

Oud en vertrouwd in een niet-groene woning

In het kader van de energietransitie zullen ook oudere eigenaren-bewoners moeten investeren in de energetische kwaliteit van hun woning. Niet alle ouderen hebben voldoende inkomen en vermogen om dat te doen. Bovendien moeten diezelfde ouderen meebetalen aan ondersteuning in zorg en welzijn vanwege het beleid gericht op het langer zelfstandig wonen van ouderen. Deze stapeling van opgaven in combinatie met het feit dat ouderen niet alleen energiezuinig maar ook gewoon fijn willen leven, stelt beleidsmakers voor nieuwe uitdagingen. De vastgoedsector kan een belangrijke rol spelen in het helpen realiseren van beide doelen, maar een meer integraal inzicht in de financiële ruimte en persoonlijke wensen van ouderen, ook bij ouderen zelf, is noodzakelijk.

Frans Schilder en Oana Druta

Wonen, zorg en pensioen zijn drie pijlers van welvaart waar in Nederland grote waarde aan wordt gehecht (Asbeek Brusse & Van Montfort, 2013). De toekomstige betaalbaarheid en toegankelijkheid van deze pijlers staat onder toenemende druk. Op zoek naar nieuwe manieren om welvaart ook voor toekomstige generaties te kunnen borgen, loopt er momenteel een stevig debat over de hervorming van het pensioenstelsel (b.v. Bovenberg et al., 2014) en is de langdurige zorg fors hervormd (Maarse & Jeurissen, 2016; Kromhout et al., 2018). Daarnaast heeft Nederland zich gecommitteerd aan het klimaatakkoord van Parijs. Met het oog op de veelheid aan veranderingen waar de maatschappij nu doorheen gaat, kan men zich afvragen of dat niet allemaal te veel tegelijk is. Voor veel transities wordt immers gekeken naar de sociale en financiële zelfredzaamheid van de actieve burger (Nederhand & Van Meerkerk, 2017). Vooralsnog ontbreekt het zowel burger als beleidsmaker aan een compleet beeld van al die transities en de financiële consequenties die deze transities voor individuele huishoudens hebben. Een stapeling van min of meer dwingende beleidsdoelen dreigt.

In dit onderzoek is ingezoomd op een specifiek probleem: de invulling van wonen en zorg door ouderen. Als gevolg van de beleidshervorming rond de langdurige zorg blijven ouderen langer

zelfstandig wonen. Dit betekent in de praktijk vaak langer in de huidige woning wonen waardoor er mogelijk aanpassingen aan die woning nodig zijn of ondersteuning in bijvoorbeeld de persoonlijke verzorging. Ouderen betalen hier zelf aan mee. Tegelijkertijd staan zij ook voor de verduurzaming van hun woning aan de lat. Ouderen staan hierdoor voor keuzes: welke investeringen zijn wel interessant, en welke niet? En welke afwegingen bepalen de keuzes die uiteindelijk gemaakt worden?

Om dit dilemma in kaart te brengen, maken we gebruik van een originele dataset van 33 kwalitatieve interviews en beschrijvende statistieken uit het WoON-onderzoek. Het kwalitatieve onderzoek bestaat uit interviews met eigenaren-bewoners van 55 jaar en ouder, woonachtig in stedelijke en landelijke locaties, in de provincies Noord en Zuid-Holland, Utrecht, Noord-Brabant en Gelderland. De ouderen wonen in verschillende typen woningen met verschillende woningwaarden, en vertegenwoordigen een goede spreiding in termen van inkomens en samenstelling van huishoudens. Centraal thema van de gesprekken was de wooncarrière van ouderen: welke stappen hebben zij op welk moment in het leven gezet, en waarom? Welke investeringen hebben zij gedaan in hun woning en welke zijn ze nog van plan om te gaan doen? En hoe financieren zij hun

investeringen? Alle interviews waren gecodeerd met het Dedoose kwalitatieve analyse softwarepakket (www.dedoose.com). Dedoose slaat de door de onderzoeker gecodeerde interviews op; de onderzoeker kan deze met het programma voor de analyses gestructureerd oproepen. Zo kunnen bijvoorbeeld alle opmerkingen van geïnterviewden over de financiering van investeringen in de woning worden opgeroepen. De interviews zijn na codering thematisch geanalyseerd conform de methode beschreven in Ritchie en Lewis (2003).

VERTROUWD EN GESCHIKT

Van ouderen is bekend dat zij gehecht zijn aan hun woning en woonomgeving. Dit vertaalt zich in een grote mate van honkvastheid. Veel ouderen verhuizen niet, zelfs niet als zij verhuisplannen hebben (figuur 1). Vaak wachten zij af totdat de afnemende gezondheid een verhuizing noodzakelijk maakt. Afnemende verhuismobiliteit op hogere leeftijd is overigens niet uniek voor Nederland en wordt breder in de westerse wereld gerapporteerd (Clark & Lisowski, 2017).

De honkvastheid van ouderen dient een zeker nut vanuit het perspectief van het langer zelfstandig wonen. Weliswaar wonen veel ouderen in woningen waarin nog geen aanpassingen ten behoeve van het zelfstandig wonen zijn gedaan (Lijzenga et al., 2019), maar dat is voor een groot deel van die woningen met beperkte middelen op te lossen (Schilder et al., 2018). Veel belangrijker voor het welzijn van de ouderen is de sociale waarde van de bekende woonomgeving. Juist de vertrouwdheid met de sociale woonomgeving, de relatie met het sociale buurtnetwerk helpt sociaal-emotionele problemen te voorkomen (Vermeij, 2016). Directe hulp in het dagelijks leven wordt namelijk veel meer door mantelzorgers en professionele hulpverleners verzorgd (Penninx & Royers, 2007). Exemplarisch is het geïnterviewde huishouden uit Houten dat uit alle macht probeerde de huidige woning aan te passen aan de toenemende behoeften van één van beide partners (Schilder, 2019). Dat bleek uiteindelijk helaas niet mogelijk waardoor een verhuizing on-

vermijdelijk was. Het echtpaar was zielsgelukkig dat juist op dat moment een appartement in de buurt op de markt kwam.

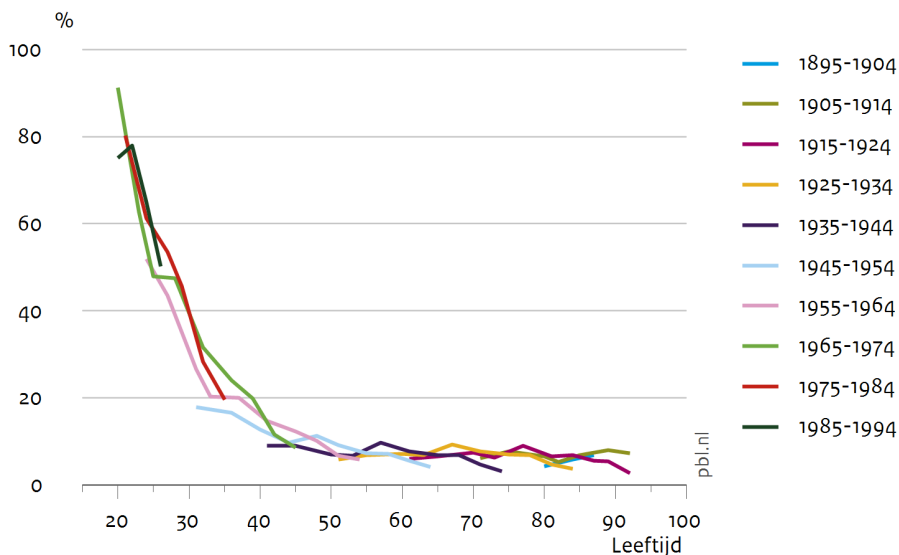
Een laatste opmerking met betrekking tot het thema 'oud en vertrouwd' hangt samen met eventuele verschillen tussen de ouderen van nu en de ouderen van de toekomst. Nogal eens wordt aangenomen dat ouderen in de toekomst af zullen wijken van de ouderen van nu. Zo stellen Lijzenga et al. (2019) bijvoorbeeld dat de babyboomgeneratie andere woonbehoeften heeft dan de voorgaande generaties. Voor een deel klopt dat ook: ouderen zijn in de loop der jaren steeds vaker eigenaar geworden van hun woning (figuur 2). Maar veel dingen blijven ook gewoon gelijk: het verhuisgedrag van jongere generaties wijkt nauwelijks af van het verhuisgedrag van voorgaande generaties (figuur 1).

FINANCIËLE RUIMTE VOOR (ENERGETISCHE) WONINGVERBETERINGEN

We moeten de verduurzaming van de woningvoorraad gaan zien als een gewone verbouwing, aldus Diederik Samson tijdens het WoON-congres. Belangrijk onderdeel van zijn betoog is de stelling, die ook een belangrijke rol speelt in het ontwerp Klimaatakkoord, dat de verbouwing woonlastenneutraal zou moeten worden uitgevoerd. Nu, aan het begin van de 'gewone verbouwing', is dat nog niet het geval. Wanneer bij ouderen rekening gehouden wordt met de eendigheid van het leven, wordt al vrij snel duidelijk dat de omvang van de investering op basis van de uitgespaarde energielasten te laag is voor ver- gaande investeringen.

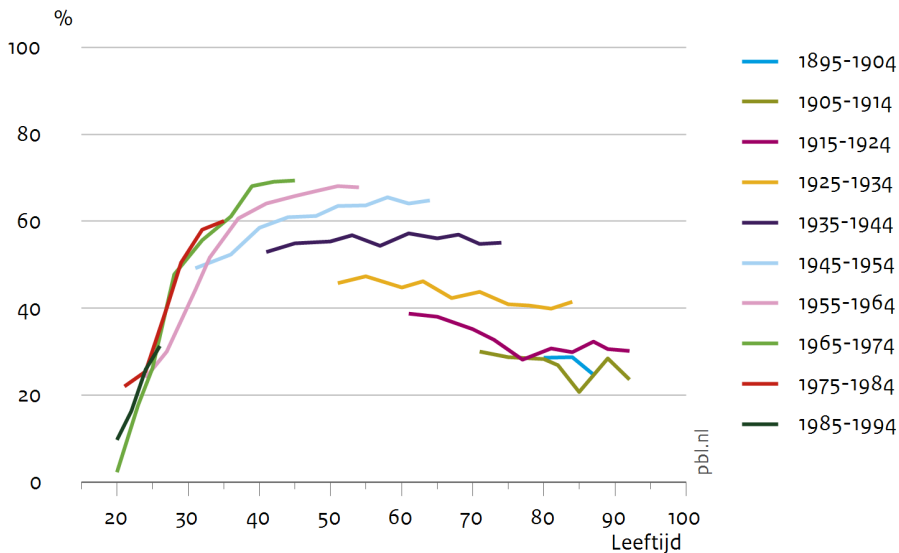
Het ontbreekt ouderen ook aan andere prikkels om duurzamer te gaan wonen. Verhuizen is vanuit financieel oogpunt vaak geen optie. Een verhuizing naar een huurwoning levert in veel gevallen hogere woonlasten op. Oudere huurders met een lange bewoningsduur in de sociale sector raken de opgebouwde 'huurkorting' als gevolg van harmonisatie kwijt. Ook oudere eigenaren-bewoners die de hypotheek vaak geheel of grotendeels hebben afgelost, gaan vaak

FIGUUR 1 ▶ AANDEEL HUISHOUDENS DAT IN DE AFGELOPEN TWEE JAAR IS VERHUISD, NAAR GEBOORTECOHORT EN LEEFTIJD



Bron: WBO1982 tot en met WoON2015; bewerking PBL

FIGUUR 2 ▶ AANDEEL HUISHOUDENS IN EEN KOOPWONING, NAAR GEBOORTECOHORT EN LEEFTIJD

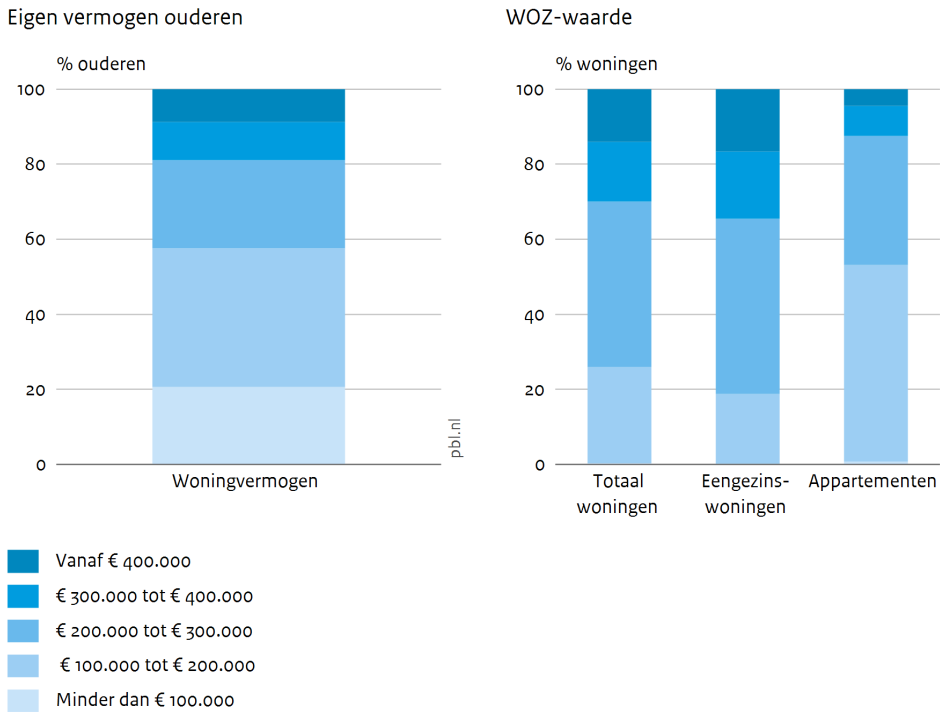


Bron: WBO1982 tot en met WoON2015; bewerking PBL

relatief veel huur betalen als ze naar een woning in de huursector verhuizen. Tot slot geldt voor oudere eigenaren-bewoners dat als zij naar een energiezuiniger koophuis willen verhuizen dat de

waarde van de huidige woning vaak relatief laag is ten opzichte van de prijs van woningen met een (zeer) groen label.

FIGUUR 3 ▶ OPGEBOUWD EIGEN VERMOGEN OUDEREN IN KOOPSECTOR EN WOZ-WAARDE ENERGIEZUINIGE WONINGEN, NAAR PRIJSCATEGORIE, 2015



Bron: WoON2015; bewerking PBL

Figuur 3 confronteert het opgebouwde vermogen van ouderen (links) met de waarde van energiezuinige woningen (rechts). Eén op de vijf ouderen heeft zo weinig vermogen in de woning opgebouwd (linker paneel) dat er helemaal geen energiezuinig aanbod voor terug te kopen valt (rechter paneel). Bijna 60 procent van de ouderen heeft een totaal vermogen in de woning opgebouwd dat toereikend is voor amper een kwart van de woningen met een energielabel A. Ouderen kunnen hun koopwoning dus niet zo maar inruilen voor een energiezuiniger woning. En daarbij is dan nog geen rekening gehouden met de vraag of die woning al levensloopbestendig is, of deze in een geschikte woonomgeving staat, en of de woning in de gewenste wijk of gemeente staat. Overstappen naar een kleinere woning die levensloopbestendig en duurzaam is, is dus geen vanzelfsprekendheid.

Het glas is echter halfvol of halfleeg. Daar waar voor veel huishoudens niet zo veel mogelijk is, geldt evengoed dat er voor heel wat huishoudens wel wat mogelijk is. Er hoeft voor ieder ouder huishouden per slot van rekening meer één geschikte woning op de juiste plek te staan om toch een verhuizing mogelijk te maken. En hoewel de sprong naar een energie neutrale woning bijna voor geen enkele oudere haalbaar lijkt, zijn veel kleinere investeringen dat mogelijk wel. In het licht van Samson's oproep om de verduurzaming van de woningvoorraad als een gewone verbouwing te zien en vooral de rendabele investeringen te plegen kan er dus nog wel het een en ander aan de woningvoorraad verbeterd worden. Daarvoor is echter wel, zoals eerder ook gesteld, een integraal financieel perspectief op het huishoudboekje van ouderen nodig.

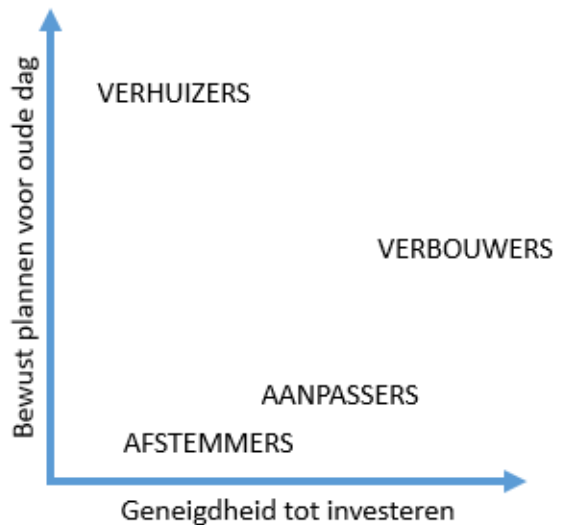
FINANCIËEL RATIONEEL, MAAR GEEN ESTATE PLANNERS

Een van de opvallende uitkomsten van de interviews was de relatief hoge mate van financiële rationaliteit van de ouderen. Investerings worden niet alleen beoordeeld op basis van de kosten en opbrengsten. Juist ook de risico's worden uitgebreid meegenomen in de overwegingen. Zo worden anticiperende investeringen in de levensloopbestendigheid van de woning vaak gezien als weggegooid geld: hoe waardevol is een drempelloze woning wanneer het voornaamste probleem dementie is en men in de eigen woonomgeving de weg niet meer kan vinden? De onzekerheid over wat de toekomst brengt, wordt sterk meegenomen in de investeringsoverwegingen. Verder hanteren ouderen bij de waardering van investeringen een breed welvaarts kader. Investerings worden niet alleen beoordeeld op hun rentabiliteit, maar op hun toegevoegde waarde in het algehele welbevinden. Beleidsmakers moeten zich er bewust van zijn dat ouderen investeringen doen die in meer of mindere mate in lijn kunnen zijn met gewenste beleidsdoelen maar dat het realiseren van het beleid daarbij geen directe drijfveer is. 'Het gemak' is een van meest genoemde redenen om bepaalde investeringen te doen. Investerings die niet strikt bijdragen aan de waarde van de woning maar toch waardevol zijn. Zoals een automatische garagedeur die met één druk op de knop opent zodra je met de elektrische fiets aan komt rijden. Of een badkuip omdat de kleinkinderen dat toch zo heerlijk vinden. Datzelfde gemak speelt overigens ook een rol bij investeringen die wel rechtstreeks met de waarde van de woning te maken hebben: zo worden oude houten kozijnen en enkelglas vervangen voor kunststof kozijnen met dubbelglas, vooral omdat er dan niet meer geschilderd hoeft te worden.

Ouderen zijn geen estate planners. Bovendien hanteren zij een breed waarderingsskader om hun investeringen af te wegen. Maar iedere oudere doet dat op zijn eigen manier en hanteert zijn eigen strategie. Het gedrag van ouderen is daardoor niet altijd makkelijk te voorspellen,

zoals Lijzenga et al. (2019) ook in het kader van het verhuisgedrag opmerken. De uitgevoerde tekstanalyse van ouderen heeft wel geleid tot een classificatie van ouderen in vier groepen met verschillende strategieën. Figuur 4 toont de vier groepen ingedeeld in een assenstelsel naar mate van geneigdheid tot investeren en mate van planning.

FIGUUR 4 ► TYPOLOGIE VAN HUISHOUDENS NAAR WOON- EN INVESTERINGSGEDRAG BIJ HET OUDER WORDEN



Er is een groep ouderen die het wonen op hogere leeftijd heel bewust plant. Dit zijn huishoudens die doorgaans als jongere ouderen verhuizen. Het verhuizen als jongere oudere heeft een belangrijk voordeel in het kader van het langer zelfstandig wonen: er is op jongere leeftijd meer tijd, en vanwege de grotere vervoersmobiliteit wellicht ook meer mogelijkheden, om het sociaal netwerk opnieuw op te bouwen of uit te breiden. Zeker bij verhuizingen over langere afstand kan dat het zelfstandig wonen ondersteunen. Een nadeel van deze strategie is dat op het moment van verhuizen alle beschikbare technologie en fysieke investeringen passen maar dat deze later niet meer aansluit bij de dan geldende technische standaard. Anticiperend verhuizen ontslaat ook deze ouderen niet van het blijven

doen van investeringen. Ook verbouwers gaan redelijk planmatig te werk maar doen dat vanuit hun bestaande woning en passen deze aan de huidige en verwachte toekomstige wensen aan. Ook voor deze groep ouderen geldt dat zij blijvend in hun woning zullen moeten investeren maar zij zijn daar in het algemeen meer toegeneigd dan de verhuizende ouderen. De andere twee groepen ouderen lijken wel wat op elkaar. Ze zijn afstemmers en aanpassers genoemd. Kenmerkend voor beide groepen ouderen is dat zij niet planmatig te werk gaan. Daar waar aanpassende ouderen de woning aanpassen aan veranderende omstandigheden zijn afstemmers meer geneigd het eigen gedrag aan te passen. Kenmerkend voorbeeld van het aanpassen van het eigen gedrag was een oudere dame die haar huidige woning onder geen beding wilde verlaten en desnoods met een teiltje in de gootsteen zichzelf zou blijven wassen. Omdat dat vroeger toch ook heel normaal was.

Alle ouderen zijn op hun manier rationeel: ook aanpassers hebben in de gaten wat investeringen kosten en opleveren. En ook zij overwegen de onzekerheden ten aanzien van onder meer de eigen gezondheid. Gegeven de eigen ervaringen in de wooncarrière, en meer algemeen het leven, hanteren zij allemaal een ander afwegingskader waarmee investeringen worden gewaardeerd. Dit heeft implicaties voor vastgoedwereld en de rol die zij kan pakken om ouderen te helpen langer zelfstandig te blijven wonen én eventueel hun woning te verduurzamen.

IMPLICATIES VOOR DE SECTOR

Eerder stelden we dat voor veel ouderen de sprong naar een energie neutrale woning financieel niet haalbaar is. Dat heeft een aantal van de geïnterviewde ouderen er echter niet van weerhouden om toch fors aan de slag te gaan. Onder de groep verbouwers bevonden zich echte pioniers die vaak vanuit een professioneel technisch verleden met enthousiasme hun woning onder handen hebben genomen. En verder nemen vrijwel alle ouderen voor de hand liggende energiebesparende maatregelen als dubbelglas zodra

deze logischerwijze in het onderhoud passen. Er is dus voldoende aanleiding om te veronderstellen dat het verleiden en ontzorgen van ouderen die financiële ruimte en interesse hebben bij kan dragen aan de verduurzaming van de woningvoorraad. Hiervoor is de bouw- en installatiesector nadrukkelijk aan zet. Te veel verduurzamende maatregelen zijn financieel nog niet aantrekkelijk genoeg om de rationeel denkende oudere te overtuigen te investeren. Innovatie en industrialisatie is nodig om de groeiende groep oudere eigenaren-bewoners te verleiden stappen te zetten in het verduurzamen van hun woning. Een andere belangrijke opgave voor de vastgoedsector is het ontwikkelen van de juiste woonconcepten voor ouderen, zoals bijvoorbeeld gebeurt met Knarrenhof, maar ook Kangoeroewoningen en meergeneratiewoningen. Het aanbieden van geschikte woningen in geschikte woonomgevingen is van groot belang om de groeiende groep ouderen in ieder geval de mogelijkheid te bieden om naar duurzamere woningen te verhuizen. Meer inzicht in en begrip van het gedrag van ouderen is daarbij van groot belang.

Bij het ontwikkelen van meer inzicht en begrip is een integraal perspectief op de financiële en sociale situatie en wensen van ouderen van belang. Iedereen zou daarbij meer over de eigen schutting moeten kijken: dat geldt voor actoren in de bouw- en installatiesector, zorgpartijen en pensioenfondsen, als ook voor ouderen zelf. En daar lijkt vooral ook de (Rijks)overheid aan zet, primair in coördinerende zin: een integrale visie op het langer zelfstandig wonen die de woon-, zorg-, warmte-, en omgevingsvisie overstijgt en verbindt. Hiermee ontstaat perspectief voor de vastgoedsector om duurzame investeringen in woningen en leefomgevingen te realiseren.

OVER DE AUTEURS

dr. Frans Schilder is programmamanager Wonen bij het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en researchfellow aan de Amsterdam School of Real Estate (ASRE).

dr. Oana Druta is an assistant Professor in Urbanism and Urban Architecture and active member in the Smart Cities Program at TU Eindhoven.

LITERATUUR

- Asbeek Brusse, W. & Van Montfort, C.J. (red.) (2013). Wonen, zorg en pensioenen. Hervormen en verbinden. Den Haag: WRR.
- Bovenberg, L., Ewijk, C. van., & Nijman, T. (red.) (2014). Toekomst voor aanvullende pensioenen. Preadviezen. Koninklijke Vereniging voor Staathuishoudkunde.
- Clark, W.A.V., & Lisowski, W. (2017). Decisions to move and decisions to stay: life course events and mobility outcomes, *Housing Studies*, 32(5), 547-565, DOI: 10.1080/02673037.2016.1210100.
- Kromhout, M., Kornalijslijper, N., & Klerk, M. de. (red.) (2018) Veranderende zorg en ondersteuning voor mensen met een beperking. Landelijke evaluatie Hervorming Langdurige Zorg. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Lijzenga, J., Gijsbers, V., Poelen, J., & Tiekstra, C. (2019). Ruimte voor wonen: resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken.
- Maarse, J. H., & Jeurissen, P. P. (2016). The policy and politics of the 2015 long-term care reform in the Netherlands. *Health Policy*, 120(3), 241-245.
- Nederhand, M.J., & Van Meerkerk, I. (2017) Activating Citizens in Dutch care reforms: framing new co-production roles and competences for citizens and professionals, *Policy & Politics (online first)*
- Penninx, K. & T. Royers (2007). Werken aan een uitnodigende leefomgeving voor ouderen, een handreiking voor welzijn ouderen. Utrecht: Vilans, Kenniscentrum voor langdurende zorg.
- Ritchie, J. & Lewis, J. (2003) *Qualitative research practice: a guide for social science students and researchers*. London: SAGE publications ltd.
- Schilder, F. (2019) Grijze haren, groene huizen: over waarom ouderen hun woningen (niet) verduurzamen. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Schilder, F., F. Daalhuizen & C. de Groot (2018) Krasse knarren kunnen kraken: over hoe het stapelen van verschillende beleidsdoelen ouderen onder druk kan zetten, PBL-notitie. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Vermeij, L. (2016). Kleine gebaren. Het belang van dorpsgenoten voor ouderen op het platteland. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Wilson, C., Crane, L., & Chrysochoidis, G. (2015). Why do homeowners renovate energy efficiently? Contrasting perspectives and implications for policy. *Energy Research & Social Science*, 7, 12-22.