

Honkvast in een koopwoning: vergrijzing, verzilvering en woningaanpassingen

CAROLA DE GROOT, FRANK VAN DAM & FEMKE DAALHUIZEN

De vergrijzing resulteert in een roep om nieuwbouw van voor ouderen geschikte woningen. Maar zijn aanpassingen van bestaande woningen niet een meer voor de hand liggende oplossing, gezien de honkvastheid van ouderen? En als aanpassing de voorkeur krijgt wat betekent dit dan, wetende dat ouderen steeds vaker huiseigenaar zijn?

Vergrijzing in Nederland: nieuwe ouderen

Nu de eerste vertegenwoordigers van de naoorlogse geboortegolf (de babyboomgeneratie) 65 jaar zijn geworden, neemt de vergrijzing een hoge vlucht. Momenteel is 16 procent van de Nederlandse bevolking 65 jaar of ouder. Volgens de demografische prognoses van het CBS en het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) zal in 2040, op de top van de vergrijzingsgolf, een kwart van de bevolking ouder zijn dan 65 jaar. Er zullen dan zo'n vijf miljoen 65-plussers in Nederland wonen.

Niet alleen de toename van het aantal en aandeel ouderen zal gevolgen hebben voor de woningmarkt, maar ook het feit dat deze ouderen op een aantal kenmerken anders zijn dan de ouderen van nu. Dit kan resulteren in ander gedrag op de woningmarkt.

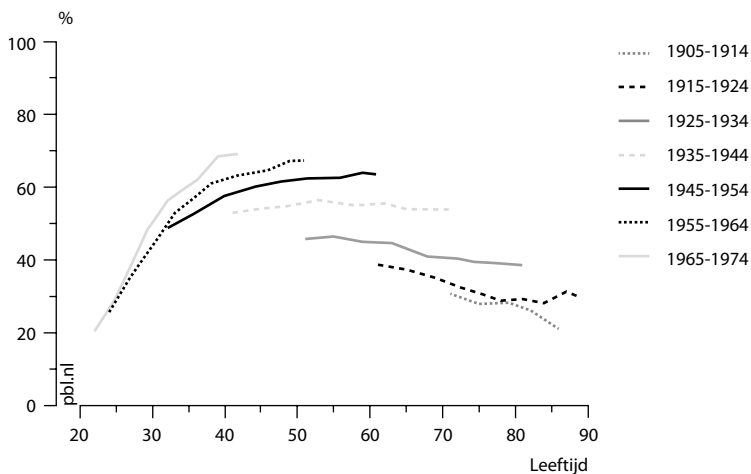
Zo zijn de ouderen in toenemende mate alleenstaand en kinderloos. Concreet betekent dit dat op de lange termijn minder ouderen kunnen terugvallen op een partner of kinderen, bijvoorbeeld voor hulp en mantelzorg (Van Dam et al. 2013). Het aantal jaren dat 65-jarigen gemiddeld vrij zijn van (matige tot ernstige) fysieke beperkingen is echter ook gestegen in de afgelopen decennia. Dit is een

positieve ontwikkeling in het licht van het beleidsstreven om ouderen langer zelfstandig te laten wonen.

Daarnaast zijn nieuwere generaties van ouderen vaker huiseigenaar dan de pre-babyboomgeneratie (zie figuur 1). Zo was in 1981 slechts 30 procent van de 65-plus huishoudens eigenaar van de woning; in 2012 gold dit voor 48 procent van de 65-plussers. Dat de pre-babyboomgeneratie rond het zestigste levensjaar minder vaak huiseigenaar is dan de generatie geboren in de periode 1935-1945, komt eenvoudigweg omdat deze generatie ouderen nooit de koopwoningmarkt heeft betreden – destijds was de woningmarkt immers minder koop-georiënteerd.

Honkvast in een niet specifiek voor ouderen geschikte woning

Op zich hoeft het toenemend aantal en aandeel ouderen geen gevolgen te hebben. Als ouderen zich net zo zouden gedragen als jongeren, zou er immers weinig veranderen. Maar ouderen gedragen zich wel degelijk anders, zeker op de woningmarkt. Een van de meest pregnante verschillen is te zien in de mate waarin wordt verhuisd: ouderen verhuizen veel minder dan jongeren. Zo verhuisde



Figuur 1. Aandeel huiseigenaren naar geboortecohort en leeftijd

(Bron: WBO's 1981-2002 & WoON 2006-2012)

in 2011 minder dan 5 procent van de 65-plussers; onder jonge twintigers lag dit aandeel in dat jaar rond de 27 procent. Dat jongeren veel vaker verhuizen dan ouderen komt omdat rond deze jaren veel gebeurtenissen plaatsvinden die van nature sterk zijn gebonden aan verhuizingen; denk aan uit huis gaan of gaan samenwonen. Pas op heel hoge leeftijd – na het 85^e levensjaar – gaan ouderen weer fors vaker verhuizen. Deze verhuizingen zijn vooral ingegeven door de toenemende zorgbehoeften en mobiliteitsbeperkingen.

In de afgelopen jaren zijn de ouderen zelfs nog honkvaster geworden. Dit heeft ten dele te maken met het toegenomen eigenwoningbezit onder ouderen; eigenwoningbezit remt de verhuismobiliteit af. Waar per 1.000 65-plussers er in 1995 nog 65 verhuisden, zijn dit er vandaag de dag nog maar 48. De honkvastheid van ouderen neemt in de (nabije) toekomst vermoedelijk verder toe, zowel door het toegenomen eigenwoningbezit, als door de doelstelling van het Rijk ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen.

Dat ouderen weinig verhuizen, betekent niet dat hun woning objectief gezien de meest ideale woning is om oud in te worden. Veel ouderen hebben hun woning betrokken in de gezinsvormende fase waarin ze vitaler en mobieler waren en ervaren pas veel later met welke gebreken de ouderdom komt. Gemiddeld

genomen wonen 75- en 85-plushuishoudens zo'n 25 jaar in de huidige woning. Vanwege de ongemakken waarmee ouder worden doorgaans gepaard gaat, zou je verwachten dat de feitelijke woonsituatie op een gegeven moment minder goed aansluit bij de meest geschikte woonsituatie.

Toch woont het merendeel (ongeveer 75 procent) van de 75-plushuishoudens in een woning die (in potentie) geschikt is om oud in te worden. Ofwel omdat ze speciaal bestemd zijn voor ouderen, ofwel omdat ze dicht bij een steunpunt liggen van waaruit mogelijk zorg of diensten geleverd kunnen worden, ofwel omdat het een nultredenwoning is ofwel omdat de woning ingrijpend is aangepast.

Uitbreiding of aanpassing?

De vergrijzing, in combinatie met het door de overheid ingezette beleid van extramuralisering, betekent een toenemende behoefte en daarmee (afgezet tegen het aanbod) een toenemend tekort aan woningen die geschikt zijn om oud in te worden (Van Galen & Willems 2011). Zonder extra inzet op woningaanpassingen loopt het aantal ouderen dat niet in een voor ouderen geschikte woning woont verder op tot ruim 400.000 zelfstandig wonende 75-plushuishoudens in 2040 (De Groot et al. 2013).

Het toenemende tekort aan voor ouderen

geschikte woningen wordt soms al snel ver-
taald naar een nieuwbouwopgave (ANBO
2012). Gezien de grote honkvastheid van ou-
deren, is het evenwel de vraag of dat een rea-
listische opgave is. In de wetenschap dat veel
ouderen in hun woning willen blijven wonen,
óók wanneer zij minder mobiel en vitaal wor-
den en de behoefte aan zorg toeneemt, is de
opgave voor de woningvoorraad er eerder een
van aanpassing van de bestaande voorraad
dan van uitbreiding door nieuwbouw.

Op dit moment wonen ouderen vooral in
(sociale) huurwoningen waar corporaties ver-
antwoordelijk zijn voor het (levensloop) ge-
schikt maken van woningen. Voor corporaties
zijn dergelijke investeringen 'rendabeler' dan
voor particuliere huiseigenaren, omdat vrijko-
mende huurwoningen weer verhuurd kunnen
worden aan andere (oudere) huishoudens.

Ouderen zijn echter steeds vaker huiseige-
naar. De verantwoordelijkheid voor de aan-
passingsopgave verschuift daardoor meer en
meer van de corporaties naar de oudere huisei-
genaren zelf. Het toenemende eigenwoning-
bezit onder ouderen kan daarbij worden opge-
vat als een medaille met twee kanten: enerzijds
betekent het dat de sturing op de realisatie van
woningaanpassingen (door de Rijksoverheid
dan wel lagere overheden als gemeenten) lasti-
ger wordt, anderzijds kan het ook een spaarpot
bieden voor de bekostiging van woningaan-
passingen en zorg. De huidige 65-plussers heb-
ben namelijk gemiddeld meer dan 200.000
euro aan overwaarde in het huis zitten. Maar
makkelijk kapot te slaan is deze spaarpot niet
(Mulder en Tang 2012). Hoewel er wordt na-
gedacht over mogelijkheden om het verzilver-
ren van de overwaarde te vergemakkelijken
zullen niet alle oudere huiseigenaren hier baat
bij hebben. Er is immers ook een groep oude-
re huiseigenaren die nauwelijks overwaarde
heeft of de overwaarde in de afgelopen jaren
heeft zien verdampen. En deze groep is naar
verwachting groeiende. De oudere huiseigena-
ren van straks zijn namelijk vermoedelijk min-
der vaak hypotheekschuldvrij (De Groot et al.
2013). Tegelijkertijd moet ook worden bedacht
dat de huidige oudere huiseigenaren nauwe-
lijks bereid of geneigd zijn te investeren in

woningaanpassingen die niet direct noodzake-
lijk zijn of die door hen niet als waarde-verho-
gend worden gezien. Mogelijk komt dit door-
dat het idee dat men bij een toenemende
zorgbehoefte en mobiliteitsbeperkingen kan
terugvallen op de overheid vooralsnog sterk is
verankerd in het gedachtegoed van oudere
huiseigenaren. Deze gedachte behoeft echter
bijstelling. In toenemende mate wordt immers
een beroep gedaan op de zelfredzaamheid van
burgers. Wanneer deze burgers een laag inko-
men hebben in combinatie met een eigen huis
zonder al te veel overwaarde, bestaat de kans
dat deze zelfredzaamheid meer het karakter
krijgt van het leren leven met de ongemakken
in de eigen woning dan van het nemen van
verantwoordelijkheid voor het aanpassen van
de eigen woning.

Literatuur

- Dit artikel is grotendeels gebaseerd op de PBL stu-
dies Vergrijzing en Woningmarkt en Vergrij-
zing en Ruimte.
- Groot, Carola de, Dam, Frank van & Daalhuizen,
Femke (2013). *Vergrijzing en Woningmarkt*.
Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Dam, Frank van, Daalhuizen, Femke, Groot, C.
de, Middelkoop, Manon van & Peeters, Pautie
(2013). *Vergrijzing en ruimte: gevolgen voor de
woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en
regionale economie*. Den Haag: Planbureau
voor de Leefomgeving.
- ANBO (2012). Impuls bouw seniorenwoningen
nodig, nieuwsbericht 11-12-2012, geraadpleegd
op 14-1-2013 via <http://www.anbo.nl>.
- Galen, J. van & Willems, J. (2011). Monitor inves-
teren voor de toekomst 2009. Delft: ABF Re-
search.
- Mulder R.J. & P.J.T. Tang (2012). Overwaarde ver-
zilver je niet zo makkelijk. *Tijdschrift voor de
Volkshuisvesting*, 18(4), 14-17.

Over de auteurs

*Carola de Groot, Frank van Dam & Femke
Daalhuizen* zijn allen werkzaam bij het Plan-
bureau voor de Leefomgeving alwaar zij
onderzoek doen op het snijvlak van demogra-
fie en wonen.