015



Bron: WoONz015; bewerking PBL

Uit figuur 3.2 wordt duidelijk dat ook verhuizen naar een duurzamer alternatief niet voor alle huishoudens een realistische optie is. Het grootste deel van de ouderen is afhankelijk van een huurwoning tot de aftoppingsgrens (€ 607 voor eenpersoonshuishoudens en € 651 voor meerpersoonshuishoudens). Deze huishoudens hebben, ondanks het relatief kleine aandeel huurwoningen met een energielabel A, relatief goede kansen om te verhuizen naar een duurzamere woning. Immers, alle nieuwbouw van corporaties die wordt opgeleverd heeft tegenwoordig ten minste een energielabel A. De grenzen van de mogelijkheden worden voor de grootste groep ouderen daarom voor een belangrijk deel bepaald door het tempo waarmee met name corporaties woningen bouwen en/of ingrijpend verduurzamen. Voor ouderen met een hoger inkomen valt het te bezien of zij in de markt mogelijkheden hebben om te verhuizen naar een duurzamere woning. Gemiddeld genomen is een verhuizing naar een nieuwe woning in ieder geval voor alle huishoudens duurder, ook wanneer het effect van een lagere energierekening wordt meegenomen. Tabel 3.10 vat samen:

Tabel 3.10 Maandelijkse woon- en energielasten in de huursector, huidige situatie en na hypothetische verhuizing, euro per maand, 2015

	maandlasten incl. energie (€ / maand)	
	huidige huurwo- ning	huurwoning label A
< 55	609	695
55 - 64	598	726
65 - 74	589	671
75 - 85	563	617
> 85	584	630

Bron: WoON2015 (bewerking PBL)

Voor huurders is de verandering van maandlasten bij verhuizing naar een (andere) huurwoning minder ingrijpend dan de verandering van de maandlasten wanneer vanuit een koopwoning wordt verhuisd. Zoals tabel 3.10 laat zien zal een verhuizing van de huidige huurwoning naar een nieuwe huurwoning met energielabel A gemiddeld genomen niet leiden tot lagere huur- en energielasten. Op individueel niveau kan dat vanzelfsprekend wel het geval zijn, zoals ook blijkt uit de veranderende situatie wanneer de familie Visser (huidig energielabel G) zou verhuizen naar een woning met energielabel A.

Tabel 3.11 Maandelijkse woon- en energielasten illustratieve huishoudens in de huursector, huidige situatie en na hypothetische verhuizing, euro per maand, 2015

	Fam. Visser	Mw. De Groot	
huidige huur	733	386	(-)
huurtoeslag	0	134	(+)
energie	159	93	(-)
totaal	892	344	
huur na verhuizing	586	586	(-)
huurtoeslag	0	164	(+)
energie	85	43	(-)
totaal	671	465	

Bron: WoON2015 (bewerking PBL)

Tabel 3.11 toont dat in het geval van de familie Visser de totale lasten zouden dalen. Dit hangt, naast lagere uitgaven aan energie, vooral samen met het feit dat de familie Visser op basis van het inkomen toegang zou hebben tot de sociale sector. Op basis van de regels omtrent het passend toewijzen zouden zij een fors lagere huur zouden kunnen krijgen. Het is overigens de vraag of de familie Visser dat een reële optie zou vinden, aangezien zij nu in een vrijstaande woning wonen (tabel 3.2). Mevrouw De Groot zou juist meer gaan betalen bij een verhuizing naar een energiezuiniger woning. De lagere energielasten en hogere huurtoeslag wegen niet op tegen de hogere verwachte huur die mevrouw De Groot, die als sinds eind jaren '50 in haar appartement woont, zou moeten gaan betalen.

3.2.3 Concluderend

Zoals in de inleidende paragrafen al gesteld: sturen op verhuizen is een moeizaam perspectief wanneer het eigenlijke beleidsdoel het verduurzamen van de woningvoorraad betreft. Huishoudens laten zich niet eenvoudig sturen in hun verhuisgedrag: ouderen blijven het liefst in hun vertrouwde omgeving en hun eigen huis wonen. En er is, binnen de huidige regelgeving, geen enkele garantie dat de vrijgekomen woning door de nieuwe bewoners zal worden verduurzaamd. Toch is het aardig om te kijken of er wat te halen valt bij verhuizingen; immers, het mes kán op zulke (natuurlijke) momenten wel aan twee kanten snijden. Deze paragraaf heeft de randvoorwaarden voor deze mogelijkheden geschetst aan de hand van de dynamiek op de woningmarkt. Verder zijn voor zowel eigenaren-bewoners als voor huurders de financiële consequenties in kaart gebracht van eventuele verhuizingen naar energiezuiniger woningen. Aan de hand van de analyses moet worden geconstateerd dat via verhuizingen van ouderen geen grootschalige bijdrage aan de verduurzaming van de woningvoorraad verwacht moet worden. De financiële prikkels voor huishoudens zijn daarvoor, in ieder geval op dit moment, niet sterk genoeg. Sterker: voor veel ouderen is een verhuizing naar een energiezuiniger woning niet mogelijk, of resulteert de verhuizing niet in lagere uitgaven. Niettemin kan het voor bepaalde huishoudens wel degelijk gunstig uitpakken.

3.3 Verduurzamen

Oudere eigenaren-bewoners wonen relatief vaak in een woning zonder hypotheek. Mede hierdoor zijn de woonlasten relatief laag. Tegelijkertijd is het inkomen van ouderen ook relatief laag en zijn de mogelijkheden om het inkomen te verhogen door bijvoorbeeld meer te gaan werken beperkt. Dit lijkt in de praktijk een interessante spagaat op te leveren wanneer gekeken wordt naar de mogelijkheden om de huidige woning te verduurzamen. Immers, er is veel vermogen aanwezig, maar het is niet eenvoudig liquide te maken voor investeringen. In deze paragraaf gaan we in eerste instantie voorbij aan praktische moeilijkheden omtrent de financiering van investeringen in de eigen woning. Analyses worden uitgevoerd om de gevolgen van eventuele investeringen in verduurzaming voor de financiële situatie van ouderen in kaart te brengen.

In dit rapport staat uiteindelijk de vraag centraal of het langer zelfstandig wonen van ouderen en de verduurzamingsopgave voor de woningvoorraad met elkaar conflicteren op het niveau van huishoudens. In de vorige paragraaf is onderzocht of ouderen aan beide doelstellingen gelijktijdig invulling konden geven door te verhuizen naar een woning met energielabel A. Wanneer een dergelijke verhuizing plaats heeft naar een relatief nieuwe woning, dan kan worden beargumenteerd dat deze woning redelijk goed geschikt is voor ouderen, of tegen beperkte kosten geschikt gemaakt kan worden. Wanneer ouderen in de huidige woning blijven wonen is dat niet per se het geval: de huidige woning kan pertinent ongeschikt zijn, of forse investeringen vragen om geschikt gemaakt te worden. Aangezien de geschiktheid van een woning van veel factoren afhankelijk is die niet eenvoudig uit enkele basisgegevens kunnen worden herleid wordt hier in deze paragraaf op hoofdlijnen op gereflecteerd.

3.3.1 Verduurzamen: de mogelijkheden nu

De mogelijkheden van ouderen om hun woningen vergaand te verduurzamen lijken op het eerste zicht wellicht beperkt. Huurders zijn afhankelijk van hun verhuurder, eigenaren-bewoners moeten over het noodzakelijke vermogen beschikken om te investeren. In deze paragraaf wordt aan de hand van twee opties gekeken wat ouderen zouden kunnen doen om hun woning te verduurzamen en wat de financiële consequenties daarvan zouden zijn. Eerst wordt gekeken

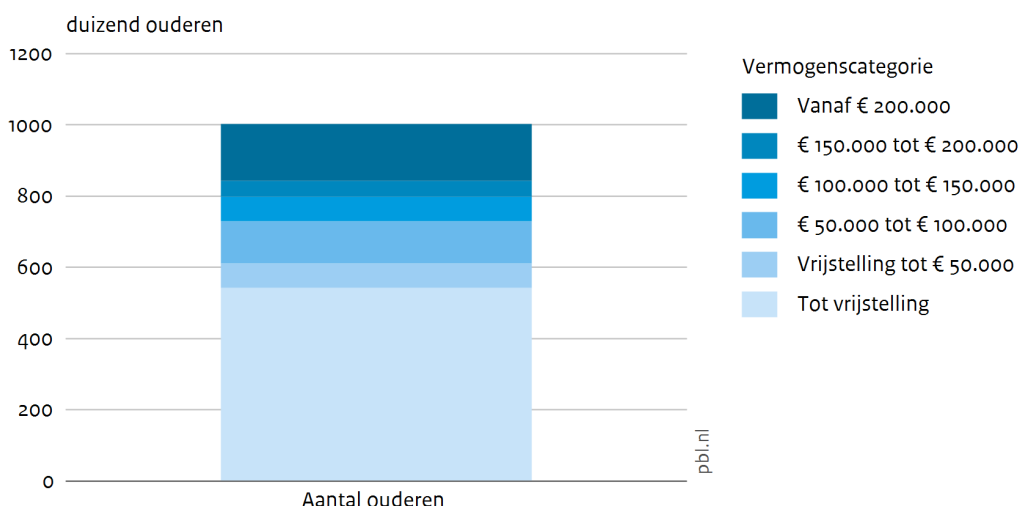
naar de ouderen waarvan bekend is dat zij belastbaar vermogen hebben: dit vermogen is tamelijk liquide, in ieder geval meer liquide dan het pensioenvermogen en het in de woning opgebouwde vermogen.¹⁴ Dit zou wellicht ingezet kunnen worden om de woning te verduurzamen. Een tweede optie die wordt verkend is het afsluiten van een lening om de verduurzaming te bekostigen. We verkennen daarbij met name de mogelijkheden om verduurzamende maatregelen te treffen die in 10 of 15 jaar kunnen worden afgelost. Hiermee wordt geprobeerd een reële inschatting te maken van de mogelijkheden van ouderen binnen enkele veelvoorkomende leningen die worden aangeboden, zoals stimuleringsleningen en regionale duurzaamheidsleningen.

Verduurzamen met vermogen

Ouderen in Nederland hebben een fors vermogen opgebouwd. Het probleem is dat grote delen van dat vermogen erg illiquide zijn. Zowel het pensioenvermogen als het in de woning opgebouwde vermogen is niet vrij opneembaar. Dit maakt dat het voor huishoudens moeilijk is om deze vermogens in te zetten om bijvoorbeeld de eigen woning te verduurzamen. In aanzienlijk mindere mate bouwen huishoudens ook vermogen op buiten het pensioen en de eigen woning (Parlevliet & Kooiman 2015). In het WoON-bestand dat in deze studie wordt gebruikt hebben we beperkt zicht op het vermogen van huishoudens. Gegevens over het vermogen zijn bekend vanaf het moment dat het vermogen in box 3 belastbaar wordt. Het gaat dan om vermogens groter dan € 21.139 voor eenpersoonshuishoudens en € 42.278 voor meerpersoonshuishoudens (vrijstelling in het jaar 2014). Figuur 3.5 geeft een weergave van de belaste vermogens onder ouderen.

Figuur 3.5

Box 3-vermogen ouderen in koopsector, 2015



Bron: WoON2015; bewerking PBL

Net iets meer dan de helft van de ongeveer 1 miljoen oudere huishoudens in Nederland heeft geen of een beperkt liquide vermogen. Aangezien het hebben van geen belastbaar vermogen voor een ouder echtpaar kan betekenen dat er € 40.000 vermogen is betekent dit dus niet dat huishoudens in deze categorie geen mogelijkheden hebben om te investeren. Zelfs vergaande

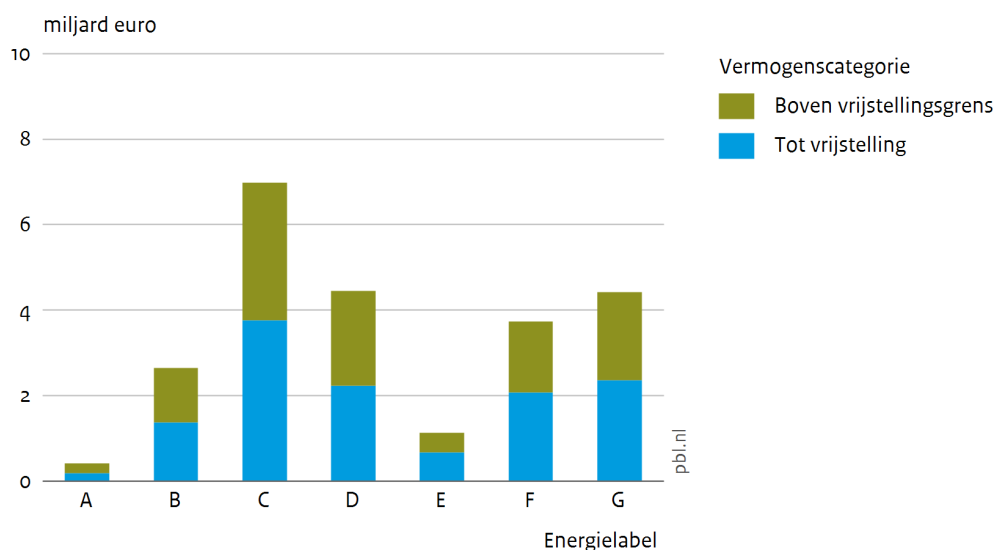
¹⁴ Vermogen dat in box 3 belast wordt hoeft niet liquide te zijn. Het vermogen kan bijvoorbeeld ook opgebouwd zijn in deposito's en daardoor niet vrij besteedbaar zijn.

verduurzaming is mogelijk indien een vermogen onder de vrijstellingsgrens van de vermogensrendementsheffing volledig ingezet zou worden. We hebben in de WoON-databestanden echter geen informatie over de omvang van het vermogen onder de vrijstellingsgrens; het kan gaan om een vermogen van € 40.000, maar ook om een vermogen van € 5.000. De CBS-microdataset die gebruikt is in onder meer Schilder et al. (2018) toont dat voor ongeveer 1 op 3 oudere eigenaren bewoners het vermogen lager is dan € 20.000. Dit betekent dat een aanzienlijk deel van de ouderen met een vermogen tot de vrijstellingsgrens niet over voldoende liquide financiële middelen beschikt om vergaande verduurzamende maatregelen uit eigen zak te betalen; kleinere maatregelen, die ook een behoorlijke impact op het energieverbruik kunnen hebben, zouden natuurlijk wel genomen kunnen worden.

Figuur 3.6 toont de samenhang tussen de investeringsopgave en de vermogenspositie van ouderen op basis van het belaste vermogen. De investeringsopgave is gegeven voor de situatie waarin ouderen hun woning zouden verbeteren naar een energieneutrale woning. Hierbij zijn de groepen huishoudens mét een vermogen boven de vrijstellingsgrens samengevat in een groep. De totale investeringsopgave voor de koopsector telt op tot net geen 24 miljard euro. Het zwaartepunt daarbij ligt bij renovaties van woningen met energielabel C. Dit komt vooral doordat er sprake is van een volume-effect: er zijn veel ouderen met een koopwoning met een energielabel C.

Figuur 3.6

Omvang investeringsopgave ouderen bij verbetering naar energieneutraal in de koopsector, naar energielabel, 2015



Bron: WoON2015; bewerking PBL

Voor de berekening van de investeringsopgave is uitgegaan van investeringscijfers uit Vesta (Van den Wijngaart et al. 2017). Er wordt in bovenstaande berekening alleen uitgegaan van het verbeteren van individuele woningen; er is niet gekeken naar alternatieve opties om de woningvoorraad te verduurzamen, zoals de aanleg van warmtenetten. Warmtenetten, zeker wanneer gevoed met duurzame bronnen als geothermie, kunnen een alternatief zijn voor het verduurzamen van de gebruikte energie in de woningvoorraad. De kosten die gemoeid zijn met dergelijke opties zijn op dit moment aanzienlijk lager dan de verbetering van individuele woningen. De technische, organisatorische en financiële haalbaarheid ervan gaan voorbij aan de focus van deze studie. De berekeningen hebben dus een indicatief karakter, waarbij het, mede door de unieke omstandigheden bij individuele woningen, niet op voorhand te stellen is of we mogelijkheden van ouderen over- of onderschatten. Doel is immers om te bezien wat

ouderen met hun vermogen volgens de huidige inzichten zélf zouden kunnen doen; de ingeschatte investeringsopgave moet in dat licht worden beschouwd.

De resultaten van een voorzichtige blik op de liquide vermogens van ouderen tonen in ieder geval aan dat er financiële mogelijkheden zijn voor ouderen om hun woningen te verbeteren. Er is sprake van een redelijk gelijkmatige verdeling van huishoudens met en zonder vermogen over de woningvoorraad: het is dus niet zo dat alle huishoudens met veel vermogen in de energiezuinige woningen leven en de huishoudens met weinig vermogen in de woningen met slechte energielabels. Voor de huishoudens met een vermogen boven de vrijstellingsgrens geldt in principe dat zij de energieprestaties van hun woning vergaand zouden kunnen verbeteren zonder daarbij heel het liquide vermogen aan te hoeven spreken. Een groot deel van de 1 miljoen woningen waarin ouderen nu wonen zou kunnen worden verbeterd naar energieneutraal. Of dit daadwerkelijk gebeurt hangt onder meer van de totale inkomens- en vermogensplanning van ouderen af; wellicht immers houden ouderen het vermogen achter de hand voor verwachte zorgkosten of aanpassingen aan de levensloopbestendigheid van de woning. Met name wanneer het vermogen gereserveerd is voor zorgkosten kan dat investeringen in de verduurzaming van de woningvoorraad in de weg staan; aanpassingen aan de woning in het kader van levensloopbestendigheid zijn aanzienlijk beperkter in omvang.

Verduurzamen met een lening

Een tweede optie om de woning te verduurzamen, zonder daarbij afhankelijk te zijn van een liquide vermogen, is de financiering van de verduurzaming via een lening. We gaan er in deze notitie van uit dat de huidige uitgaven aan energie betaalbaar zijn voor huishoudens. In deze paragraaf laten we de berekening van een hypothecaire lening (met een looptijd van 30 jaar tegen 3%) op basis van de energiebesparing bij verduurzaming zien, als ook wat er mogelijk is met een energiebesparingslening (vormgegeven als een annuïteit met een looptijd van 10 en 15 jaar tegen een percentage van respectievelijk 2% en 2,5%). Daarnaast onderzoeken we in deze paragraaf twee scenario's: een verbetering naar energielabel B en een verbetering naar energieneutraal. We presenteren twee bedragen: een lening gebaseerd op de huidige energieprijzen en een lening waarin rekening wordt gehouden met stijgende energieprijzen. Hierbij is voor de stijging van de energieprijzen aangesloten bij de Nationale Energieverkenning (NEV).

Tabel 3.12 Omvang maximale lening op basis van energiebesparing, naar type lening en leeftijdscategorie, 2015

	Naar energieneutraal					
	Huidige energieprijzen			Stijgende energieprijzen		
	Hypothecair (30 jaar)	Energiebe- sparing (15 jaar)	Energiebe- sparing (10 jaar)	Hypothecair (30 jaar)	Energiebe- sparing (15 jaar)	Energiebe- sparing (10 jaar)
< 55	33.200	21.000	15.200	43.000	24.000	16.900
55 - 64	36.400	23.000	16.700	47.200	26.300	18.600
65 - 74	35.300	22.300	16.200	45.800	25.500	18.000
75 - 85	35.000	22.100	16.000	45.300	25.200	17.800
> 85	35.300	22.300	16.200	45.700	25.500	18.000
totaal	34.400	21.700	15.700	44.500	24.800	17.500
	Naar energielabel B					
< 55	5.600	3.600	2.600	7.300	4.100	2.900
55 - 64	6.600	4.100	3.000	8.500	4.700	3.300
65 - 74	7.000	4.400	3.200	9.100	5.100	3.600
75 - 85	8.400	5.300	3.900	10.900	6.100	4.300
> 85	10.000	6.300	4.600	13.000	7.200	5.100
totaal	6.300	4.000	2.900	8.200	4.500	3.200

Bron: WoON2015 (bewerking PBL)

Wanneer de lening gelijk is aan de uitgespaarde energielasten is het vanzelfsprekend dat een verdergaande energetische verbetering ruimte biedt aan een hogere maximale lening. Verder geldt dat een lening met een langere looptijd bij een gelijk maandbedrag tot een hoger totaalbedrag leidt. Voor het verbeteren van de huidige woning naar energieneutraal is op basis van de huidige energierekening ongeveer 34.400 euro beschikbaar wanneer deze met een 30-jarige annuïteit gefinancierd zou worden. Of zelfs 44.500 euro indien ook toekomstige besparingen in de lening meegenomen worden. Dit impliceert dat het kostenefficiënt is om de gemiddelde koopwoning energieneutraal te maken wanneer deze investering voor ongeveer 34.400 tot 44.500 euro gerealiseerd kan worden én er tussentijds geen aanvullende investeringen gedaan moeten worden. Een propositie waarbij een woning energieneutraal gemaakt wordt met behulp van installaties als warmtepompen en PV-panelen is dus op voorhand niet noodzakelijkerwijs kostenefficiënt; de verwachte levensduur van de benodigde installaties is immers korter dan de looptijd van de financiering. Gedurende de looptijd van de afgesloten financiering moet nogmaals geïnvesteerd worden om de woning energieneutraal te houden. Ook andere zaken, zoals mogelijke verschillen in onderhoudslasten van de huidige CV-ketel ten opzichte van de installatie voor een energieneutrale installatie met bijvoorbeeld een warmtepomp en de verwachte ontwikkeling van de energieprijzen, spelen daarbij een rol. Wanneer de woning voor 21.700 euro energieneutraal gemaakt zou kunnen worden is het waarschijnlijk wel kostenefficiënt om de investering te doen: dit komt immers overeen met een lening met een looptijd van 15 jaar. Deze looptijd komt beter overeen met de verwachte levensduur van installaties. Op dit moment is het echter niet mogelijk om woningen op individueel niveau energieneutraal te maken met leningen ter grote van de huidige energierekening en een korte(re) looptijd. Verbeteringen van woningen naar energielabel B leveren een veel kleinere besparing op en daardoor zijn de maximale leningen in tabel 3.12 hiervoor ook aanzienlijk lager. Daar staat wel tegenover dat verbeteringen naar energielabel B veel goedkoper zijn dan het energieneutraal maken van woningen. Een investering in een tussenstap naar energielabel B zorgt er echter wel voor dat het energieneutraal maken van een woning relatief duur wordt,

omdat juist de laatste labelstappen erg duur zijn. De extra energiebesparing ten opzichte van label B is kleiner dan wanneer een woning met energielabel F het referentiepunt voor de investering is. Dergelijke investeringen leiden dus wel tot forse besparingen in de uitstoot van broeikasgassen, maar leiden ook tot een zogenaamd 'lock-in' effect. De Stroomversnelling heeft daarom lang gepleit om dergelijke tussenstappen niet te zetten; tegenwoordig bestaan er echter ook investeringen die leiden tot tussenstappen, maar die gericht zijn op het nul-op-de-meter maken van de woning op de langere termijn. De Stroomversnelling noemt dat 'NOM-ready'.

Tot slot is het van belang te benadrukken dat investeringsbeslissingen niet alleen maar worden genomen op basis van kostenefficiëntie; ook andere motieven, zoals het milieu, maatschappelijke betrokkenheid bij de Nederlandse gasdiscussie of interesse in innovatieve technieken kunnen een rol spelen in de afweging om te investeren in het energieneutraal maken van de woning. Ook is het wellicht mogelijk dat de investeringen indirect renderen, via een toename van de waarde van de woning. Het feit dat een bepaalde investering niet financieel haalbaar lijkt te zijn op basis van de maximale leningen uit tabel 3.12 betekent dus niet dat energetische verbeteringen niet plaats (kunnen) vinden.

3.3.2 Verduurzamen: aanvullende mogelijkheden

De verduurzaming van de woningvoorraad kan op vele manieren worden vormgegeven. Dit geldt zowel voor de fysieke mogelijkheden als de financiële. De mogelijkheden van ouderen om hieraan invulling te geven uit de vorige paragraaf zijn vooral gebaseerd op de opties om individuele woningen met eigen middelen te verduurzamen. De verduurzaming van het energiegebruik in de woningvoorraad kan echter ook op andere manieren worden georganiseerd. De mogelijkheden in de vorige paragraaf zijn bovendien gebaseerd op de nu gangbare financiële opties. Er wordt echter vanuit verschillende hoeken gewerkt aan innovatie op dit gebied. In deze paragraaf worden enkele van de belangrijkste opties beschreven die bij kunnen dragen aan de totstandkoming van een duurzame woningvoorraad. Deze opties zijn nadrukkelijk niet uitputtend. Aangezien deze opties nog niet altijd voorhanden zijn, beperken we ons in deze paragraaf tot de signalering van de alternatieven, zonder eventuele financiële consequenties van deze opties voor huishoudens door te rekenen.

Verduurzaming met collectieve oplossingen

De verduurzaming van de vraag naar warmte is de belangrijkste opgave voor de transitieopgave op de woningmarkt. Warmte vormt onder huishoudens niet alleen het grootste deel van het energieverbruik, maar met gemiddeld bijna 70% ook de grootste kostenpost op de energierekening (Schoots et al. 2017). In het rapport heeft tot dusver de nadruk gelegen op de verbetering van individuele woningen, omdat op die manier de eenvoudigste vergelijking tussen de (financiële) ruimte en opgave gemaakt kan worden. Het duurzaam opwekken van energie voor de eigen woning kan op en binnen de eigen woning worden gerealiseerd, maar er zijn ook alternatieven, zoals het gebruiken van elders duurzaam opgewekte energie. Voor de warmtevraag kan dan bijvoorbeeld gedacht worden aan de aansluiting van woningen op een warmtenet. De warmte in zo'n warmtenet dient dan natuurlijk wel duurzaam te zijn.

Geothermie, het gebruik maken van de warmte van de aarde, is een veelgenoemde mogelijkheid om de warmtevraag te verduurzamen. Geothermie kan zowel op kleine schaal, zelfs op het niveau van individuele woningen, worden toegepast, maar ook collectief. In dat geval wordt de warmte gewonnen op grote diepte en via een transportnetwerk, een warmtenet, aan huishoudens geleverd. Het voordeel van een collectieve oplossing is dat deze minder afhankelijk is van individuele huishoudens; ook huishoudens die zich niet bezig (willen) houden met ver-

duurzaming dragen met een collectieve oplossing bij aan het realiseren van beleidsdoelstellingen. Verder is het mogelijk om met decentrale verduurzaming van de warmtevraag in de woningvoorraad de kosten te socialiseren. Het socialiseren van de kosten van de aanleg van warmtenetten kan een bijdrage leveren aan het verminderen van financiële barrières die de totstandkoming momenteel lijken te hinderen (Elzenga et al. 2017). Kostenverevening door socialiseren kan bovendien een instrument zijn om de kosten van de aanleg van een netwerk onder individuele gebruikers te verdelen (Hoogervorst 2017). Er kleeft echter ook een aantal nadelen aan warmtenetten. Zo is warmte relatief slecht te transporteren en is er relatief weinig ervaring in Nederland met hoge temperatuur geothermie. Indien de aangesloten woningen niet goed geïsoleerd zijn, is een hoge temperatuur warmtebron noodzakelijk om de woning toch voldoende warm te krijgen. Duurzamer is natuurlijk om woningen beter te isoleren en de warmtevraag te beperken, maar dit vergt (flinke) aanvullende investeringen.

Collectieve oplossingen kunnen heel grootschalig zijn, zoals het grote stadswarmtenet tussen Breda en Tilburg, maar ook veel kleiner. Bijvoorbeeld in de vorm van WKO's. Zelfs technieken die zich prima lenen voor individuele toepassing, zoals zonnepanelen en warmtepompen, kunnen collectief worden georganiseerd in de vorm van een ESCo (Energy Service Company). Een ESCo is een bedrijf dat energiediensten levert aan klanten variërend van monitoring van energiegebruik tot complete installaties en ingrepen in de gebouwschil. Belangrijk is dat een ESCo eigenaar is van de installaties: de gebruiker betaalt voor warmte en daarbij horende dienstverlening (zoals onderhoud). Wanneer de ESCo duurzame warmte en elektriciteit levert, dragen huishoudens vanzelf bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad, ook wanneer zij zelf geen directe investeringen doen.

Gebouwbonden financiering

De recente crisis op de woningmarkt heeft beleidsmakers en huizenbezitters meer bewust gemaakt van de risico's van het eigenwoningbezit en het feit dat een restschuld een reële optie kan zijn. De grote investeringen die nodig zijn om de woning te verduurzamen staan de transitie naar een klimaat-neutrale woningvoorraad mogelijk in de weg. Immers, de eigenaar-bewoner blijft hoofdelijk verantwoordelijk voor een eventuele restschuld bij verkoop van de woning als de uitstaande schuld niet volledig kan worden afgelost. Een mogelijke optie om eigenaren toch over te halen te investeren in de verduurzaming van hun woning is de zogenaamde gebouwgebonden financiering.

In het regeerakkoord is aandacht voor de ontwikkeling van gebouwgebonden financiering in het kader van (de versneling van) het aardgasvrij maken van woningen (Koelemeijer et al. 2017). Ook elders in de maatschappij is er veel belangstelling voor gebouwgebonden financiering als mogelijk (financieel) instrument om de verduurzaming van de woningvoorraad te stimuleren. Voor de aankoop van een woning sluiten mensen een hypotheek af. De hypotheek staat op naam van een of meer leden van het huishouden die persoonlijk aansprakelijk zijn voor de betaling van de rente en de aflossing van de schuld. Investeringen in de verduurzaming van de woning verdienen zichzelf echter (gedeeltelijk) terug, doordat minder geld uitgegeven hoeft te worden aan energie. Bij verkoop van de woning aan een volgende eigenaar, wordt niet alleen de woning, maar ook de gebouwgebonden lening verkocht (b.v. Schorel & Opstelten 2018). De volgende eigenaar betaalt dus de rente en aflossing van de eerder afgesloten gebouwgebonden financiering. Dit zou huidige eigenaren van woningen wellicht wat minder terughoudend maken om te investeren in de verduurzaming van hun woningen.

De vraag is in hoeverre dit klopt. Schorel en Opstelten (2018) verwijzen in hun publicatie over gebouwgebonden financiering naar een voorbeeld uit de Verenigde Staten: PACE (Property Assessed Clean Energy). In de Verenigde Staten kunnen eigenaren van vastgoed hun bezit verduurzamen en de kosten van de lening via een belasting over het vastgoed terug betalen. Toch is het volgens verschillende onderzoekers niet ondenkbaar dat de PACE-financiering wel

degelijk invloed heeft op de toekomstige verkoop van de woning (Cox 2011, Odinet 2015). Cox (2011) stelt dat vooral de door de koper verwachte waarde van de gedane investering het bod op de woning zal beïnvloeden, en dat de wijze van financiering daar geen invloed op heeft. Als een investering geen waarde heeft in de ogen van de rationele koper, maar er nog wel een PACE-financiering van \$10,000 op rust, zo stelt Cox (2011), dan leidt dat tot een \$10,000 lagere transactieprijs van de woning. Een rationele koper zal dus een afweging moeten maken van de gedane investeringen en de waarde die dat waarschijnlijk voor hem zal opleveren. En die verwachte besparing varieert sterk tussen huishoudens (Majcen et al. 2013). Een risicomijdende koper zou zo maar eens (te) voorzichtig kunnen zijn met het inschatten van de potentiële besparing van de gedane investeringen. In zulke gevallen kan een gebouwgebonden financiering leiden tot een lagere transactieprijs. De eigenaar-bewoner is dan niet beter af met een gebouwgebonden financiering dan met een gewone hypotheek. Wanneer verkopers en kopers zich hier bewust van zijn, zal dat invloed hebben op de wens om verduurzaming met gebouwgebonden financiering te betalen. Dit kan mogelijk nog verder worden versterkt door 'ambiguïteitsaversie': het gegeven dat mensen niet van een onzekere uitkomst met onduidelijke kansverdeling houden (Barberis & Thaler 2003). Ambiguïteitsaversie vertaalt zich op veel vlakken, ook waar mensen investeren (Guiso et al. 2008; Epstein & Schneider 2008). Een vertaling van dit fenomeen naar investeringen op de woningmarkt, sowieso al een intransparante markt met veel asymmetrische informatie (De Wit & Van der Klaauw 2013) lijkt dan ook voor de hand te liggen. Dit neemt niettemin weg dat het zoeken naar manieren om redelijk stabiele kasstromen (gebouw- of gebruikergebonden) in te zetten om de verduurzaming van de woningvoorraad te versnellen de moeite waard is.

3.3.3 Concluderend

Niet alle ouderen zijn in staat zijn hun woning te energetisch te verbeteren, laat staan vergaand te verduurzamen. Tegelijkertijd zijn er ook voldoende ouderen voor wie dat eigenlijk best mogelijk is. Zeker is ook dat niet alle ouderen investeringen in het verduurzamen van hun woning zullen kunnen terugverdienen, zeker de zuinigen onder hen niet. Tegelijkertijd zijn er ook voldoende ouderen voor wie de investering best wel eens lonend kan zijn, zeker wanneer de investering niet louter uit financiële overwegingen wordt gedaan.

Nederland is nu volop in transitie: het rommelt en borrelt. Overheden op alle niveaus zijn bezig plannen te maken om de energietransitie tot stand te brengen; marktpartijen zijn bezig producten te ontwikkelen die de energietransitie gaan realiseren. Heel fanatiek investeren ouderen doorgaans niet meer in hun woningen, en vanuit een rationeel of risicomijdend perspectief zullen (grote) groepen ouderen wellicht even af willen wachten hoe de ontwikkelingen vorm krijgen. De vraag is of ouderen staan te springen om hun woningen te verduurzamen als het stof wat begint neer te dalen, of dat zij wellicht toch heel andere ideeën over de bestemming en besteding van hun geld hebben. Het volgende hoofdstuk presenteert een verkenning naar deze motieven.

3.4 Overweging: verduurzaming in relatie tot andere beleidsdoelen

Het glas is half vol, of het glas is half leeg. Vanuit beide perspectieven kan naar de analyses in dit hoofdstuk worden gekeken. De analyses richten zich met name op de vraag of ouderen invulling zouden kunnen geven aan het beleidsdoel rond de verduurzaming van de woningvoorraad, op welke wijze zij dat zouden kunnen doen en wat de financiële consequenties daarvan zouden zijn. Wanneer het perspectief van het halflege glas wordt genomen, moet geconstateerd worden dat veel ouderen weinig middelen hebben om hun woning ingrijpend te verduurzamen. Vooral voor eigenaren-bewoners geldt dat de investeringen een flink beslag op de eigen middelen leggen, omdat zij als eigenaar daar zelf verantwoordelijk voor zijn. Investeringsin verduurzaming gaan gepaard met onzekerheid: niet alleen de technische levensduur van installaties en de terugverdientijd is niet zeker, ook de eigen resterende levensduur is niet bekend. Dergelijke onzekerheden beïnvloeden de beslissing om te investeren of niet. Wanneer daarbij in ogenschouw genomen wordt dat investeringen, naast onzekerheid, ook nog gedoe met zich meebrengen, dan is het niet waarschijnlijk dat het door ouderen bewoonde deel van de woningvoorraad snel verduurzaamd zal worden. Ook voor huurders is de verduurzaming van hun woning nog geen eenvoudige zaak. Veel huurders hebben een beperkt inkomen, en investeringen in de verduurzaming van de woning kan, zelfs met een verlaging van de energierekening, voor energiezuinige huishoudens leiden tot een toename van de druk op het huishoudbudget. Het halfvolle perspectief van hetzelfde verhaal is dat er behoorlijk wat ouderen zijn die wel kunnen investeren. Zeker wanneer er een manier wordt gevonden om het in de woning opgebouwde vermogen beschikbaar te stellen voor investeringen, zal een toenemend aantal ouderen kunnen investeren. En wellicht dat een verhuizing, ondanks de vaak stijgende (woon)lasten, toch veel extra voordelen op kan leveren. In dat geval speelt de huidige krapte op de woningmarkt weliswaar op, maar tegelijkertijd hoeft er voor dat ene oudere huishouden maar één geschikte woning in de juiste woonomgeving te zijn.

In het vorige hoofdstuk werd al kort gereflecteerd op de mogelijke onverenigbaarheid van investeringsdoelen. Zowel investeren in de levensloopbestendigheid van de woning, als de verduurzaming ervan is niet voor iedereen mogelijk. De afwegingen die huishoudens dan maken zullen onder meer afhangen van de persoonlijke voorkeuren, en de ingeschatte risico's rond de investeringen. Wat doet een wat ouder echtpaar met een beperkt vermogen: wil zij de woning verduurzamen, of houdt zij liever geld achter de hand voor toekomstige zorguitgaven? De veronderstelde risico's, het risico op ziekte en beperkingen in relatie tot investeringen in de levensloopbestendigheid van de woning of reserveringen voor toekomstige zorguitgaven enerzijds – het risico op overlijden in relatie tot de terugverdientijd van energetische maatregelen, hangen bovendien met elkaar samen en betreffen beiden de persoonlijke gezondheid van het huishouden. De persoonlijke ervaringen, verwachtingen en wensen zullen daardoor een grote invloed hebben op de vraag of het vergrijzen het vergroenen belemmert. Het komende hoofdstuk verkent de motieven van ouderen rond dit soort vragen.

4 Maatschappelijke doelen en persoonlijke wensen

In de eerdere hoofdstukken is gekeken naar de veranderende maatschappij en de (financiële) mogelijkheden van ouderen om binnen die context invulling te geven aan het beleidsdoel de woningvoorraad te verduurzamen. De voorgaande hoofdstukken waren beschrijvend en hadden een theoretisch karakter. Hiermee zijn de randen van het speelveld beschreven waarbinnen ouderen invulling kunnen geven aan hun eigen (woon-)wensen en behoeften. Die wensen en behoeften hoeven niet overeen te komen met die van de overheid. Een duurzame woningvoorraad in 2050 is een beleidsdoel, een wens van het beleid, maar wat wil de oudere zelf? Bovendien, diezelfde overheid wil dat de oudere steeds langer zelfstandig blijft wonen, en ondersteuning daarbij (in zekere mate) zelf organiseert. In dit hoofdstuk verkennen we aan de hand van 33 interviews de wensen en ambities van ouderen in relatie tot hun vermogen. Hoe denken zij nu over het in de woning opgebouwde vermogen? En willen ze dat inzetten om hun woning te verduurzamen, houden ze het achter de hand voor mogelijke zorgkosten, of willen ze het aan iets of iemand nalaten? We kijken daarbij alleen naar eigenaren-bewoners, omdat zij meer dan huurders zelf aan zet zijn om investeringsbeslissingen over hun woning en woonomgeving te nemen.

4.1 Aanpak

Het kwalitatieve onderzoek is uitgevoerd in samenwerking met onderzoekspartner TU Eindhoven. De nadruk in dit hoofdstuk ligt vooral op de duiding van de resultaten van het onderzoek. In deze paragraaf beschrijven we kort de gemaakte afwegingen en de gebruikte methoden.

Steekproef

Het doen van een wetenschappelijke kwalitatieve verkenning vereist geen statistische representativiteit. Niettemin is het van belang om een evenwichtige steekproef een aantal op voorhand bekende belangrijke kenmerken te creëren. We kijken daarbij, zoals gesteld, alleen naar eigenaren-bewoners, omdat zij zelf de regie hebben over het doen van investeringen in de woning. Op basis van de literatuur en analyses tot dusver valt een aantal kenmerken te onderscheiden op basis waarvan in ieder geval verondersteld kan worden dat deze belangrijke invloed zouden kunnen hebben op de investerings- en bestedingsmotieven van ouderen. Leeftijd is bijvoorbeeld een relevante: leeftijd beïnvloedt de 'terugverdien capaciteit' van ouderen (hoofdstuk 3), en bovendien hebben jongere ouderen gemiddeld genomen vaker een hoger inkomen en vermogen (hoofdstuk 2). De variabelen inkomen en vermogen (en schuld) op zich hebben vanzelfsprekend ook een mogelijke invloed op de motieven iets met opgebouwd vermogen te kunnen doen. Mogelijkheden om eventueel in de buurt te verhuizen naar een geschiktere woning kan de motieven om te investeren beïnvloeden. Die kansen kunnen verschillen tussen meer en minder stedelijk gebied, dus ook stedelijkheid kan een relevante variabele zijn. De kenmerken van de steekproef van ouderen is weergegeven in tabel 4.1.

Tabel 4.1 Kenmerken steekproef kwalitatieve verkenning

Leeftijd¹	55 - 65	3
	66 - 75	15
	76 - 85	12
Huishoudensamenstelling	Alleenstaand	12
	Paar	21
Kinderen	Ja	31
	Nee	2
Inkomen	Laag	14
	Middel	12
	Hoog	7
Vermogen²	Laag	3
	Middel	8
	Hoog	21
Hypotheek	Geen	13
	Aflossingsvrij	15
	Aflossend	5
Woning	Eengezinswoning	25
	Meergezinswoning	8
Woonduur	Minder dan 5 jaar	3
	Meer dan 6 jaar minder dan 20	9
	Meer dan 20 jaar	21
Leefomgeving	Stedelijk	19
	Suburbaan - landelijk	14

¹Eén respondent was 90 jaar oud; bij twee interviews vielen beide partners in een andere leeftijdscategorie.

²Eén respondent wilde geen antwoord geven op deze vraag.

Bron: PBL.

In totaal zijn 33 oudere huishoudens geïnterviewd. Er is zowel van de categorie senioren (66 tot 75 jaar) als de categorie ouderen (76 tot 85 jaar) een flink aantal huishoudens gesproken. Er is voor de beeldvorming ook gesproken met 3 jonge senioren. Verder waren de geïnterviewde huishoudens iets vaker een paar, dan alleenstaand en woonde het grootste deel van hen in eengezinswoningen. De verdeling over stedelijke en meer landelijke woonomgevingen is ongeveer gelijk. Opvallend in de steekproef is het grote aantal oudere huishoudens dat een flink vermogen heeft opgebouwd; het inkomen van de geïnterviewden was niet zo vaak hoog. Dit hangt samen met de levensfase; ouderen hebben nu eenmaal vaak hun hypotheek voor een groot deel, of zelfs geheel, afgelost.

Interviews

De interviews met ouderen zijn bij hen thuis afgenomen. De ouderen wonen verspreid over het midden van het land; ouderen uit de noordelijke provincies, Limburg en Zeeland zijn niet geïnterviewd om de reistijd van de interviewende studenten enigszins te beperken. We hebben geen aanleiding om aan te nemen dat ouderen in sterk stedelijk gebied in Gelderland heel anders in het leven staan dan inwoners van de stad Groningen. Of dat ouderen van het Brabantse platteland heel anders zijn dan ouderen van het Drentse platteland. Er is, zoals te zien in tabel 4.1, wel nadrukkelijk gezocht naar een goede afspiegeling van stedelijk en meer landelijk wonende ouderen. Het is dus zeker niet zo dat het beeld dat ontstaat uit de interviews alleen recht doet aan de visies en overtuigingen van stedelijk wonende ouderen.

De interviews met ouderen zijn uitgevoerd door drie studenten, die daarbij zijn begeleid door een universitair docent van de Technische Universiteit Eindhoven. Er is bewust gewerkt met een klein aantal studenten, omdat interviewers bij een nieuw onderwerp altijd een gesprek of twee nodig hebben om gevoel te krijgen bij het onderwerp. Het aantal interviews dat minder goed bruikbaar is voor analyse is hierdoor beperkt. De studenten hebben aan de hand van een vooraf ontwikkelde gesprekshandleiding gesprekken met de ouderen gevoerd over het langer zelfstandig wonen, het ouder worden en het doen van investeringen in de woning. De gesprekshandleiding bevat de vragen die in ieder geval gesteld moeten worden, maar de studenten zijn voorbereid om bij de antwoorden van de ouderen door te vragen, waardoor zogenaamde semi-gestructureerde interviews zijn afgenomen. In aanvulling daarop bevat de gesprekshandleiding een aantal zogenaamde 'vignetten'; dit zijn korte scenario's die voorgelegd worden aan de ouderen, waarin een bepaald dilemma van een hypothetisch ouder huishouden wordt voorgelegd. De ouderen wordt vervolgens gevraagd wat dat hypothetische huishouden het best zou kunnen doen. Ook hier hebben de studenten niet alleen het antwoord genoteerd, maar juist ook doorgevraagd naar de motivering van de ouderen. In de bijlage is de gebruikte gesprekshandleiding te vinden.

Analyse

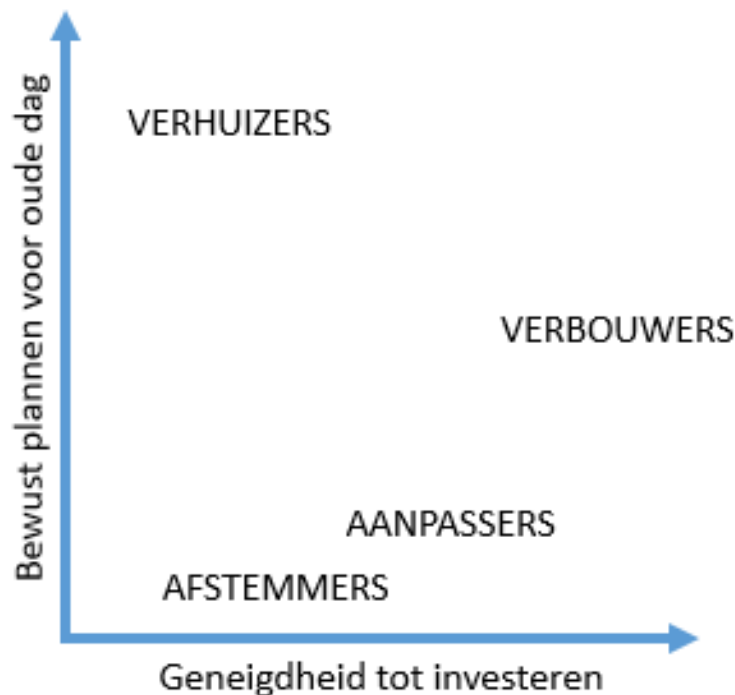
De gesprekken die met ouderen zijn gevoerd zijn met speciale opnameapparatuur opgenomen. Van de opnamen zijn vervolgens woordelijke verslagen gemaakt: alles is dus exact zo opgeschreven als de geïnterviewden het hebben gezegd, met uitzondering van 'eh' en 'ah'. De verslagen zijn geanonimiseerd om de privacy van de deelnemers te waarborgen en vervolgens geanalyseerd door universitair docent Oana Druta van de Technische Universiteit Eindhoven.

De totale steekproef is een redelijk gebalanceerde weergave van oudere huishoudens over een breed aantal kenmerken. Op basis van deze steekproef kan weliswaar niet met statistische zekerheden uitspraken worden gedaan over de bevindingen uit de gesprekken, maar rode draden en terugkerende thema's geven zo wel een overtuigend beeld van de motieven van ouderen. Die rode draden worden overigens niet op het oog er uit gepikt; dat is gebeurd aan de hand van een thematische tekstanalyse volgens de richtlijnen van Ritchie en Lewis (2003). De belangrijkste bevindingen uit de interviews zijn weergegeven in de volgende paragraaf.

4.2 Oudere huishoudens: een typologie

Aan de hand van de tekstanalyse van de transcripties van de gesprekken met ouderen is een typologie gemaakt van de verschillende manieren waarop ouderen omgaan met het zelfstandig wonen en het ouder worden. Er zijn vier typen huishoudens onderscheiden, die grafisch zijn weergegeven in een assenstelsel in figuur 4.1. De horizontale as geeft de mate van geneigdheid tot investeren in de woning in algemene zin weer: sommige ouderen investeren helemaal niet in de woning om die geschikt te maken voor het thuis blijven wonen of te verduurzamen, en anderen investeren juist vergaand. De verticale as weerspiegelt de mate waarin ouderen bewust bezig zijn met het plannen van de oude dag: sommige ouderen lijkt het min of meer te overkomen, terwijl anderen juist zeer sterk vooruit lijken te kijken en alle nodige voorzorgsmaatregelen proberen te treffen. De indeling is wat meer zwart/wit dan de werkelijkheid. Veel geïnterviewde ouderen hebben kenmerken van verschillende typen. De indeling is gebaseerd op de mate waarin en de wijze waarop ouderen anticiperen op het langer zelfstandig wonen in de woning.

Figuur 4.1: Typologie van huishoudens naar woon- en investeringsgedrag bij het ouder worden



Afstemmers

Deze groep ouderen is absoluut niet bezig met het plannen van het langer zelfstandig thuis wonen. Dat betekent overigens zeker niet dat zij er niet over nadenken. In het algemeen past deze groep huishoudens eerder het woongedrag aan de omstandigheden aan, dan andersom. Het is echter niet gesteld dat deze ouderen helemaal geen aanpassingen aan hun woning doen, maar de aanpassingen zijn wat willekeurig en niet gericht op het langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Doordat deze groep niet bezig is met (dit aspect van) de langere termijn spelen plannen gericht op het langer zelfstandig kunnen blijven wonen in de woning geen grote rol. Dat geldt vaak, maar zeker niet altijd, ook voor investeringen in de verduurzaming van de woning. Investerings in de woning zijn juist wat vaker gericht op het directe wooncomfort. Huishoudens in deze categorie zijn vaker alleenstaand, en moeten vaker van een laag inkomen rondkomen.

Een mooi voorbeeld van afstemmers die wél veel investeren is een ouder echtpaar dat hun huis zelfs tot het niveau van energieleverend verduurzaamd heeft. Het echtpaar is zeer goed ingevoerd in de laatste verduurzamingstechnieken en vertelt de interviewer daar ook veel over, maar over het langer zelfstandig kunnen blijven wonen zeggen ze:

"[...] wat ik ook zei, ik ga niet meer met de was slepen, dus de wasmachine is ook beneden, de droger is beneden. Zijn er onhandige dingen? Dan zou je hooguit kunnen denken van, we hebben nu een voorraad met voeding in de kelder, dat halen we dan op naar boven toe. Dat je zou zeggen van, het lopen zou misschien dan wat teveel kunnen worden. Maar dan denk ik van, er is nog een ruimte om in elk geval ook nog iets te bouwen dat je je levensmiddelen en eventueel je koelkast nog naar boven toe haalt, om dat traplopen in elk geval naar beneden wat te vergemakkelijken nog."

Een mooie illustratie van de wijze waarop deze groep ouderen omgaat, of om wil gaan, met de uitdagingen van het ouder worden, wordt gegeven door een alleenstaande vrouw van 79. Ze woont inmiddels ruim 40 jaar in haar huidige, grote woning waarvan ze delen verhuurt. Voor de verhuur heeft ze wel enkele ingrepen gedaan, zoals het plaatsen van een extra keuken en badkamer, maar voor zichzelf ziet ze dat anders:

"Ja, weet je, ik ben echt iemand die het doet met wat die heeft. Nou, als ik niet meer de trap op kan dan zet ik het bed hier [in de woonkamer] neer. Ja. En ik zeg altijd van, ja vroeger was er ook geen douche, bij ons thuis. Of het was te duur om dat bad te gebruiken, want dat moest je helemaal vol laten lopen. Dus toen waste je je aan de wastafel. En dat kan hier in de gootsteen."

Of een dame van 83, die pas sinds een jaar alleenstaand is, maar zich nog prima redt. Ze is nog mobiel, kookt nog zelf. Ze baalt hooguit dat haar huis niet wat groter is en dat ze de kracht ontbeert om de zonwering open of dicht te draaien. Maar verder redt ze zich prima in haar appartement, zelfs in haar badkamer met zitbad:

"Dit is de badkamer. Is het laatste stukje plek wat ze hadden, dan hebben ze daar maar de badkamer gemaakt. [...] Ik kan me gewoon nog altijd wassen. Ik kan mijn been nog hoger optillen dan die rand. Dus dat is- Ik haal dit nog. Ik ga erin. Ik ga zitten. Alleen eruit dan moet je met je ellenbogen een beetje hierop liggen en dan doe ik altijd een handdoek hier. Dat gaat fantastisch nog."

Aanpassers

Deze groep ouderen is niet echt bezig met het plannen van het langer zelfstandig thuis wonen. Of met het verduurzamen van de woning. Wanneer een zekere aanpassing aan de woning noodzakelijk is, dan wordt deze wel uitgevoerd. Van een echte planning is echter geen sprake: net als de afstemmers hebben deze ouderen, in ieder geval in eerste instantie, de neiging om vooral het eigen woongedrag aan de omstandigheden aan te passen. Investerings in de woning worden niet gepland, en de motivatie achter de investeringen die worden gedaan is daarom niet altijd eenduidig. Veel verbeteringen of investeringen aan de woning worden door deze groep ouderen in ieder geval niet gedaan. De groep aanpassers bestaat zowel uit huishoudens met een lager inkomen, als uit huishoudens met een hoger inkomen.

Aan de hand van enkele uitspraken van ouderen kunnen we een beeld schetsen van deze groep ouderen. Zo is een hoogbejaarde maar zeer vitale man van 90 jaar gesproken. Deze man ging nog gewoon met de trap naar boven, ondanks dat er een traplift in de woning aanwezig was. De traplift was eerder voor zijn zieke vrouw aangebracht:

"Die heb ik aan laten brengen, een traplift. Eigenlijk voor mijn vrouw toen nog. Maar goed, die is overleden, dus- Jaren geleden. [...] Toevallig heb ik er gister op gezeten. Maar normaal- [...] Nee hoor. Het is veel beter om te lopen, voor de gezondheid. Maar hij is beschikbaar in geval het nodig is."

Over verhuizen naar een beter geschikte woning, en het doen van aanpassingen aan de woning en de financiering daarvan, is de man van 90 duidelijk wanneer met hem de vignetten worden besproken:

"Nou, dat laatste [een lening afsluiten voor een woningverbetering] zou ik niet adviseren. En van de beschikbare spaargelden die dingen doen die ze noodzakelijk of wenselijk achten. [...] Ik vind het erg belangrijk dat ze zelfstandig kunnen blijven wonen, zij het met voorzieningen."

"Ik zou zeggen, blijf zitten waar je zit. [...] Je voelt je thuis en je bent gewend, je weet alles goed te vinden. En een nieuwe omgeving is, zeker bij het ouder worden, problematisch. Dus daarom zou ik niet verhuizen. Dus nee hoor, laat hij of zij maar blijven zitten waar ze zitten."

Een ouder echtpaar van midden 70 woont al meer dan 40 jaar in de huidige woning. Met name op het gebied van verduurzaming hebben zij altijd heel veel geïnvesteerd, ook toen dat nog experimentele techniek was. Recentelijk zijn de badkamer en keuken vervangen, omdat deze na ruim 30 jaar aan vernieuwing toe waren. Met het oog op de toekomst antwoorden zij op de vraag over de timing van investeringen in de levensloopbestendigheid van de woning:

"Ik heb me wel ingeschreven bij een woonbedrijf. We willen eigenlijk helemaal niet. Als het moeilijker wordt dan denk ik eerder aan een traplift, dat soort dingen. Dat we hier gewoon kunnen blijven wonen. [...] Pas als het nodig is. Ik weet dan dat je vrij lang moet wachten op dingen. Dan gaan we maar zittend de trap op. Het hier wonen, want dat park daar, als je de straat uit kijkt verder is echt hartstikke mooi. Als we gaan fietsen binnen de kortste keren zijn we de stad uit. In de dorpjes hierachter, heel veel groen. Er is geen reden om te verhuizen. We zien wel hoe het loopt."

Verhuizers

Verhuizers hebben, in tegenstelling tot afstemmers en aanpassers, een heel duidelijk beeld en plan voor het ouder worden. Ouderen in deze groep hebben de sterke overtuiging dat de woning en de woonomgeving bij hen moet passen, ook in de toekomst. Een verhuizing maakt in hun plannen altijd onderdeel van het groter plaatje uit: een verbouwing juist niet. Verhuizers doen weinig of geen verbeteringen aan hun woning, omdat zij er bij hun verhuizing goed op letten dat de woning en de woonomgeving aan hun behoeften voldoet. Soms is dat overigens noodgedwongen, omdat aanpassingen aan de huidige woning te duur zijn. De ouderen in de groep verhuizers verschillen in inkomen: er zijn verhuizers met hogere en met lagere inkomens. De ouderen in de groep verhuizers hebben wel allemaal een behoorlijk vermogen.

Dat verhuizers sterk vooruitdenken, en daarbij ook aan de mogelijke eigen gebreken in de toekomst denken, blijkt uit de opmerking van een alleenstaande vrouw van 72, die zelf 18 jaar geleden al naar een appartement is verhuisd:

"[...] heel veel mensen die wat ouder worden, veel te laat eigenlijk beginnen, want ze willen zolang mogelijk in hun huis kunnen blijven wonen waar ze eigenlijk al niet meer aan toe zijn. Hè? En als ze dan moeten verhuizen dan is de- Het veel te veel moeite en dan blijven ze maar doorsappelen hè? Dat, je moet gewoon wat eerder beginnen. Je kan op een ander huis ook lekker wonen hè?"

De dame van 72 beschrijft hoe zij van binnen, naar buiten de Ring A10 in Amsterdam verhuisd is, en waar ze toen vooral op lette:

"Nou, ik woonde dus in, binnen de ring, op drie hoog met trappen [...] dat je op een gegeven moment toch wel last met de trappen krijgt en in een oud huis kan je geen traplift naar drie hoog krijgen. [...] En nou, ik hè, had als eis dus dat ik niet een hele drukke verkeersweg voor de deur, openbaar vervoer en winkels hè, dat je zolang mogelijk zelfstandig kan blijven."

Een alleenstaande vrouw van 70 vertelt bij een rondleiding door haar appartement wat zij heeft laten verbouwen toen zij hier 20 jaar geleden kwam wonen, en waarom:

"Dus ik ben op zoek gegaan naar een appartement, naar iets wat voldeed aan die eisen. Ik had ook als eis dat het- Omdat ik toen al 50 was. Ik dacht, het moet levensloop bestendig zijn. Dus zonder trappen, gelijkvloers, geen drempels, met een lift. [...] Maar ik heb bedacht, als ik bijvoorbeeld dement word, kan ik hier een elektrische plaat laten inbouwen dat automatisch uitgaat als je het te lang aan laat staan. Dat soort dingen moet je ook- Want niet iedereen breekt een heup. Ik bedoel, ik kan ook dement worden en dan vergeet je het gas uit te zetten."

Dat zulke overwegingen niet vanzelfsprekend zijn illustreert dezelfde vrouw later in het interview, wanneer ze terugkijkt naar de keuze om 20 jaar eerder de binnenstad van Haarlem te verlaten:

"Heel praktisch, heel rationeel allemaal. Ook mijn overwegingen vind ik zelf behoorlijk rationeel. En inderdaad met oog op de toekomst. Van, ik ben nu 50 en nu gaat het goed. Maar ik merk gewoon in die twintig jaar dat die gewrichten een beetje pijnlijk beginnen te worden. Dus dat was geen gek idee toen van mij, om te bedenken van, laten we dat gelijkvloers- En iedereen vond dat gek. Ga je nu weg uit de binnenstad? Maar dan mis je de cafés en restaurants en winkels. Ja, dat is ook zo. Maar je moet gewoon- Het is gewoon een trade-off dat je hebt. Ik vind nu heel leuk, cafés en restaurants. Ik ga heel graag uit, en winkels en zo. Maar vind ik dat leuk als ik zeventig ben en met mijn boodschappen drie trappen op moet slepen?"

Verbouwers

De laatste groep ouderen kan beschreven worden als verbouwers. Net als de verhuizers zijn huishoudens in deze groep serieus bezig met het plannen van het ouder worden en al wat daar bij komt kijken. Deze groep ouderen kiest er echter niet voor om te verhuizen naar een beter passende woning, maar om de huidige woning aan te passen aan de (verwachte) behoeften. Het gaat bij deze groep ouderen niet om kleinere verbeteringen aan de woning, maar om vergaande ingrepen, variërend van het kleine aanpassingen ten behoeve van kleine ongemakken tot het realiseren van een aanbouw voor een sanitaire ruimte op de begane grond. Deze groep ouderen investeert overigens niet alleen in de woning met het oog op het langer thuis wonen, of de verduurzaming van hun woning: ook andere, meer persoonlijke motieven kunnen daarbij een rol spelen.

Een oudere dame had met haar inmiddels overleden echtgenoot de woning ingrijpend laten verbouwen. Daarbij hadden ze rekening gehouden met eventuele toekomstige noden, zoals het verwijderen van drempels, het aanleggen van een doucheruimte op de begane grond en nog wat zaken meer:

"Maar theoretisch zou het kunnen zijn dat, als ik niet naar boven zou kunnen meer, ik beneden, dus min of meer gelijkvloers, al mijn dagelijkse zaken in kan voorzien. [...] En dat is, veel eerder dan wij hadden gewild, voor mijn man ook noodzakelijk geworden. [...] En hier had die, als die bedlegerig was wat een tijd lang was, toen kon die nog uit de tuin kijken en had die daar nog wat afleiding, als die dat nodig had. [...] Hij kon, als die kon lopen, kon die gewoon zo zelf naar het toilet en de douche. Dat zit onder de trap. En anders werd die er naartoe gereden. Dat is perfect, dus in omstandigheden liever niet, maar het was dus heel perfect."

Een goed voorbeeld van persoonlijke motieven is een ouder huishouden dat stelselmatig in hun woning heeft geïnvesteerd: zij kochten een oude woning en zijn trots op de authentieke delen van de woning die ze in ere hebben hersteld. Tijdens deze verbouwingen hebben ze grote investeringen als een fundering gedaan, en ook zaken als isolatie aangebracht. Investeringen in het levensloopbestendig maken van de woning zijn er evenwel niet gedaan, en zijn pas aan de orde wanneer de problemen zich eventueel voordoen:

"Ja, dat [moeilijker traplopen of het bad moeilijker kunnen gebruiken] gaat misschien wel komen, dan gaan we weer kijken wat daaraan te doen is. Een traplift is niet zo gek denk ik. Maar we hopen dat we door veel in beweging te blijven, maar ja, je weet nooit, we zien het wel."

Ook concrete plannen om de woning energieneutraal te maken of van het gas los te koppelen zijn er niet. Dit huishouden investeert vooral uit liefde voor de woning:

"We waren er gelijk verliefd op. [...] Ja het dorp is natuurlijk heel leuk om te wonen langs het water en de ruimte. Vroeger was het een oud postkantoor hier. [...] Ik heb hier nog wel eens postzegels en zo zitten halen toen ik klein was. [...] Ja dat we met heel veel plezier hier gewoond hebben. Het is altijd een heel gastvrij huis geweest, nog steeds, met allemaal kinderen, inmiddels zo volwassenen zijn. [...] We hebben heel veel dingen weer in de oude staat gebracht. Vier foto's hebben we de voorkant weer met die ramen en die luiken, die oude foto's weer in de ouwe staat gebracht. Ja, er is heel veel aan gebeurd aan het huis en buiten. We hebben een bedstee hebben we er ingemaakt zelfs, zoals je die vroeger had."

4.3 Motieven en investeringen van ouderen

In de analyses van wat mogelijk was ten aanzien van het doen van investeringen was het glas vaak halfvol of halfleeg. Weliswaar is er een grote groep ouderen voor wie investeren in het verduurzamen van de woning niet interessant of haalbaar was, maar er was toch ook een groep voor wie het wél haalbaar was. En interesse in verduurzaming blijkt er toch ook onder ouderen wel te zijn. De vraag blijft natuurlijk in hoeverre wensen zich uiteindelijk manifesteren in plannen, en uiteindelijk actie. Op basis van de interviews is een overzicht gemaakt dat investeringspaden van ouderen weergeeft:

Figuur 4.2 Investeringspaden- en motieven van ouderen



Motief: gemak, en het leven

Figuur 4.2 toont schematisch de belangrijkste bevindingen uit de interviews met ouderen ten aanzien van de te plegen investeringen en de motieven daarbij. Het grootste deel van de ouderen investeert vooral door kleine verbeteringen aan te brengen. Dat gebeurt doorgaans vrij ad hoc, wanneer de noodzaak of gelegenheid zich voordoet. Over het doen van grotere investeringen wordt wisselend gedacht: investeringen ten aanzien van de levensloopbestendigheid worden als nuttig gezien, maar pas dan wanneer de investering aan de orde is. Dat blijkt voor alle typen ouderen te gelden, hoewel verbouwers en verhuizers wat meer over de lange termijn nadenken dan afstemmers en aanpassers. Toch wordt (te veel) voorsorteren op mogelijke toekomstige gebreken door ouderen niet als verstandig gezien. Dit blijkt ook nadrukkelijk uit de reacties van ouderen op het eerste vignet dat hen voor is gelegd, waarin een de leefsituatie van een gepensioneerd echtpaar, Guus en Margriet, wordt beschreven.¹⁵ Zij wonen in een oudere eengezinswoning en hebben wat spaargeld. Veel ouderen vonden het verstandig na te denken over de toegankelijkheid van de woning in relatie tot het ouder worden, maar konden daarbij geen concrete investeringen noemen die nuttig waren al te plegen. Vrijwel unaniem waren de ouderen over de gedachte om de woning te verduurzamen: dat was haast voor geen enkele geïnterviewde een redelijk alternatief. Investeren in de verduurzaming worden wél als nuttig gezien door ouderen, maar gezien hun eigen leeftijd niet meer voor hen, of voor Guus en Margriet. Het duurt te lang voordat de voordelen van zulke investeringen zich voor ouderen manifesteren. Ouderen hebben in hun ogen vaak urgentere zaken waarin (ook) geïnvesteerd moet worden.

De reacties van de ouderen op het eerste vignet komt ook overeen met de gepleegde investeringen. Er zijn geïnterviewde ouderen die heel veel in hun woning hebben geïnvesteerd, maar vaak hebben ze dit al enige tijd geleden gedaan. De meeste ouderen pakken gewoon de normale investeringen op, zoals het plaatsen van dubbelglas, wanneer zoiets toch aan de orde is. Verduurzaming is haast nooit het primaire motief van ouderen om te investeren. Als ouderen in hun woning investeren is dat vaak "voor het gemak". Comfort en gemak zijn belangrijke drijfveren van ouderen, zowel in het plegen van investeringen, als bij het kiezen van een woning of woonlocatie bij een verhuizing. Een ouder echtpaar, dat al bijna 50 jaar in de huidige woning woont, verwoordt dat als volgt in het interview:

"Nou, kleine werkzaamheden. Dat is wel handig, ze hebben een deur gemaakt op het trappenhuis, om de kou in de winter een beetje tegen te houden. Beetje isolatie natuurlijk, uiteraard andere ramen erin gestopt. Hier bijna allemaal kunststof. Om de reden van energiebesparing en geen schilderwerk meer. [...] ook heel fijn was een elektrische garagedeur die automatisch open en dicht ging. Een van de fijnste dingen die we gekocht hebben. Als je nu aanfietst, je drukt op de knop, garagedeur gaat open."

Daarnaast zijn ouderen ook gewoon bezig met leven. Veel geïnterviewde ouderen zijn nog op hoge leeftijd actief; nemen deel aan activiteiten en onderhouden een sociaal netwerk. "Blijf in beweging" lijkt een breed gedeeld levensmotto, of het nu gaat om een oudere alleenstaande man die naast de traplift van zijn inmiddels overleden vrouw de trap op klimt, of het echtpaar dat een bad in de badkamer heeft laten installeren omdat de kleinkinderen dat zo leuk vinden. Investeren in de woning is leuk en aardig, maar moet wel passen in het actieve leven dat ouderen leiden.

¹⁵ Zie de bijlage voor een uitgebreide beschrijving van de vignetten.

Motief: rationeel en onafhankelijk

Ouderen hechten een grote waarde aan onafhankelijkheid. Dat uitte zich eerder in deze paragraaf al in de uitgesproken voorkeur voor investeringen in de levensloopbestendigheid van de woning, ook al moest daar niet te ver van te voren op geanticipeerd worden. De door ouderen gewenste onafhankelijkheid manifesteert zich in de interviews, rond de vignetten, op twee manieren. Rond het eerste vignet, waarin het oudere echtpaar zich op de toekomst oriënteert, komt dat duidelijk tot uiting wanneer ouderen gevraagd wordt naar de opties voor Guus en Margriet: "Zorg voor financiële onafhankelijkheid!". Hoewel financiële onafhankelijkheid universeel belangrijk wordt gevonden, verschillen ouderen sterk in de manier waarop dit ingevuld zou moeten worden. Persoonlijke omstandigheden kleuren daarbij in grote mate de voorkeuren. Zo had een oudere man, die getrouwd was met een jongere vrouw met een immigratieachtergrond, een voorkeur voor een volledig afgeloste woning, zodat zijn vrouw ook na zijn overlijden goed rond zou kunnen komen. Ouderen met wat meer geld en vermogen houden juist wél wat hypotheekschuld aan en zien het als vanzelfsprekend om niet al het vermogen in de woning te hebben.

In het tweede vignet wordt het echtpaar Guus en Margriet geconfronteerd met fysieke tegenslag. De woning past niet meer bij het echtpaar, en er moeten keuzes worden gemaakt: aanpassen of verhuizen? Aangezien aanpassen best wat geld kan kosten, en Guus en Margriet niet al te veel geld hebben, wordt verhuizen door velen gezien als de meest verstandige optie. Vooral de ouderen die als 'verhuizers' worden gekenmerkt geven aan dat verhuizen verstandig is. Maar ook andere ouderen geven aan dat een verhuizing nog een optie is, juist omdat het echtpaar nog samen is.

Ouderen maken rationele afwegingen rond investeringsopties. Een breed scala aan relevante informatie wordt in overweging genomen. Ouderen kijken niet alleen naar de omvang van de investering, of de mogelijke opbrengsten. Ook risico's worden in de overweging meegenomen. De inventarisatie van risico's gaat niet alleen over de (financiële) risico's in vastgoed, maar ook breder. Zoals de relatie tussen de investering en de eigen gezondheid, zoals blijkt uit deze opmerking van een oudere dame wanneer ze over haar eigen perspectief op de langere termijn nadenkt:

"En ik kan nu nog gewoon overdag ook weg, nou 's avonds ook wel, maar eigenlijk vind ik het 's avonds in huis hier gewoon prettig. Dat voelt zo vertrouwd, dat is mijn huis. [...] Nou, dan zie ik de mogelijkheid dat het niet meer kan. Maar meer niet. Ik bedoel, dat kan je niet weten. En je moet gewoon reëel zijn. En misschien ga ik dan ook wel veel eerder dood. Nou, ik ben al 79."

Ouderen wegen persoonlijke omstandigheden mee in hun overwegingen. Hun streven naar (financiële) zelfstandigheid, ook wanneer dat financieel niet optimaal uitpakt, is daarbij een belangrijk motief. Dit is echter juist géén teken van niet-rationeel handelen, maar een teken van rationeel handelen met een ander afwegingskader dan alleen een financieel. In samenhang met het eerder beschreven motief van 'het gemak' impliceert dit dat alléén informatie niet voldoende zal zijn om ouderen tot ongeacht welke investeringen te verleiden. Tegelijkertijd blijkt uit de interviews dat ouderen niet onderschat moeten worden als verstandige investeerders: ze hebben echter wel een specifiek en eigen afwegingskader.

Timing: nu, of waarschijnlijk nooit meer

Er zijn eerder vier groepen ouderen onderscheiden. Er is een behoorlijke groep ouderen die, anticiperend op het ouder worden, verhuist. Zij doen dat vaak op relatief jongere leeftijd. De

meeste geïnterviewde 'verhuizers' zijn verhuisd toen zij ruwweg tussen de 50 en 65 jaar oud waren. Deze groep huishoudens omvat vooral ouderen die heel bewust de keuze maken om te verhuizen met het oog op het ouder worden. Zij maken relatief vaak nog grote(re) aanpassingen aan de woning op het moment van de verhuizing. Aangezien deze investeringen op relatief jonge leeftijd worden gedaan, zijn veel van deze investeringen gedateerd op het moment dat men werkelijk ouder is. Op dat moment verschilt deze groep ouderen niet meer zo veel van de andere groepen ouderen en worden zelden meer grote nieuwe investeringen gepleegd.

De grote groep huishoudens die niet verhuisd is, woont doorgaans al erg lang in hun woning. Zij hebben vaak op twee sleutelmomenten in het leven de keuze gemaakt om niet te verhuizen: op het moment dat de kinderen de deur uit gingen, en rond de pensionering. Aanpassingen aan de woning worden meestal stapsgewijs gedaan. Klein onderhoud komt daarbij in relatief hogere frequentie voorbij en wordt door de meeste groepen ouderen gedaan; grotere investeringen, vooral gericht op de levensloopbestendigheid en/of de verduurzaming komen weinig voor. Ook voor deze groepen ouderen geldt dat zij tot op een zekere leeftijd proactief investeren in de woning, maar daar op enig moment mee stoppen. Tot die tijd echter, zijn er ouderen, de verbouwers, die behoorlijk ambitieus aan hun woning blijven klussen, ook met het oog op de toekomst. Zoals de indrukwekkende verbouwing die dit echtpaar van beide 67 jaar oud heeft gerealiseerd:

"Dit is een vrijstaand huis en wij hebben het toen tien jaar geleden dus grondig aangepakt, maar we hadden heel veel last, omdat we hier heel veel glas hebben, van hele warme kamers, met name aan de zuidkant, hier en op onze slaapkamer. Dus dat het nog niet aan de comforteisen voldeed. Dus toen hebben wij dit jaar, of eigenlijk vorig jaar, hebben we eigenlijk opnieuw besloten om een nieuwe verbouwing te laten doen met allerlei energiezuinige maatregelen. Dus we hebben een nieuw dak erop laten plaatsen, we hebben allemaal zonnepanelen aangeschaft, we hebben een warmtepomp aangeschaft, we hebben een compleet ventilatiesysteem in het huis aangebracht, want het was eigenlijk niet comfortabel genoeg meer [...] Dus we hebben dit jaar weer een hele operatie achter de rug, waar we bijna mee rond zijn. En je kunt het ook zien in het huis, we hebben bijvoorbeeld al die vierkante plaatjes, dat is allemaal onderdeel van het ventilatiesysteem. Dus we hebben overal gaten geboord, zoiets van, nu kunnen we het nog, laten we het nu dan ook doen en goed, we hadden het geld daar ook voor, om dat te kunnen doen. Want het is toch een hele ingrijpende operatie weer geweest, dus goed, met het oog op van, dan zijn we op de toekomst voorbereid. We lopen voor denk ik op veel mensen, maar ons huis levert nu energie terug aan de energiemaatschappij en we hebben natuurlijk een prachtige zomer en een heel goed voorjaar gehad."

Jonge ouderen blijken de meest investerende ouderen te zijn. Dit geldt zowel voor de verhuizende ouderen, als voor de aanpassende en verbouwende ouderen. Afstemmende ouderen investeren vrijwel niet; zij passen hun gedrag vooral op de omstandigheden aan. Op latere leeftijd, doorgaans vanaf ongeveer het 75^e levensjaar, neemt de interesse om nog te investeren af: vanaf dat moment neemt de neiging om het gedrag aan te passen toe. Doordat de verhuizende ouderen op jongere leeftijd al investeringen plegen, en veel investeringen pas op hoge leeftijd aan vernieuwing toe zijn, lijken zij iets eerder te stoppen met investeren.

Er lijken dus meerdere momenten in het leven te zijn, waarop actief nagedacht wordt over de woning en waarop beslissingen over de woning worden genomen. Op ieder van die momenten ontstaat een aangrijpingspunt om na te denken over de toekomst in die woning. Ouderen doen dat vaak ook al heel bewust, zoals blijkt uit het interview met een oudere alleenstaande vrouw:

"Mijn man had een werkkamer, die schreef boeken en doceerde dat ook aan universiteiten. Die had een mooie werkkamer aan de voorzijde. Grote bibliotheek, ook daar. En dat heb ik in

beslag genomen als mijn atelier. [...] Ik heb een klein beetje spaargeld. En wat ik zei, ik kan als echt grote onvoorziene zaken zijn, zoals bijvoorbeeld het dak repareren, schilderwerk voor achter, buiten, dan kan ik daar de hypotheek weer- Ik hoef dus niet de hypotheek te verhogen, maar ik kan mijn lening meer uitbreiden. Dat is het."

Met het oog op de grote opgaven die op ouderen afkomen in het kader van de energietransitie en het langer zelfstandig thuis wonen, lijkt het dus zaak om op die sleutelmomenten aan te haken. Dat zijn nadrukkelijk niet alleen de momenten waarop verhuisd wordt, maar ook de momenten waarop bewust gekozen wordt niet te verhuizen.

Randvoorwaarden: zelfstandig, privé en financieel op eigen benen

Eerder is al onderstreept hoe belangrijk onafhankelijkheid voor ouderen is. En dat die onafhankelijkheid ook een grote rol speelt in hun overwegingen om (niet) te investeren. Maar zelfstandigheid is meer, en de implicaties reiken verder dan alleen de vraag of het beschikbare geld nu wel of niet in verduurzaming moet worden geïnvesteerd.

Financieel op eigen benen staan vertaalt zich voor veel ouderen in een aversie tegen schuld. Veel ouderen gaven in reactie op het eerste vignet aan dat het echtpaar de hypotheekschuld zou moeten aflossen. Voor veel ouderen betekent dit ook dat investeringen in de woning worden gefinancierd uit eigen middelen. Ouderen geven in de interviews aan dat mensen het best investeringen uit hun spaargeld financieren. Ouderen hebben vrijwel altijd een voorkeur voor 'gewoon betalen':

"De goedkoopste lening is geen lening zeggen wij altijd."

"Gewoon cash."

"Nee, gewoon- Ik heb gespaard, uit spaargelden."

Het gaat ouderen bij de zelfstandigheid niet alleen om het geld. Ze willen ook zichzelf kunnen redden, en anderen niet te veel tot last zijn. Langer zelfstandig wonen betekent voor ouderen ook echt zelfstandig wonen. En natuurlijk staan ze voor elkaar klaar als er eens wat is. En natuurlijk kunnen zij wel eens de kinderen om wat hulp vragen. Maar daar zitten duidelijke grenzen aan: als je te vaak moet vragen, moet je eigenlijk verhuizen naar een setting met meer zorg.

"dus je wilt graag zelfstandig blijven, maar ik bedoel, wat ik al eerder zei, ik vind niet dat je alles op kinderen en familie af mag, ik bedoel, wat als die kinderen ziek worden? Hè? En je kan natuurlijk wel een gedeelte, maar je mag niet zeggen, m'n hele leven moet afhangen van anderen. Dat kan gewoon niet. Kijk, de regering wil dat ook wel graag, hè. Maar ik bedoel, op een gegeven moment wordt het te veel [...]"

Een alleenstaande vrouw van 79 verwoordt haar idee over de rol van kinderen als mantelzorgers als volgt:

"En ik vind dat kinderen, dat die een eigen leven hebben. Dat vind ik heel belangrijk. Dus dan kun je- Ik zeg maar, als ze het zelf aanbieden. Mijn jongste zoon die is zo, dus dat is heel prettig. En die oudste die is helemaal niet zo, maar als het echt nodig is, dan is ze er ook. Dus wat dat betreft bof ik."

Het zelfstandig wonen betekent echter veel voor ouderen, zoals ook blijkt uit de reacties van twee oudere echtparen op het laatste vignet, waar de echtgenoot overleden is en de alleenstaande vrouw kwetsbaarder wordt:

"Potverdomme. [...] in een instelling? [...] Dat dan nog maar niet. Nou kijk, wat je niet wil, dat is een zekere afhankelijkheid en dat is altijd ook onzeker. Dan ben je ook altijd alleen, hè. Nou ja kijk, je kinderen willen je best helpen want die zijn best goed, maar ze hebben het allemaal hartstikke druk. Dat zei ik net, je bent alleen als je kinderen werken, dan lopen ze niet even langs. Je kan niet op een belletje drukken."

"[...] je verslechtert gewoon door de jaren. Dus dan moet je of meer hulp inkopen of je moet je kinderen gaan belasten. [...] Verwachten dat- Nee, dat moet je gewoon niet doen. [...] Dat is goed voor een maand, maar langer niet. Als je heel oud wordt en ze zijn zelf met pensioen, kunnen ze zelf al niks meer, dus- Dat is een- Je kleinkinderen of je achterkleinkinderen. Die wonen misschien wel heel ergens in Verwegistan of zo."

Aan de andere kant zijn veel, met name jongere ouderen, nog actief als (mantel)zorger. Zoals een vrouw die zich actief inzet voor de ouderen in de wijk. Een veelvoorkomende vorm van mantelzorg onder ouderen is het opvangen van de kleinkinderen, ook onder de wat jongere geïnterviewden komt dat veel voor. Maar ook een ouder echtpaar waarvan beide moeders nog leven:

"We hebben nog beide een hele oude moeder, dus daar kun je ook wat- Jij besteedt behoorlijk wat tijd in jouw moeder, die is 92, mijn moeder is ook 92, maar die woont wat verder weg en ik heb nog een broer en zus en die zorgen ook mee, maar af en toe doe ik ook- Ik heb ook wat meer tijd voor mijn moeder daardoor en die woont nog zelfstandig, dus dat vind ik ook heel leuk om dat te zien. Dat wil ze ook heel graag en dat lukt ook. Dus in heel veel opzichten, het is een goed leven, ik ben dankbaar zo."

Ouderen blijken in de interviews overigens veel vindingrijker in het formuleren van oplossingen dan waar in de vignetten rekening mee is gehouden. En het viel veel geïnterviewde ouderen op dat de ouderen in de vignetten eigenlijk helemaal niet zo oud waren. Zo vonden ouderen dat de leeftijd waarop de vrouw uit de vignetten (Margriet, 75) moest gaan nadenken over langer zelfstandig wonen, daar eigenlijk nog te jong voor was. Het grootste deel van de ouderen in het onderzoek waren nog actief, zelfs ver na hun tachtigste levensjaar. Die actieve levensstijl, waar het geven van mantelzorg een belangrijk onderdeel van uitmaakt, beïnvloedt de financiële keuzes die mensen maken. Geld, en het vrij zijn van schulden, speelt een belangrijke rol. Dit draagt er mogelijk toe bij dat ouderen minder geneigd zijn vergaand te verduurzamen, ook niet wanneer daar financiële producten voor beschikbaar zijn.

Maar zelfstandigheid van ouderen vereist ook wat van de manier waarop de systemen waarin zij dat moeten vormgeven worden georganiseerd. Systemen moeten ouderen wel in staat stellen om zelfstandig invulling te geven aan hun eigen leven. Eén van de geïnterviewde ouderen, een echtpaar uit de categorie verbouwers, deelde uit eigen ervaring nog een hartenkreet over de mate van ondoorgrondelijkheid die de systeemwereld soms kenmerkt:

"Ik hoop dat jullie ergens nog een hoofdstuk over die- Overheid, over die chaotische chaos en die georganiseerde chaos in die energietransitie nu met die verduurzaming, afgezien van die hele gasdiscussie in Groningen. Want daar is al veel aandacht voor, maar voor de- Als daar ergens nog door jullie wordt onderzocht, dat zou voor de consument een bijdrage zijn. [...] Want dat is een enorme, het is gewoon een chaos qua regels, qua informatie, qua- [...] Maar ook het gemak om subsidies aan te vragen. Dat was toch ook echt dat je denkt, wat een- Wat een ingewikkelde toestanden om dat allemaal gedigitaliseerd voor elkaar te krijgen. Ik bedoel, dan we zitten achter de pc, ik bedoel, maar er is een generatie die wat ouder is dan ons, die dat niet doet, of niet zo gewend mee is. En uiteindelijk hadden we ook zoiets, gelukkig door onze adviseur, die zegt van, dat moet je zo en zo doen, ik help je wel even, kwamen we eruit."

Dat moet natuurlijk veel makkelijker worden. [...] kijk, wij hebben nog de flexibiliteit om dat ergens op te kunnen vangen, al dat soort gedoe. Maar als je ouder bent en je staat voor die beslissingen, wat waarschijnlijk straks toch het geval is, dat er als je nog- Het is allemaal gericht op langdurig zelfstandig thuis met hulp, met adequate hulp, daar is het op gericht. Dat ben je misschien straks 80 en dan moet je ook weer wat doen aan je huis. Als dan die hele informatiestroom zo ingewikkeld is zoals die nu is, dan ben je dus, ik weet niet, een vermogen al kwijt- Om allerlei adviseurs in te schakelen. [...] Heel veel mensen hebben ook zoiets van, ik doe het niet meer.”

De ervaringen van deze verbouwers, onder meer opgedaan tijdens het verduurzamen van hun woning, liggen in lijn met de bevindingen uit het PBL-onderzoek naar Langer Zelfstandig Wonen (Daalhuizen et al. 2019b) waarin gebrek aan samenwerking en een integraal beeld bij actoren betrokken bij het langer zelfstandig wonen als een van de grootste obstakels wordt gezien.

“En het werkt niet samen, het werkt allemaal in eigen kantoortjes en er is geen verbinding tussen die kantoren.”

Literatuur

- Barberis, N., en R. Thaler (2003) A survey of behavioral finance. IN: Constantinides, G.M., M. Harris, en R. Stulz (eds.) Handbook of the economics of finance.
- Bochove, B.J. van, L. Spies, J. Olthof, E. van de Kuilen, M. Pruis, en C. van de Wiel (2018) Evaluatie herziene Woningwet: Kansen en belemmeringen voor de maatschappelijke opgaven van woningcorporaties. Den Haag.
- Conijn, J. en M. Elsinga (1998) Kopen of huren: hoe financieel te vergelijken? DGW / Nethur partnership, vol. 3.
- Conijn, J. en F. Schilder (2011) How housing associations lose their value: the value gap in The Netherlands. Property Management, vol. 29, no. 1, pp. 109-119.
- Conijn, J. en F. Schilder (2012) De vraag naar woondiensten en de betaalbaarheid in de huursector. ASRE Research paper 2012-21. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Conijn, J., J. Rouwendal en F. Schilder (2016) Veranderende verhoudingen op de Nederlandse woningmarkt. TPEdigitaal, vol. 10, no. 2, pp. 23-41.
- Cox, P. (2011) Keeping PACE?: The case against property assessed clean energy financing programs. University of Colorado Law Review, vol. 83, pp. 83-122.
- Daalhuizen, F., C. de Groot, en H. van Amsterdam (2019a) Zorg om banen in de ouderenzorg. Webpublicatie. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Daalhuizen, F., F. van Dam, C. de Groot, F. Schilder, en M. van der Staak (2019b) Zelfredzaam thuis op hoge leeftijd. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Dijk, M. van (2013) Eigen vermogen en woonconsumptie. CPB Achtergronddocument. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Doekhie, K., A. de Veer, J. Rademakers, F. Schellevis en A. Francke (2014) Ouderen van de toekomst: verschillen in de wensen en mogelijkheden voor wonen, welzijn en zorg. Nivel Overzichtstudies. Utrecht: Nivel.
- Donders, J., M. van Dijk en G. Romijn (2010) Hervorming van het Nederlandse woonbeleid. CPB Document no. 84. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Elzenga, H., Schwencke, A.M., en A. van Hoorn (2017) Het handelingsperspectief van gemeenten in de energietransitie naar een duurzame warmte- en elektriciteitsvoorziening. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Epstein, L.G., en M. Schneider (2008) Ambiguity, information quality, and asset pricing. Journal of Finance, vol. 63, no. 1, pp. 197-228.
- Eskinasi, M., C. de Groot, M. van Middelkoop, F. Verwest en J. Conijn (2012) Effecten van de staatssteunregeling voor de middeninkomens op de woningmarkt: een simulatie. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

- Eskinasi, M., en J. Ritsema van Eck (2018) *Uitstroom van ouderen uit de woningmarkt: een landsdekkende raming op basis van de WLO Regionale ontwikkelingen en Verstedelijking*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Groot, S., J. Möhlmann, en A. Lejour (2016) *De positie van middeninkomens op de woningmarkt*. CPB policy brief 2016/13. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Groot, C.de, F. van Dam en F. Daalhuizen (2013) *Vergrijzing en woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Guiso, L., P. Sapienza, en L. Zingales (2008) *Trusting the stock market*. *Journal of Finance*, vol. 63, no. 6, pp. 2557-2600.
- Hill, R. en I. Syed (2016) *Hedonic price-rent ratios, user cost, and departures from equilibrium in the housing market*. *Regional Science and Urban Economics*, vol. 56, pp. 60-72.
- Hoogervorst, N. (2017) *Toekomstbeeld klimaatneutrale warmtenetten in Nederland*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Klimaatakkoord (2018) *Ontwerp van het klimaatakkoord*. Den Haag: Sociaal-Economische Raad.
- Koelmeijer, R., B. Daniëls, P. Boot, P. Koutstaal, S. Kruitwagen, G. Geilenkirchen, M. Menkveld, J. Ros, G.J. van den Born, S. Lensink, en M. van Hout (2017) *Analyse regeerakkoord Rutte-III: effecten op klimaat en energie*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Latten, J.J. en C.H. Mulder (2013) *Partner relationships in the Netherlands: new manifestations of the second demographic transition*. *Genus*, vol. 69, no. 3, pp. 103 – 121.
- Leidelsemeijer, K., J. van Iersel, en D. Leering (2017) *Monitor Investeren in de Toekomst: ouderen en langer zelfstandig wonen*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Majcen, D., Itard, L.C.M., en H. Visscher (2013) *Theoretical vs. actual energy consumption of labelled dwellings in the Netherlands: discrepancies and policy implications*. *Energy Policy*, vol. 54, pp. 125 – 136.
- Middelkoop, M. van, S. van Polen, R. Holtkamp, en F. Bonnerman (2018) *Metten met twee maten: een studie naar de betaalbaarheid van de energierekening van huishoudens*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Middelkoop, M. van, en F. Schilder (2017) *Middeninkomens op de woningmarkt: ruimte op een krap speelveld*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Odinet, C.K. (2015) *Super-Liens to the rescue? A case against special districts in real estate finance*. *Washington and Lee Law Review*, vol. 72, no. 2, pp. 707-794.
- Ritchie, J. en J. Lewis (2003) *Qualitative research practice: a guide for social science students and researchers*. London: SAGE publications ltd.
- Parlevliet, J. en T. Kooiman (2015) *De vermogensopbouw van huishoudens: is het beleid in balans?* DNB Occasional studies, vol. 13, no.1. Amsterdam: De Nederlandsche Bank.

- Planbureau voor de Leefomgeving (2018) Balans voor de Leefomgeving 2018: Nederland duurzaam vernieuwen. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Schilder, F. (2012) Essays on the economics of housing subsidies. Tinbergen Institute Research series no. 524. PhD-thesis. Amsterdam, Tinbergen Institute.
- Schilder, F., F. Daalhuizen, en C. de Groot (2018) Krasse knarren kunnen kraken: over hoe het stapelen van beleidsdoelen ouderen onder druk kan zetten. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Schilder, F., M. van Middelkoop en R. van den Wijngaart (2016) Energiebesparing in de woningvoorraad: financiële consequenties voor corporaties, huurders, eigenaren-bewoners en Rijksoverheid. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Schoots, K., Hekkenberg, M., en P. Hammingh (2017) Nationale Energieverkenning 2017. Petten: Energieonderzoek Centrum Nederland.
- Schorel, J. en I. Opstelten (2018) Objectgebonden financiering van verdergaande energiebesparende maatregelen (bij grondgebonden woningen). Den Haag: Stroomversnelling.
- Tang, P.J.G. en B. Verbeek (2013) Eigen haard is zilver waard. Taskforce Verzilveren.
- Vlak, A., M. van Middelkoop, F. Schilder en M. Eskinasi (2017) Perspectieven voor het mid-densegment van de woningmarkt: verkenning van maatregelen ter bevordering van het aanbod. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Wijngaart, R. van den, S. van Polene n B. van Bommel (2017) Het VESTA MAIS ruimtelijk energiemodel voor de gebouwde omgeving. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Wit, E.R. de, B. van der Klaauw (2013) Asymmetric information and list-price reductions in the housing market. *Regional Science and Urban Economics*, vol. 43, no. 3, pp. 507-520.
- WRR – Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (2017) Weten is nog geen doen: een realistisch perspectief op zelfredzaamheid. WRR rapport no. 97. Den Haag.
- Zantinge, E., E. van der Wilk, S. van Wieren en C. Schoemaker (2011) Gezond ouder worden in Nederland. Bilthoven: RIVM.

Bijlagen

Gesprekshandleiding interviews

Interviewgids

NOTE: Use the opening questions under each topic to start a conversation. Use the questions in the tables as follow-up questions whenever needed. Check in the boxes on the right if the question has been discussed. Feel free to use the guide in a way that makes sense during the interview. You may discuss the topics in a different order, or you may skip a question that has already been answered without being directly asked.

TOPIC 1 - Verhuizen naar huidige huis

Om te beginnen, kunt u me vertellen hoe u in dit huis bent komen wonen?

Hoe lang heeft de persoon / personen in het huis gewoond?	
Hoe hebben ze besloten om het huis te kopen?	
Wat waren de kenmerken van het huis die ze belangrijk vonden?	
Is dit het eerste huis dat ze hebben gekocht? Zo ja, waarom hebben ze besloten om te kopen? Zo nee, waarom hebben ze besloten te verhuizen? Waar wonen ze eerder (voor personen die recent zijn verhuisd)?	
Hebben ze het huis met een hypotheek gekocht? En wat voor soort hypotheek?	
Andere belangrijke aspecten die mensen noemen? (take note)	

Als u denkt aan de tijd dat u in dit huis woonde, wat zijn de belangrijkste gebeurtenissen die van invloed zijn geweest op uw huishouden?

Hoe hebben ze de manier verandert waarop je in dit huis woont? (gebruik voorbeelden, bijvoorbeeld: hoe is uw levensstijl veranderd nadat uw kinderen het huis verlieten?)	
---	--

TOPIC 2 - Indeling van het huis

Nou, om onze discussie iets gemakkelijker te maken, ik wil met u een kleine schets oefening doen. Ik heb hier een stuk papier en pennen.

En nu laten we beginnen met het tekenen van het plan van je huis. Een eenvoudig plan met de verschillende kamers en ruimtes in het huis.

Laten de mensen uitleggen de indeling van het huis en dan maak een verbinding met de volgende onderwerp. Gebruik de tekening om hen te laten zien waar en wat soort verbeteringen ze hebben gedaan/ hebben plannen om te doen.

TOPIC 3 - Huis verbeteringen (verleden)

Hebt u verbeteringen/aanpassingen aan het huis gedaan sinds je hierheen verhuisd bent?

Wat voort soort werkzaamheden waren dat?	
Vraag voor detail, vertel me meer over de....elk van de verbeteringen aan het huis dat ze deden (take notes)	
Wat waren de redenen om dit soort verbetering te doen?	
Hoe financierden ze de werken?	
Wat denken ze nu over deze verbeteringen? Zijn ze nuttig? Verbeterden ze hun dagelijkse kwaliteit van leven, tegenwoordig?	
Andere belangrijke aspecten die mensen noemen? (take note)	

TOPIC 4 - Huis aanpassingen (korte termijn plannen)

Wat vindt u ervan om nu in dit huis te wonen?

Zijn er dingen in het huis die ze onhandig vinden?	
Hebben ze plannen voor de korte termijn om verbeteringen aan het huis aan te brengen?	
Zo ja, vraag meer over.... Wat voor soort plannen? (take note)	
Waarom deze verbeteringen?	
Hoe zullen ze de werken financieren?	
Onder welk 'potje' valt een bepaald investeringsmaatregel ?	
Denken ze aan een consumptieve lening of een andere hypotheek?	
Zien ze de aanpassingen als waardeverhoging of vermindering?	
Zo nee, waarom niet?	
Indien nodig doorvragen naar energie en langer zelfstandig wonen maatregelen Sowieso ook doorvragen naar belemmeringen waar ze mogelijk tegen aanlopen Hoe ver zijn ze zich in bewustzijn over verduurzaming en verplichtingen om te verduurzamen	

TOPIC 5 - Lange termijn investerings plannen

NOTE: This section requires some thinking before implementing. If your interviewees are between 55-65 you can go ahead with the section as outlined. If the persons are over 65 but less than 75 you can transform the first part into a discussion of the past. And then talk to your interviewees about whether they would have liked to do something else than they did, but for whatever reasons they didn't. If the persons are over 75 you might want to skip some parts of it, because reasonably speaking you cannot expect people to be thinking about things they want to do in 10 years. But do ask them

about their financial plans, whether they want to leave money to their kids, whether they still need to pay off their mortgage etc.

Vignette part 1 (read the following story to your interviewees, then ask them the questions underneath):

Mariet en Guus zijn een stel die nu 65 en 63 jaar oud zijn. Ze wonen in een vrijstaand huis uit de jaren '30, en ze hebben het huis gekocht met een aflosvrij hypotheek 20 jaar geleden. Mariet is onlangs met pensioen gegaan en Guus zal in de komende twee jaar met pensioen gaan. Ze hebben twee getrouwde kinderen en drie kleinkinderen die dichtbij hen wonen. Mariet en Guus zijn beiden erg actief en vinden het leuk om in hun huidige huis te wonen. Maar, als ze aan de toekomst denken, anticiperen ze veranderingen in hun levensstijl en inkomen. Ze hebben zo'n 30000 euro op een spaarrekening en willen dit geld graag in hun huis investeren. Waarin zouden ze moeten investeren?

- A. Maatregelen die hun huis meer veroudering vriendelijk maakt
- B. Maatregelen die hun huis energiezuinig maakt
- C. Andere maatregelen die hun huis meer geschikt maakt aan toekomstige veranderingen
- D. Beter hun geld voor hun kinderen/kleinkinderen besparen
- E. Beter geen werken aan het huis doen maar wel hun hypotheek aflossen

Waarom denkt u dat?

Hoe ziet u de toekomst (5-10 jaar in de toekomst)?

NOTE: Zet dit in het verleden voor oudere mensen. Begin met:

Hoe veranderde u eigen levensstijl nadat u met pensioen ging?

Verwachten ze dat hun levensstijl zal veranderen nadat ze met pensioen gaan?	
Zijn er dingen waarvan ze verwachten dat ze moeilijker worden? (trappen beklimmen, bad gebruiken)	
Verwachten ze dat het wonen in het huis misschien te duur voor hen wordt?	
Denken ze dat ze voldoende spaargeld hebben voor onvoorziene omstandigheden?	
Wat voor soort plannen hebben ze voor het langer termijn? (investerings plannen, verhuizing plannen)	
Waarom deze plannen?	
Hoe zullen ze hun plannen financieren? En waarom op deze manier?	

Hebben ze bepaalde plannen over hun hypotheek?	
Hebben ze bepaalde plannen om geld over te maken aan hun kinderen?	

Vignette part 2 (read the following story to your interviewees, then ask them the questions underneath):

Zeven jaar later wonen Mariet en Guus nog steeds in hun oorspronkelijke huis. Onlangs werd Guus gediagnosticeerd met een ernstige ziekte, wat betekent dat hij het grootste deel van zijn tijd in een rolstoel moet doorbrengen. Een groot deel van hun spaargeld gaat naar zijn zorg, maar ze moeten ook in hun huis investeren om het aan zijn behoeften aan te passen. Wat moeten ze doen?

- A. Gebruik vermogen dat is opgebouwd in de woning om aanpassingen te financieren
- B. Gebruik een nieuwe hypotheek om aanpassingen te financieren
- C. Verhuis naar een andere meer geschikt huis? Wat voor soort huis is het? (huur/koop; grondgebonden/ appartement)

Waarom denkt u dat?

Verwacht u dat u uit uw huis zult moeten verhuizen? Hoe ziet u dat mogelijkheid?

Voorzien ze problemen bij het verkopen van hun huidige huis? Als ja waarom?	
---	--

Vignette part 3 (read the following story to your interviewees, then ask them the questions underneath):

Het is nu vijf jaar later. Guus is al een jaar overleden, en Mariet woont alleen in hun oorspronkelijke huis. Ze wordt steeds kwetsbaarder en het huis is te groot en moeilijk te beheren. Nog steeds zijn haar kinderen in de buurt om te helpen, en ook al haar vrienden zijn in de buurt. Wat moet Mariet beter doen?

- A. Blijf in zijn huidige huis en meet hulp krijgen van haar kinderen
- B. Verhuis naar een andere huis (FOLLOW-UP? Wat voor soort huis denkt u dat geschikt kan zijn?)
- C. Verhuis naar begeleid wonen

Waarom denkt u dat?

Household data

Household members (number)	
Household type	One person Couple
Age household members	Member 1..... Member 2.....
Length of residence	
Type of house	House on land Apartment
Income as a household!	<input type="checkbox"/> Lower (less than 36k per year) Middle (between 35k and 50k per year) Upper (over 50k per year)
Savings and (non-) financial assets	Lower (<5000€) Middle (5000-25000€) Higher (>25000€)

Don't forget to thank them for their time and for answering the questions. And ask them if they would like to be kept up to date about the results of the study. We can email / mail them a summary!

Interview Data

Interview code*	
Date and time	
Place	
Duration	
Recorded with...	Official recorder Phone / Other device
What went well?	
Difficulties during interview	

Other concerns	

***Code each interview in the following way: LZW_Initials_number (e.g. LZW_PS_01)**