

Senioren op de woningmarkt

nieuwe generaties, andere eisen en wensen

Inhoudsopgave

1	Van 'babyboom naar 'ouderengolf'	3
1.1	De uitdaging van de vergrijzing	3
1.2	Aanscherping of nadere diversificatie gewenst?	4
1.3	Dit rapport	5
2	Nieuwe generaties ouderen	7
2.1	Diversificatie van huishoudens	7
2.2	Opleiding	8
2.3	Woonsituatie	9
2.4	Welvaartpositie	11
2.5	Ouderen met of zonder beperkingen	13
3	Veranderende eisen, wensen en gedrag	15
3.1	Verhuizen na het 55ste levensjaar	15
3.2	Verhuisactiviteit	16
3.3	Verhuissafstand	18
3.4	Verhuisgeneigdheid op korte en lange termijn	19
3.5	Wensen en voorkeuren	25
4	Gevolgen voor beleid	35
4.1	Wonen met zorg	35
4.2	Kwalitatieve behoefte woningen voor ouderen	38
4.3	Dynamiek op de woningmarkt	39
4.4	Conclusie	41
	Bijlagen	43
1	Begrippenkader	44
2	WoON55+	46

1. Van ‘babyboom’ naar ‘ouderengolf’

De vergrijzing in Nederland is – net als in de meeste andere landen in West-Europa – al geruime tijd aan de gang. Met de, als gevolg van meer welvaart en verbeteringen in de gezondheidszorg, toenemende levensverwachting, neemt het aantal 65-plussers al zo’n 50 jaar gestaag toe. Door de naoorlogse geboortegolf of ‘babyboom’ die ruwweg tussen 1945 en 1970 plaatsvond, zal dit nog verder worden versterkt. Degenen die in 1945 zijn geboren, bereiken in 2010 de leeftijd van 65 en luiden daarmee een periode in van verder toenemende aantallen 65-plussers. Naar verwachting zal dit tot circa 2030 aanhouden. Dan neemt het aantal ouderen af doordat er na 1970 weer minder kinderen werden geboren.

De afname van het aantal geboorten vanaf 1970 wordt ook wel aangeduid als de ‘babybust’. Diezelfde ‘babybust’ draagt er aan bij dat in de komende periode niet alleen het aantal ouderen sterk toeneemt maar ook het aandeel. Het zijn namelijk juist de babyboomers (en hun kinderen) die zelf minder kinderen hebben gekregen.

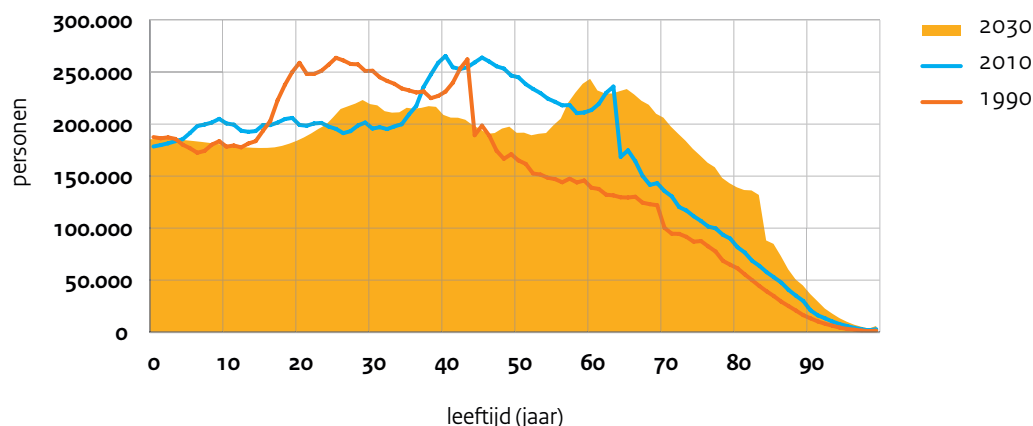
1.1 De uitdagingen van de vergrijzing

Op tal van beleidsterreinen heeft de vergrijzing aandacht gekregen en zijn maatregelen overwogen en genomen. Op veel terreinen duurt de discussie hoe hier op in te spelen nog altijd voort. Op het vlak van het wonen – waar deze rapportage op is gericht – is de voornaamste uitdaging om de voorwaarden te scheppen voor adequate huisvesting van de ouderen in de komende decennia.

Extramuralisering

Naast de vergrijzing is er nog een trend van belang voor het thema wonen: extramuralisering. In de praktijk gaat het hierbij vooral om de afbouw van het aantal plaatsen in verzorgingshuizen. Deze wordt mogelijk gemaakt doordat ouderen langer zelfstandig blijven wonen, mede mogelijk gemaakt door mobiele zorgdiensten. Pas als de nood echt aan de man is, maakt een deel de stap naar intramurale huisvesting. Op het moment dat men naar een intramurale setting gaat, komt men in een verpleeghuis of een kleinschalige woonvorm met gelijkwaardige zorg. De afname van het aanbod in verzorgingshuizen is overigens mede ingegeven door de slechte bouw- en woontechnische kwaliteit van de bestaande verzorgingshuizen. Door de extramuralisering neemt het aantal personen in intramurale huisvesting volgens het CBS tot 2015 af, ondanks de vergrijzing.

figuur 1-1 De verandering van de leeftijdsopbouw in Nederland 1990-2030



Bron: CBS bevolkingsstatistiek 1990 en de meest recente bevolkingsprognose van het CBS voor de jaren 2010 en 2030

Raming van de benodigde inspanningen

Vergrijzing en extramuralisering dragen bij aan een toenemende vraag naar volledig toegankelijke of nulredenwoningen¹. Om die toenemende vraag te bedienen moeten nieuwe woningen worden gebouwd, bestaande woningen worden aangepast en zal via toewijzingsbeleid moeten worden gezorgd dat ouderen passend - en in overeenstemming met hun wensen - kunnen worden gehuisvest. Het Rijksbeleid, zoals onder meer verwoord in de gezamenlijk brieven van VROM en VWS 'Wonen en zorg op maat'² uit 2001, het 'Actieplan Investeren voor de toekomst'³ uit 2004 en 'Beter (t)huis in de buurt'⁴ uit 2007, is daar ook op gericht. Enerzijds wordt hierin de nadruk gelegd op het primaat van de vraag, waarbij rekening houden met de wensen van (toekomstige) bewoners van groot belang wordt geacht. Anderzijds wordt er een duidelijke kwantitatieve opgave benoemd: de toename van de vraag naar geschikte woonvormen.

In de beleidsbrief uit 2007 wordt de opgave die al in 2004 was benoemd nog eens aangescherpt op basis van nieuwe ramingen en nauwkeuriger schattingen van het aantal nulredenwoningen. In die brief wordt gesteld dat *"in de periode 2006-2015 406.000 nulredenwoningen (gemiddeld 45.000 per jaar) extra beschikbaar moeten komen voor ouderen en mensen met beperkingen, waarvan 116.000 voor mensen met een zwa(arde)re zorgvraag (gemiddeld 13.000 woningen per jaar waar bewoners zorg op afroep kunnen ontvangen)"*.

Voor de realisatie van deze opgaven verwacht het Rijk het meest van nieuwbouw en rekt voor dat *"...indien de marktpartijen in de nieuwbouw het percentage nulredenwoningen - tot voor kort 30% - spoedig zouden weten te verhogen naar 40% daarmee al tweederde van de landelijke opgave zou worden gerealiseerd"*. Daarnaast zal volgens het Rijk *"...ook de verbouw van woningen een substantiële bijdrage kunnen en moeten leveren"*. Daarbij wordt het grootste potentieel aan seriematig en tegen beperkte investeringen tot nulredenwoning te verbouwen woningen gezien in de huursector. Er wordt voor de realisatie van de nulredenwoningen in het bijzonder gekeken naar de corporatiesector. In het 'Antwoord aan de samenleving' van 31 januari 2007 heeft Aedes aangeboden dat corporaties in de periode 2007 tot en met 2010 circa 160.000 huur- en koopwoningen bouwen, waarvan 80% ook geschikt is voor ouderen. In het 'Onderhandelingsakkoord' van 17 september 2007 is dit in een concrete afspraak voor 150.000 woningen vastgelegd.

¹ Een nulredenwoning is een woning waarvan de woonkamer zonder traplopen van buiten af bereikbaar is en de zogenaamde 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair en minimaal één slaapkamer) zonder traplopen vanuit de woonkamer bereikbaar zijn. december 2007.

² Ministerie van VWS, Wonen en zorg op maat. Brief van de staatssecretaris van VWS en de staatssecretaris van VROM aan de Tweede Kamer, van juni 2001.

³ Ministerie van VROM, DG wonen (2004) Actieplan 2004 t/m 2006; Investeren voor de toekomst; Kwantitatieve opgave voor wonen met zorg en welzijn tot 2015. Brief van de minister van VROM en de staatssecretaris van VWS aan de Tweede Kamer, van juli 2004.

⁴ Ministerie van VROM WWI en Ministerie van VWS, Beter (t)huis in de buurt; Actieplan Samenwerken aan wonen, welzijn en zorg 2007-2011, Beleidsbrief van de van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport aan de Tweede Kamer, december 2007.

1.2 Aanscherping of nadere diversificatie gewenst?

De vraag is of – in het licht van de ook na 2015 verdergaande vergrijzing – het huidige beleid voldoende is of dat intensivering of anderszins bijstelling of diversificatie aan de orde is. Hierbij is in het bijzonder de constatering van belang dat *"door de grote sociaal-culturele en sociaal-economische dynamiek de relatie tussen leeftijd en wonen anders verloopt voor opeenvolgende cohorten"*.⁵ In essentie komt dit erop neer dat de ouderen van straks op een flink aantal voor het gedrag op de woningmarkt relevante kenmerken anders zullen zijn dan de ouderen van nu. De uitgangspositie van ouderen op de woningmarkt zal anders zijn, zij zullen andere woonvoorkeuren kunnen hebben en kunnen gedrag vertonen dat zal afwijken van wat momenteel gebruikelijk is voor de huidige generaties ouderen. De belangrijkste veranderingen, waarvan de meeste ook door Hooimeijer (2007) vrij uitvoerig zijn beschreven, zijn:

- 1) Toenemende diversiteit van de huishoudensituatie van ouderen:
 - a) Meer mensen die hun wooncarrière als alleenstaande hebben doorlopen en dat (dus) ook als oudere zullen doen.
 - b) Meer mensen die nooit kinderen hebben gekregen en daar dus ook als oudere niet op kunnen terugvallen of voor hoeven te zorgen.
 - c) Meer ouderen die tot op hoge leeftijd als tweepersoonshuishouden blijven bestaan door in het bijzonder de toenemende levensverwachting van mannen.
 - d) Meer ouderen die nog een gezinshuishouden vormen doordat vrouwen op latere leeftijd kinderen hebben gekregen
- 2) Toenemend opleidingsniveau van ouderen: door de hervormingen in het onderwijs in de jaren zestig (Wet op het Voortgezet Onderwijs, februari 1963) is het opleidingsniveau van de (late) babyboomgeneratie en hun kinderen over de breedte flink toegenomen. Dit heeft verschillende mogelijke gevolgen:
 - a) Grotere kansen op een hoger inkomen en overeenkomstig aanvullende pensioenuitkering.
 - b) Tijdens hun wooncarrière zijn zowel de ouderen als hun kinderen vaker over grotere afstanden verhuisd, waardoor ouders en (klein) kinderen mogelijk verder bij elkaar vandaan wonen.⁶
 - c) Toename van de zelfredzaamheid, onder andere tot uiting komend in een hoger aandeel rijbewijsbezit en een deels daarmee samenhangende verminderde beperking en sturing in vrijetijds- en woningmarktgedrag door geografische afstanden.
- 3) Toenemend eigenwoningbezit: steeds meer ouderen bewonen een koopwoning, wat kan leiden tot:
 - a) Verminderde verhuisgeneigdheid en verhuisactiviteit door lage woonlasten als de hypotheek is afgelost, door hogere kosten (overdrachtsbelasting) dan huurders bij verhuizing en doordat

⁵ Hooimeijer, P. (2007) Dynamiek in de derde leeftijd; de consequenties voor het woonbeleid. Universiteit van Utrecht in opdracht van VROM/WWI, p. 7.

⁶ Zie voor een overzicht van factoren die verhuifstand bepalen bijvoorbeeld ook Mulder, C.H., F. Michielin en J. Latten, Afstand tot ouders en verhuisgedrag in CBS, Bevolkings-trends, 2e kwartaal 2008, pp. 42-51, Statistisch kwartaalblad over de demografie van Nederland, Voorburg/Heerlen, 2008.

- eigenaar-bewoners over het algemeen meer dan huurders hun woning 'naar wens' (hebben) kunnen aanpassen.
- b) Verbeterde welvaartspositie (als gevolg van het in de woning opgebouwde vermogen).
- 4) Verandering van de inkomenspositie van ouderen:
- a) Steeds meer ouderen heb naast de AOW een (steeds ruimer) aanvullend pensioen.
 - b) Een toenemend aandeel ouderen heeft beperkte aanspraken op AOW doordat een deel van het arbeidzame leven in het buitenland is doorgebracht.
 - c) Steeds meer ouderen die samenwonen hebben beiden gewerkt en dus beiden (kans op) een aanvullende pensioenuitkering en een gunstige inkomenspositie.

1.3 Dit rapport

Leeswijzer

In deze studie wordt de invloed verkend van de belangrijkste veranderingen die de komende generaties ouderen zullen laten zien. Allereerst wordt in hoofdstuk 2 nagegaan in welke mate de veranderingen (zoals in opleidingsniveau, welvaartspositie en eigen woningbezit) zich voordoen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 voor de huidige 55-plussers onderzocht welke invloeden hiervan uitgaan op wensen, voorkeuren en gedrag. Daarmee wordt een beeld geschetst van wat de noden en wensen van de ouderen in de toekomst zullen zijn en daarop aansluitend wordt in hoofdstuk 4 beschouwd welke gevolgen dat kan hebben voor het beleid. Aan deze rapportage liggen vele onderzoeksmatige analyses ten grondslag die omwille van de leesbaarheid van dit rapport niet allen tot in detail zijn omschreven en toegelicht. Hiervoor wordt verwezen naar de achtergrondrapportage⁷.

Bronnen

De onderzoeksgegevens die zijn gebruikt voor deze rapportage zijn voornamelijk ontleend aan het WoonOnderzoek Nederland (WoON), de voorgaande WBO's (1990, 1994, 1998 en 2002) en de module WoON55+. Voor WoON55+ zijn aan respondenten met een leeftijd van 55 jaar of ouder vragen gesteld over thema's als: activiteiten, nieuwe producten en het verhuisgedrag. Voor beide onderzoeken geldt dat zij 1-1-2006 als peildatum hebben. De enquêtes zijn afgenomen in 2005, 2006 en (voor WoON55+) 2007. De WoON-onderzoeken hebben betrekking op personen in zogenoemde 'particuliere huishoudens'. Dit betekent dat ouderen die wonen in verzorgingshuizen en verpleeghuizen niet in het WoON zijn meegenomen. Als leeftijd van het huishouden is – mits anders aangegeven – het hoofd van het huishouden genomen. Door overlijden van het hoofd van het huishouden, kan het huishouden hierdoor van leeftijdscategorie veranderen: vanaf dat moment draagt het huishouden de leeftijd van de partner. Bij cohortanalyses kan dit 'verspringen' van huishoudens zorgen voor geringe verstoringen.

⁷ 'Senioren op de woningmarkt, achtergrondrapportage', RIGO, 2009.

2. Nieuwe generaties ouderen

De veranderingen die zich de komende decennia gaan voordoen in de samenstelling van de bevolking dienen zich al aan. Veel veranderingen gaan namelijk niet schoksgewijs maar geleidelijk. In dit hoofdstuk gaan we na of er in de afgelopen 16 jaar⁸ ontwikkelingen te zien zijn geweest die als voorbode kunnen gelden van de verwachte ontwikkelingen die in het vorige hoofdstuk zijn opgesomd. We beschrijven hierbij alleen de hoofdlijn. In het achtergrondrapport⁹ bij deze studie wordt uitgebreider verslag gedaan van onder meer cohortanalyses op een groot aantal thema's en onderwerpen. We halen daar de meest pregnante ontwikkelingen uit naar voren.

2.1 Diversificatie van huishoudens

De belangrijkste trends op het vlak van huishoudens zijn:

- de toenemende levensverwachting van mannen,
- individualisering en toename van echtscheidingen,
- minder kinderen en op latere leeftijd.

In het vervolg van deze paragraaf worden deze trends belicht op basis van het WoON en eerdere WBO's. Dit betekent dat we het alleen hebben over de samenstelling van de groep particuliere huishoudens. De samenstelling van deze groep verandert in de tijd ook doordat steeds minder huishoudens verhuizen naar verzorgingshuizen. Het exacte effect hiervan is met analyses van het WoON en de WBO's niet te bepalen.

⁸ De periode waarover de ontwikkelingen in beeld kunnen worden gebracht heeft betrekking op de jaren 1990-2006.

⁹ 'Senioren op de woningmarkt, achtergrondrapportage', RIGO, 2009.

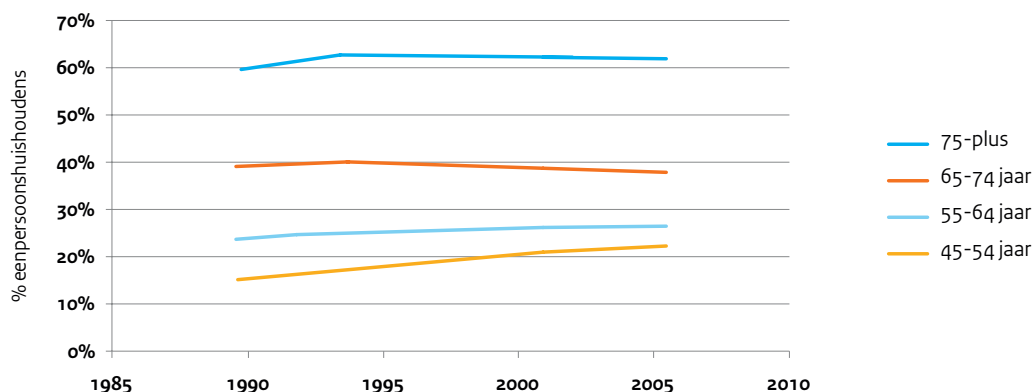
De toenemende levensverwachting van mannen leidt tot twee ontwikkelingen. Allereerst zal er een groter aandeel eenpersoonshuishoudens van mannen ontstaan. Dat effect kondigt zich al enigszins aan. Waar in 1990 circa 9% van de huishoudens van 65-plussers uit alleenstaande mannen bestond, was dat in 2006 12%. In aantallen betreft het bijna een verdubbeling. In 1990 waren er 104.000 eenpersoonshuishoudens van mannen en in 2006 ongeveer 196.000.

Een tweede effect van de toegenomen levensverwachting van mannen is dat er meer tweepersoons ouderenhuishoudens zullen komen. Dat kan doordat de levensverwachting van beide partners meer overeenkomt waardoor de 'overlevingskans' van een tweepersoonshuishouden toeneemt: de kans is dan groter dat partners samen oud worden. De trend van individualisering en toenemend aandeel echtscheidingen¹⁰ leidt weer tot een afname van de kans op tweepersoonshuishoudens. Voor de groep 55-plussers in totaal blijft het aandeel eenpersoonshuishoudens door de verschillende trends ongeveer constant. Wel zijn er verschillen tussen de leeftijdsklassen.

In het bijzonder bij de groep tussen de 65 en 75 jaar en in iets mindere mate voor de 75-plussers, lijkt het effect te overheersen van de toenemende levensverwachting van mannen. Daar neemt het aandeel eenpersoonshuishoudens iets af in de tijd (figuur 2-1). Voor de groep tot 55 jaar speelt de toegenomen levensverwachting nog geen rol van betekenis. In die leeftijdsgroep is dan ook vooral het effect van de individualisering te zien. Waar in 1990 14% van de huishoudens in deze leeftijdsgroep een eenpersoonshuishouden betrof, was dat in 2006 22%.

¹⁰ Anno 2008 is de burgerlijke staat van 7,2% van de 65-plussers 'gescheiden'; in 1990 was dat nog 3,8% (bron: CBS).

figuur 2-1 Aandeel eenpersoonshuishoudens per leeftijdsklasse in de periode 1990-2006



Bron: WBO's 1990, 1994, 1998, 2002, WoON 2006, module woningmarkt

Dat een toenemend aandeel vrouwen geen kinderen krijgt, is een trend waarvan de impact met de beschikbare gegevens niet goed zichtbaar kan worden gemaakt. Er is namelijk in de WBO's niet bekend of men uitwonende kinderen heeft. Hierdoor is ook de ontwikkeling van het aantal meerderjarige kinderen – die mogelijk mantelzorg kunnen verlenen – niet exact te achterhalen. Het aantal oudere huishoudens met een of meer kinderen (zowel uitwonend als thuiswonend) is anno 2006 ongeveer hetzelfde voor de groep tussen de 55 en 65 jaar als voor de 75-plussers: circa 85%. Er is wel een duidelijke afname van het aantal kinderen voor opeenvolgende generaties. De verminderde vruchtbaarheidscijfers lijken dan ook vooral – tenminste onder de 55-plussers - tot uiting te komen in het geringere aantal kinderen per vrouw en (nog) niet in het aantal vrouwen zonder kind. Dat vrouwen steeds later een kind krijgen - en die kinderen wellicht ook langer dan vroeger thuis blijven wonen - kan goed worden opgemaakt uit het stijgende aandeel 45-54 jarigen met inwonende minderjarige kinderen (figuur 2-2). Lag dat aandeel voor 2000 nog rond de 30%, daarna is dat gestegen tot ruim boven de 40% in 2006. Ook bij de oudere leeftijdsgroepen is in diezelfde periode overigens een kleine stijging waar te nemen van het aantal huishoudens met minderjarige kinderen.

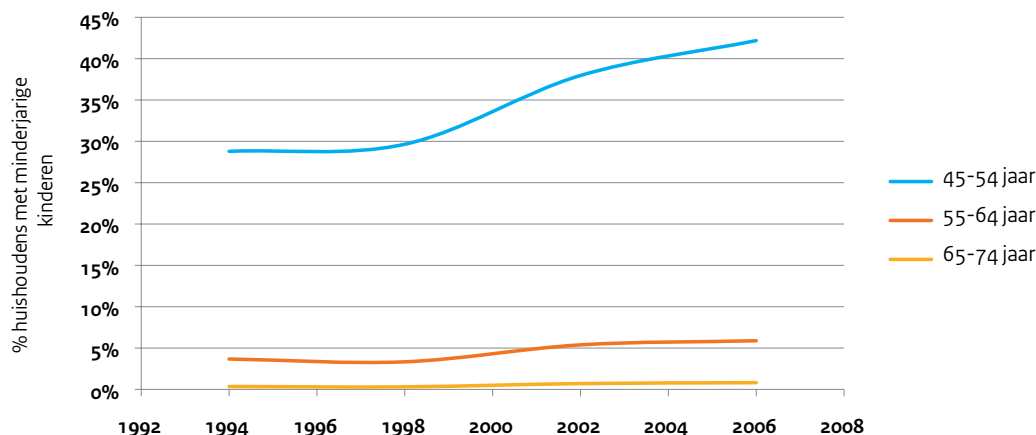
2.2 Opleiding

Sinds de invoering van de Wet op het Voortgezet Onderwijs (1963) en in het bijzonder de Mammoetwet (1968) is de toegankelijkheid van het voortgezet onderwijs (of beter: algemeen vormend onderwijs) sterk toegenomen. Als gevolg daarvan is ook het opleidingsniveau gestegen.

Van de groep tussen de 45 en 55 jaar heeft inmiddels (in 2006) meer dan de helft onderwijs op minimaal HAVO- of HBS-niveau genoten (figuur 2-3). Deze groep is geboren in de periode 1952-1961. Zij bereikten in de periode 1964-1973 de leeftijd om naar de middelbare school te gaan en hebben dit dus allemaal gedaan na de invoering van de Wet op het Voortgezet Onderwijs. Vergeleken met het cohort 1936-1945, waarvan de leden in 1990 een leeftijd tussen de 45 en 54 jaar hadden, is de toename van het opleidingsniveau indrukwekkend geweest: een verdrievoudiging¹¹. Deze groep begint over 20 jaar de leeftijdsgrens van 75 te passeren. Van de 75-plussers heeft nu 'nog' maar zo'n 25% een HAVO- of HBS-diploma of hoger. In 2025 zal dat aandeel rond de 50% liggen en wellicht door sociaal economische gezondheidsverschillen zelfs daarboven. Die 75-plussers zijn immers voor een belangrijk deel – behoudens effecten van immigratie – dezelfde mensen die nu een leeftijd tussen de 55 en 64 jaar hebben.

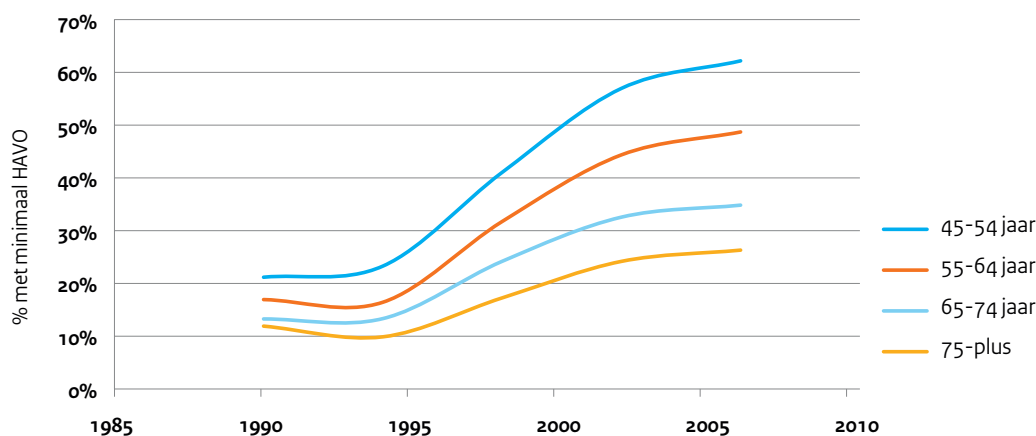
¹¹ Hierbij moet worden opgemerkt dat door tussenliggende onderwijsvernieuwingen alsmede door andere coderingen in de opeenvolgende WBO's de cohorten niet exact vergelijkbaar zijn. De trend zal er echter niet door veranderen en ondersteunt de gedachte dat het opleidingsniveau sterk is gestegen.

figuur 2-2 Aandeel huishoudens met minderjarige kinderen in de periode 1994-2006 naar leeftijdsklasse



Bron: WBO's 1994, 1998, 2002, WoON 2006, module woningmarkt

figuur 2-3 Aandeel respondenten per leeftijdsgroep met een middelbare schoolopleiding van HAVO (of HBS) of hoger in de periode 1994-2006



Bron: WBO's 1990, 1994, 1998, 2002, WoON 2006, module woningmarkt

De toegankelijkheid van het middelbare onderwijs staat niet op zichzelf. Het staat symbool voor de veranderende samenleving waarin sinds de jaren '60 de economie steeds verder is getransformeerd naar een kennis- en diensteneconomie. Om daarin succesvol te zijn, is een diploma in algemeen vormend onderwijs niet voldoende en gaat het vooral ook om het vervolgonderwijs. Inmiddels – anno 2006 – heeft 35% van de respondenten van het WoON in de leeftijd tussen de 25 en 45 jaar een voltooide HBO of universitaire studie. In 1990 was dat nog zo'n 20%. Als ook de partner wordt betrokken in de analyse is het aandeel nog wat hoger. Van 43% van de huishoudens in de leeftijd tussen 25 en 45 jaar heeft óf de respondent zelf óf zijn of haar eventuele partner een HBO-opleiding of universitaire studie afgerond. En hoewel het nog even duurt, ook deze mensen behoren op enig moment tot de 65-plussers. Vergelijken met het huidige niveau van hoog opgeleiden onder de 65-plus huishoudens (18%) zal dat meer dan een verdubbeling betekenen.

De groep met een voltooide universitaire of HBO-opleiding voelt zich in de regel minder gebonden aan de plaats waar men is geboren. Vaak wordt de studie al in een andere plaats gevolgd en niet zelden speelt de carrière in het werkende leven zich weer af in verschillende gemeenten. Er mag dan ook worden verwacht dat de hoger opgeleiden meer mobiliteit laten zien – zowel op de woningmarkt als op het vlak van verplaatsingen (tussen huis en werk, maar mogelijk ook in de privé-sfeer doordat ze in meerdere plaatsen kunnen zijn geworteld). In ieder geval is er een sterke relatie tussen het opleidingsniveau en zowel rijbewijsbezit als autobezit. Van de ouderen met tenminste een voltooide HBO-opleiding kan een beduidend groter aandeel autorijden dan van de ouderen met een lagere opleidingsniveau. Dat verschil is het grootst bij de oudere leeftijdsgroepen (tabel 2-1). Omdat we van het autobezit geen goed vergelijkbare longitudinale gegevens hebben, is niet na te gaan of hieruit de conclusie moet worden getrokken dat de lager opgeleiden hun achterstand in autobezit zullen inlopen. Dat lijkt wel waarschijnlijk. Autobezit en rijvaardigheid hangen namelijk sterk met elkaar samen. Het is daardoor aannemelijk dat de nu jonge laagopgeleide ouderen (waarvan er veel rijvaardig zijn) op latere leeftijd ook nog zullen kunnen autorijden (terwijl dat nu slechts voor een

minderheid van de oudere laagopgeleide ouderen zo is). De verwachting is dat de kans dat die laagopgeleide ouderen ook op latere leeftijd een auto zullen bezitten navenant zal toenemen.

tabel 2-1 Aandeel huishoudens met een auto en aandeel respondent dat 'kan autorijden' per leeftijdsgroep en naar opleidingsniveau

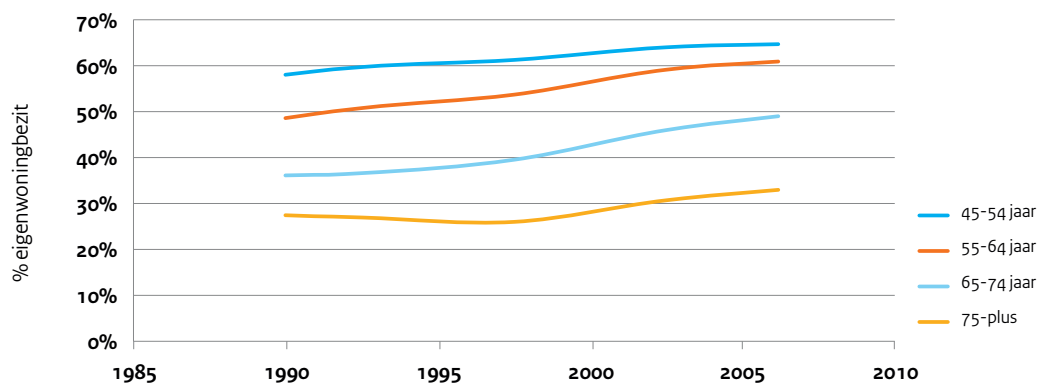
	'heeft een auto' (huishouden)		'kan autorijden' (respondent)	
	laag opgeleid	hoog opgeleid	laag opgeleid	hoog opgeleid
55-64	83%	91%	84%	93%
65-74	72%	95%	70%	93%
75-plus	45%	84%	46%	82%

Bron: WoON2006, module WoON55+

2.3 Woonsituatie

De derde hoofdtrend die werd benoemd in hoofdstuk 1 is de toename van het eigenwoningbezit. Die vinden we ook terug in de toename van het aandeel eigenaar-bewoners onder de ouderen-huishoudens (figuur 2-4). De toename van het eigenwoningbezit bij ouderen is tussen 1990 en 2006 het grootst geweest voor de ouderen tussen de 55 en 65 jaar en tussen 65 en 75 jaar. In die laatste groep was in 2006 de helft eigenaar-bewoner terwijl dat in 1990 nog maar iets meer dan een derde was. Sinds 1998 is ook het aandeel eigenaar-bewoners onder 75-plussers toegenomen tot ruim 1 op de 3 (35%). Dit aandeel zal in de toekomst nog verder toenemen. Daar gaan we in het volgende hoofdstuk verder op in.

figuur 2-4 Ontwikkeling van het aandeel eigenaar-bewoners per leeftijdsgroep in de periode 1990-2006



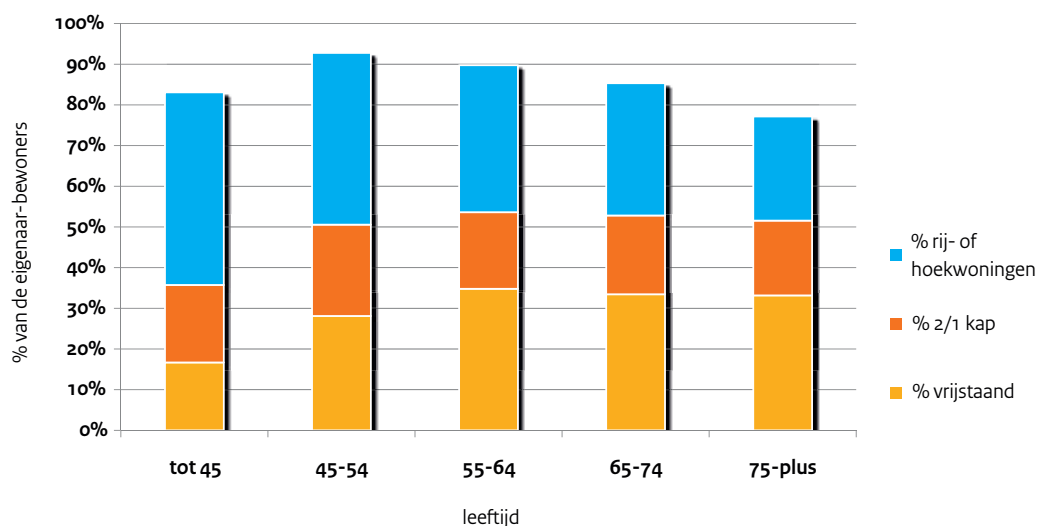
Bron: WBO's 1990-2002 en WoON 2006, module woningmarkt

Woningtypen

Er is een groot verschil in de woningtypen die door huurders en eigenaar-bewoners worden bewoond. Van de huurders van 55 jaar en ouder, woont de helft in een meergezinswoning. Bij de eigenaar-bewoners van dezelfde leeftijd is dat niet meer dan 14%. In totaal woont ongeveer een op de drie 55-plussers in een meergezinswoning. Voor de 65-plussers zijn de aandelen niet erg anders. Daarvan woont bijna tweederde in een eengezinswoning. De oudere eigenaar-bewoners – waarvan de overgrote meerderheid (86%) in een eengezinswoning woont – bewonen relatief vaak luxere woningtypen. Die worden veelal ook pas tegen het eind van

de wooncarrière bereikt. Uit cohortanalyses blijkt dat wanneer men eenmaal in een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapper woont, men daar ook wil blijven. Bijgevolg is het aandeel 'luxe' koopwoningen voor de 75-plussers nauwelijks anders dan voor de groep tussen de 55 en 65 jaar (figuur 2-5). Er is onder de 75-plussers wel een duidelijk kleiner aandeel dat in een rijwoning in de koopsector woont dan bij 55-64 jarigen. Of dit te maken heeft met selectieve verhuisgeneigdheid vanuit de verschillende woningtypen – wat wel waarschijnlijk lijkt – wordt in het volgende hoofdstuk nader onderzocht.

figuur 2-5 Het aandeel eigenaar-bewoners dat in een bepaald type eengezinswoning (vrijstaand, twee-onder-een-kap of rij- of hoekwoning) woont naar leeftijdsgroep



Bron: WoON2006, module woningmarkt

Het aandeel 55-plussers in de voorraad eengezinswoningen (huur en koop) is sinds 1990 sterk gestegen. Dat geldt het sterkst in het huursegment door de combinatie van een (door verkoop van huurwoningen) kleiner wordende voorraad en een geringe verhuisgeneigdheid van de ouderen die de resterende eengezins huurwoningen bewonen. Anno 2006 wordt daardoor bijna de helft (47%) van de eengezins huurvoorraad bewoond door een 55-plus huishouden. Voor de koopsector is de toename – en het aandeel – dat wordt bewoond door 55-plussers wat minder groot. Niettemin wordt ook dat segment voor ruim een derde bewoond door 55-plussers (34% in 2006 en 28% in 1990) bij een flinke uitbreiding van de omvang van dit segment in de afgelopen jaren. In het ‘traditionele’ segment voor ouderen – de meergezins huurwoningen - is de toename van het aandeel dat wordt bewoond door ouderen minder groot (38% in 1990 en 40% in 2006).

Nultredenwoningen

Van de meergezinswoningen is een groter aandeel een nultredenwoning dan van de eengezinswoningen. In figuur 2-6 staat dat aangegeven voor de woningen die worden bewoond door 55-plussers. De verschillen naar eigendomsverhouding zijn zeer beperkt. Wel zijn in de koopsector – voor zover deze bewoond worden door 55-plussers – eengezinswoningen vaker een nultredenwoning dan in de huursector. Deze gunstige nultredenpositie van de eengezinskoopwoningen geldt in het bijzonder de vrijstaande woningen. Van de vrijstaande woningen in de koopsector die worden bewoond door 65-plussers is net iets meer dan de helft (51 tot 52%) – al dan niet door aanpassingen – een nultredenwoning (tabel 2-2).

tabel 2-2 Aandeel bewoners naar leeftijdsgroep van vrijstaande koopwoningen en het aandeel daarvan dat ‘nultreden’ is.

leeftijdsgroep	bewoont vrijstaande koopwoning	waarvan nultreden:
45-54	18%	29%
55-64	21%	39%
65-74	17%	52%
75-plus	11%	51%

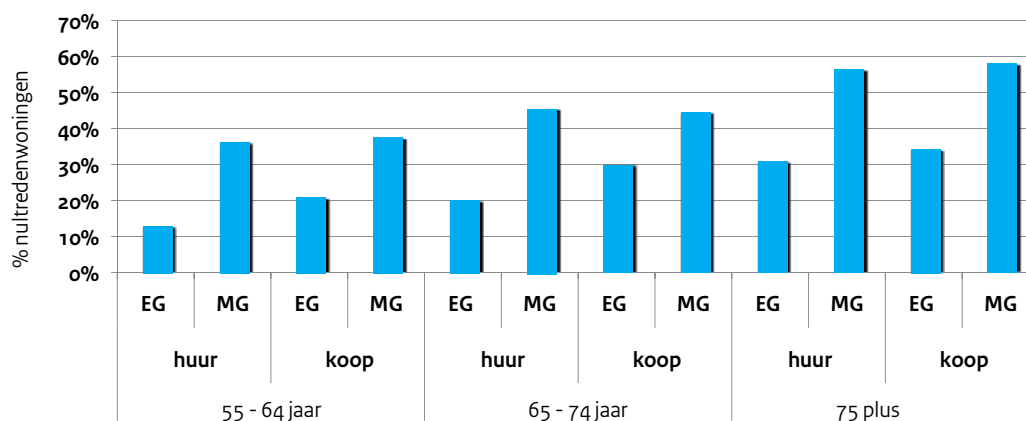
Bron: WoON2006, module woningmarkt

2.4 Welvaartspositie

Er zijn meerdere ontwikkelingen die er aan bijdragen dat het welvaartsniveau van ouderen gemiddeld genomen stijgt. Naast de meer in algemeen economische zin toenemende welvaart die de babyboomgeneratie heeft meegemaakt (en die ook doorwerkt in de lonen en pensioenen en daarmee de koopkracht na pensionering) gaat het om:

- de verbeterde kwaliteit van de pensioenvoorziening waardoor steeds meer huishoudens een betekenisvol aanvullend pensioen hebben,
- de toegenomen arbeidsparticipatie onder vrouwen die ertoe leidt dat per ouderen-huishouden het aanvullend pensioen ruimer is,
- de toegenomen levensverwachting van mannen waardoor meer ouderen gezamenlijk oud worden, waardoor ze op het niveau van het huishouden meer te besteden hebben,
- het groeiend eigenwoningbezit waarmee (een steeds groter) vermogen is en wordt opgebouwd.

figuur 2-6 Aandeel nultredenwoningen naar woningtype, eigendomsverhouding en leeftijd van de bewoners



Bron: WoON2006, module woningmarkt

Deze trends worden naar verwachting maar in beperkte mate beïnvloed door de huidige economische crisis. Wel zal de inkomensstijging naar verwachting wat worden afgezwakt: voor gepensioneerde ouderen door het uitblijven van indexering en voor nog niet gepensioneerden door verhoging van de premie. De inkomens van nieuwe generaties ouderen zullen echter niet (automatisch) lager zijn dan die van oudere generaties. Daarnaast geldt dat ook in het verleden lang niet alle pensioenen door indexering (volledig) gecompenseerd werden voor prijsinflatie. Een beperkt aantal jaren niet indexeren zal daardoor naar verwachting nauwelijks afdoen aan de genoemde trends.

De positieve ontwikkelingen komen echter niet ten goede aan alle ouderen. Door verschillende omstandigheden zullen er ook ouderen zijn en blijven die van minimale inkomsten rond moeten komen. Zo krijgen mensen die een deel van hun leven - gedurende een periode waarin ze 15 jaar of ouder waren - niet in Nederland hebben doorgebracht, te maken met een AOW-gat (2% per 'gemist' jaar). Dit kan in het bijzonder voor de eerste generatie allochtonen een behoorlijk negatief effect opleveren. Ook de kwaliteit van de pensioenregelingen voor (kleine) zelfstandigen (zfp'ers¹²) kan tegenvallen. Los daarvan zal het pensioen van mensen die gedurende het arbeidzame leven een laag inkomen hebben gehad ook beperkt zijn. Wanneer deze omstandigheden zich in combinatie voordoen (laag inkomen, zelfstandig werkzaam geweest, periode in het buitenland verbleven, geen eigen woning) kunnen er serieuze problemen ontstaan in de oudedagsvoorziening en zal men moeten terugvallen op de aanvullende bijstand. Deze kleine groep ouderen kan door de economische crisis mogelijk in omvang toenemen. Voor de meeste ouderen geldt dat negatieve beeld echter niet. Daardoor is de relatieve inkomenspositie van ouderen in de afgelopen tijd verbeterd. Waar in 1990 nog 85% van de 75-plussers

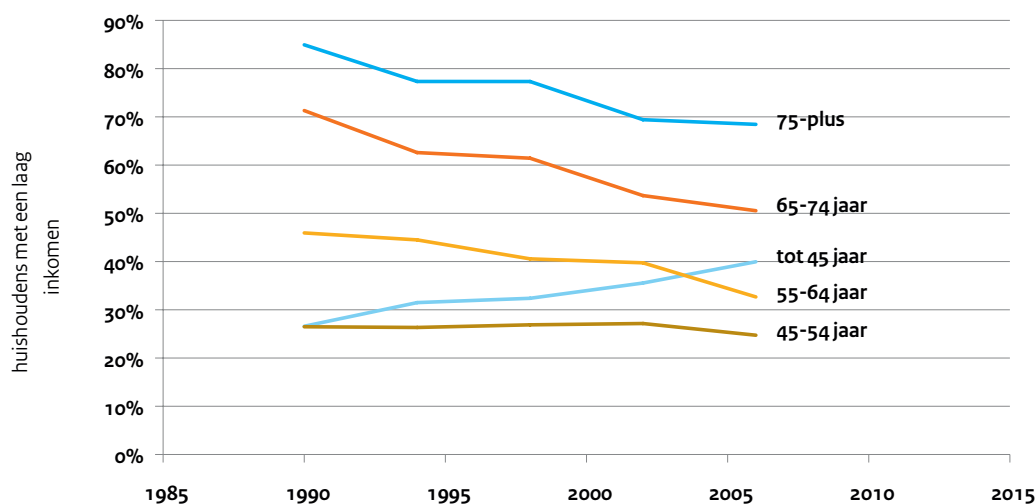
behoorde tot de lage inkomens¹³, is dat anno 2006 nog 68% (figuur 2-7). Jongere huishoudens (beneden de 45 jaar) hebben daarentegen steeds vaker een laag inkomen.

Het omgekeerde is het geval voor het aandeel huishoudens per leeftijdsgroep dat behoort tot de 20% hoogste inkomens (figuur 2-8). Voor de oudere huishoudens is het de afgelopen 16 jaar steeds gebruikelijker geworden dat zij tot de hogere inkomens behoren. In het bijzonder de groep tussen de 45 en 55 jaar en de groep tussen de 55 en 65 jaar zijn oververtegenwoordigd onder de hoge inkomens. Vooral de sterke toename van het aandeel hoge inkomens in de leeftijdsgroep 55-64 jaar is daarbij opvallend. Waar in 1990 nog maar 15% van deze groep tot de hogere inkomens kon worden gerekend, is dat in 2006 25% geworden. Ook hier geldt dat de gunstige ontwikkeling die ouderen hebben doorgemaakt - en in het bijzonder de babyboom-generatie die nu tussen de 55 en 64 jaar is - ten koste is gegaan van de relatieve inkomenspositie van huishoudens tot 45 jaar. Dat hoeft overigens niet te betekenen dat deze jongere huishoudens steeds armer worden (in termen van koopkracht bijvoorbeeld), maar het betekent wel dat de welvaartstoename in de samenleving van de afgelopen 16 jaar meer bij de wat oudere leeftijdsgroepen terecht is gekomen en minder bij de huishoudens tot 45 jaar.

¹² Zelfstandigen zonder personeel.

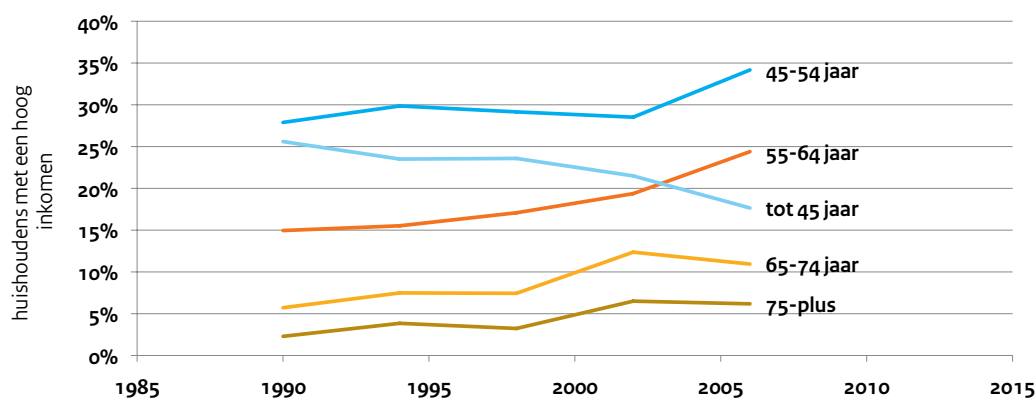
¹³ Tot de lage inkomens rekenen we de 40% huishoudens met het laagste netto inkomen; hierbij is niet gecorrigeerd voor de grootte van het huishouden. Hierdoor hebben ouderen (die vaker eenpersoonshuishoudens vormen) een grotere kans om tot de lage inkomens te behoren. De vergelijking wordt gemaakt op basis van netto (besteedbare) huishoudinkomens om daarmee de leeftijdsspecifieke belastingtarieven mee te wegen.

figuur 2-7 Ontwikkeling van het aandeel huishoudens per leeftijdsgroep met een laag inkomen in de periode 1990-2006



Bron: WBO's 1990-2002 en WoON 2006, module woningmarkt

figuur 2-8 Ontwikkeling van het aandeel huishoudens per leeftijdsgroep met een hoog inkomen in de periode 1990-2006



Bron: WBO's 1990-2002 en WoON2006, module woningmarkt

2.5 Ouderen met of zonder beperkingen

Langer leven

Nederlanders leven steeds langer. Dat is een ontwikkeling die al enige decennia oud is en dus ook van toepassing is op de ouderen van tegenwoordig. De 'jongere ouderen' zullen naar verwachting ouder worden dan degenen die nu oud zijn. De gemiddelde levensverwachting van degenen die in 1950 zijn geboren was bij geboorte 70,4 jaar voor mannen en 72,7 jaar voor vrouwen. De levensverwachting bij geboorte in 2006 is 77,6 jaar voor mannen en 81,9 jaar voor vrouwen. Deels is deze toename te danken aan minder sterfte op jongere leeftijd. Echter ook voor de ouderen neemt de levensverwachting toe en dan vooral bij de mannen. In 1987 had een 65-jarige man gemiddeld nog 14,7 jaar te leven, in 2007 ligt de levensverwachting voor 65-jarige mannen rond de 17,4 jaar¹⁴.

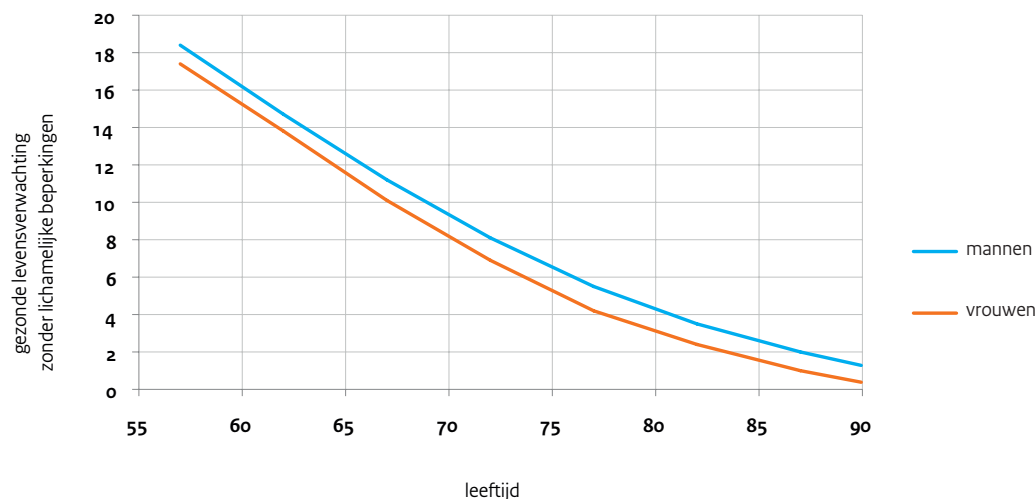
De levensverwachting is in de periode 1950-1980 vooral sterk gestegen voor vrouwen. Daarna zijn de mannen aan een inhaalslag begonnen. Naast de 'babyboom' na de oorlog en de 'babybust' vanaf de jaren '70 is dit een derde belangrijke oorzaak van de vergrijzing van de Nederlandse bevolking.

Maar niet altijd gezonder

Waar de toename van de levensverwachting een duidelijke positieve ontwikkeling laat zien, is dat minder het geval bij de gezonde levensverwachting. Waar we eerder aangaven dat in de periode 1987-2007 de levensverwachting voor 65-jarige mannen met 2,7 jaar is toegenomen, geldt voor dezelfde periode dat de gezonde levensverwachting met 2,2 jaar is toegenomen. Voor de vrouwen geldt dat gedurende deze periode de gezonde levensverwachting niet is toegenomen.

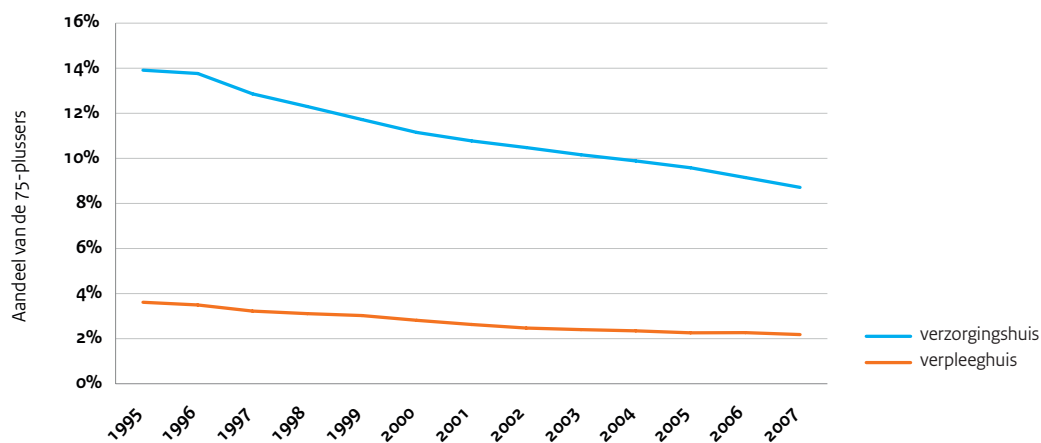
¹⁴ Bron: Resterende levensverwachting op 65-jarige leeftijd; een verkennend onderzoek, Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen, 2009.

figuur 2-9 Gemiddelde gezonde levensverwachting zonder lichamelijke beperkingen voor mannen en vrouwen, naar leeftijd



Bron: CBS, statistiek Gemiddelde gezonde levensverwachting 2001/2005

figuur 2-10 Aandeel van de 75-plussers in een verzorgings- of verpleeghuis 1995-2007



Bron: CBS, statistiek Personen in institutionele huishoudens per 1 januari

Het aandeel ouderen per leeftijdsklasse met een minder dan goede gezondheid of met een of meer beperkingen blijft ongeveer constant in de tijd. Met de ouderdom blijven gebreken komen, of het nu gaat om lichamelijke beperkingen of om chronische ziekten. Als die gebreken er eenmaal zijn, worden mensen echter steeds beter verzorgd en blijft men langer in leven. De gezonde levensverwachting hangt echter nog altijd sterk samen met leeftijd (figuur 2-9).

De sterke samenhang tussen leeftijd en gezondheid komt ook tot uiting in het feit dat de toename van het aantal levensjaren voor mannen nog een toename van gezonde levensjaren is terwijl dat voor vrouwen veel minder zo is.¹⁵ Vrouwen hebben (nog steeds) een hogere levensverwachting, maar de jaren die vrouwen langer leven dan mannen zijn gemiddeld wel ongezonde jaren. De gezonde levensverwachting is de afgelopen 15 jaar betrekkelijk constant en bij een toenemende levensverwachting neemt het aantal ongezonde levensjaren daarmee toe. Men vult deze ongezonde levensjaren wel anders in dan voorheen: ondanks het feit dat ouderen net als voorheen met gezondheidsproblemen te kampen hebben, zijn zij steeds minder aangewezen op institutionele huisvesting. De afnemende aandelen 75-plussers in verzorgings- en verpleeghuizen spreken wat dat betreft voor zich (figuur 2-10).

¹⁵ CBS (2007), Gezondheid en zorg in cijfers 2007, Centraal Bureau voor de Statistiek, Voorburg/Heerlen, 2007, ISBN 978-90-357-191740

3. Veranderende eisen, wensen en gedrag

De diversificatie van huishoudens, het toegenomen opleidingsniveau, het eigen woningbezit en de hogere welstand van huishoudens leiden tot andere eisen en wensen en naar alle waarschijnlijkheid ook tot ander gedrag op de woningmarkt. In dit hoofdstuk verkennen we die invloed en gaan we na of de verhuismotieven en het feitelijk gedrag van ouderen verschillen, afhankelijk van hun uitgangspositie. We starten met terugkijken: waarom en wanneer zijn de huidige 55-plussers in hun huidige woonsituatie terecht gekomen. Vervolgens gaan we in op de – gegeven die huidige woonsituatie – nog resterende fricties: welke ouderen zijn verhuisgeneigd en welke veranderingen willen ze met die verhuizing tot stand brengen.

Voor een aanzienlijk deel van de verhuizingen door ouderen geldt dat het niet de eerste maar de tweede verhuizing na hun 55ste is. Voor de recent (de afgelopen twee jaar) verhuisde groep van 65 jaar en ouder geldt dat maar liefst 42% na hun 55ste al eens eerder is verhuisd. De meeste van de in het vorige hoofdstuk beschreven kenmerken zoals opleiding, leeftijd en de woonsituatie zijn van invloed op de kans dat een ouderenhuishouden na het 55ste jaar nog eens verhuist. Als we controleren voor de overheersende invloed van de leeftijd (hoe ouder iemand is, hoe groter immers de kans dat hij of zij sinds z'n 55ste is verhuisd) blijken de volgende kenmerken van de huidige situatie van belang¹⁶:

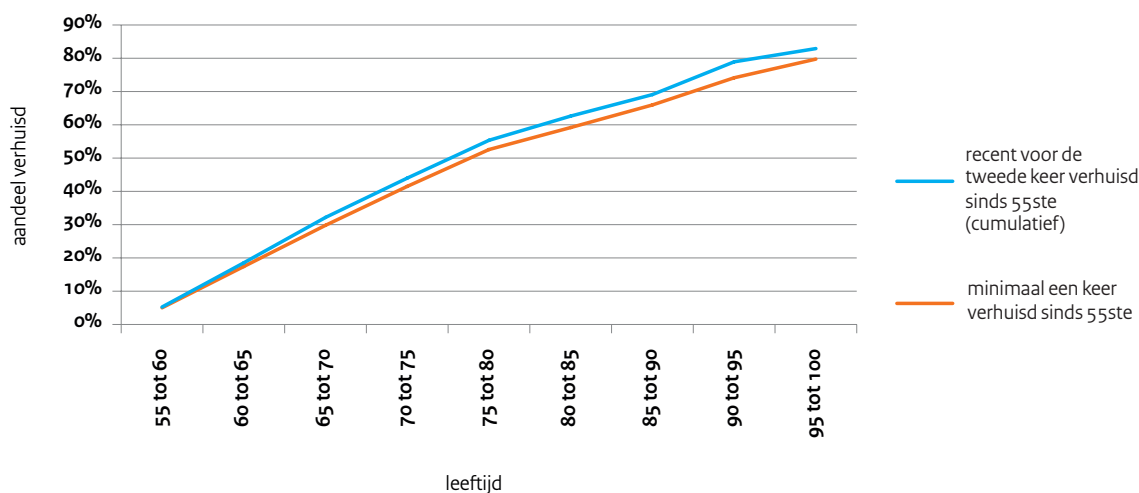
3.1 Verhuizen na het 55ste levensjaar

In het WoON zijn - zoals ook in hoofdstuk 1 aangegeven - alleen ouderen geënuquêteerd die niet in instituties wonen (zoals verpleeg- en verzorgingshuizen). Van de groep ouderen die in een zelfstandige woning woont, is een grote meerderheid minimaal één keer na het 55ste levensjaar verhuisd. Dat aandeel neemt vanzelfsprekend constant toe met de leeftijd totdat op negentigjarige leeftijd ongeveer 75% van de dan nog resterende huishoudens na het 55ste jaar minimaal één keer is verhuisd (figuur 3-1). Ouderen verhuizen dus in beperkte mate, maar het is niet zo dan men helemaal niet meer verhuist.

¹⁶ Hierbij gaan we na welke huidige kenmerken van het huishouden en de woonsituatie – aanvullend op de verklaring die leeftijd biedt – van invloed zijn op de kans dat een 55-plus huishouden is verhuisd. Gegevens over de situatie van voor de verhuizing zijn alleen beschikbaar voor huishoudens die de laatste twee jaar zijn verhuisd. Dat zijn er te weinig om analyses op te kunnen baseren. De invloed van de huidige kenmerken verkennen we in de volgende paragraaf waar we ingaan op verhuishwensen.

¹⁷ Recent is in dit geval in de twee jaar voorafgaand aan de afname van de enquête van de module woningmarkt van WoON2006.

figuur 3-1 Aandeel huishoudens dat na het 55ste jaar is verhuisd per leeftijdsgroep ¹⁷



Bron: WoON2006, module woningmarkt

- Als een oudere in een meergezinswoning woont, is de kans dat die oudere in de huidige woning is gaan wonen na het 55ste levensjaar ongeveer vier keer zo groot als wanneer de oudere in een eengezinswoning (een vrijstaande woning, een twee-onderkap of een rijwoning) woont.
- Als een oudere in een nultredenwoning woont, is de kans dat die woning is betrokken na het 55ste levensjaar ongeveer drie keer zo groot als wanneer men in een niet-nultredenwoning woont.
- Als een oudere op dit moment een eenpersoonshuishouden vormt, is de kans dat die in de huidige woning is gaan wonen na het 55ste levensjaar ongeveer 40% groter dan wanneer de oudere een meerpersoonshuishouden vormt.
- Als een oudere een huurder is, is de kans dat die in de huidige woning is gaan wonen na het 55ste levensjaar ongeveer 30% groter dan wanneer de oudere een eigenaar bewoner is.

Bovenstaande verbanden bevestigen het beeld dat ouderen in (luxe) eengezinskoopwoningen langer in hun huidige woning blijven wonen. Hetzelfde geldt voor ouderen die een partner hebben. Het is ook van belang op te merken welke kenmerken blijkbaar geen aanvullende verklaringskracht bieden. De belangrijkste daarvan is het inkomen. Als een oudere een hoog inkomen heeft, maakt dat het niet meer of minder waarschijnlijk dat die persoon na het 55ste jaar is verhuisd. Inkomen correleert dermate met verschillen in leeftijd, eigendomssituatie en woningtype dat het aanvullend op deze kenmerken niets meer aan verklaringskracht toevoegt.

Een eerste conclusie die uit deze analyse kan worden getrokken, is dat ouderen in de eengezinswoningen en in het bijzonder in koopwoningen, minder geneigd zijn om nog te verhuizen. Dit effect wordt naar verwachting sterker naarmate de eengezinswoning meer kwaliteit kent. In paragraaf 2.3 hebben we immers laten zien dat opvallend veel ouderen tot op hoge leeftijd in vrijstaande (koop)woningen en twee-onder-een-kap-woningen blijven wonen. Een tweede constatering is dat het bewonen van een nultredenwoning vaak door een verhuizing is gerealiseerd. Dat lijkt wellicht vanzelfsprekend, maar een belangrijk deel van de woningen is al een nultredenwoning zonder dat die specifiek voor ouderen is bedoeld. Ook kan een woning tijdens bewoning tot een nultredenwoning zijn aangepast. Niettemin geldt, dat wanneer men in een nultredenwoning woont, de kans groter is dat men daar na het 55ste levensjaar naartoe is verhuisd dan dat men er al voor het 55ste jaar in woonde.

3.2 Verhuisactiviteit

Woorden en daden

In de meeste analyses in het vervolg van deze rapportage wordt ingezoomd op verhuisplannen. In deze paragraaf gaan we in op de daadwerkelijke verhuizingen. Zeker voor ouderen geldt overigens dat zij vaak de daad bij het woord voegen. In andere woorden: als men zegt te willen verhuizen dan doet men dit vaak ook. En: als men niet wil verhuizen, dan verhuist men ook niet (behalve als men er door gezondheidsredenen toe wordt gedwongen). Dit blijkt ondermeer als de verhuiscens van ouderen – zoals gemeten via de module woningmarkt van het WoON – worden vergeleken met de werkelijke verhuizingen tot eind 2007 op basis van de registraties van de GBA.

Voor jongere huishoudens (18-24 jaar) geldt van degenen die in 2006 aangaven niet binnen twee jaar te willen verhuizen, er eind 2007 toch dertig procent verhuisd was. Voor ouderen geldt dat op dit punt hun woord veel meer waard is. Slechts een enkeling die aangaf niet te willen verhuizen, is uiteindelijk toch verhuisd. Daar waar dit het geval is, gaat het voor een deel om gedwongen verhuizen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de ouderen op leeftijd die naar een instelling - moeten - verhuizen.

Verminderde verhuisactiviteit

Gegeven de geringe verhuisactiviteit onder ouderen is het niet moeilijk te voorspellen dat met de vergrijzing de dynamiek op de woningmarkt zal gaan afnemen. Door generatie-effecten (zoals besproken in hoofdstuk 2) zal dit effect verder versterkt worden. In hoeverre dit effect in het verleden al zichtbaar is geweest, bekijken we in het vervolg van deze paragraaf.

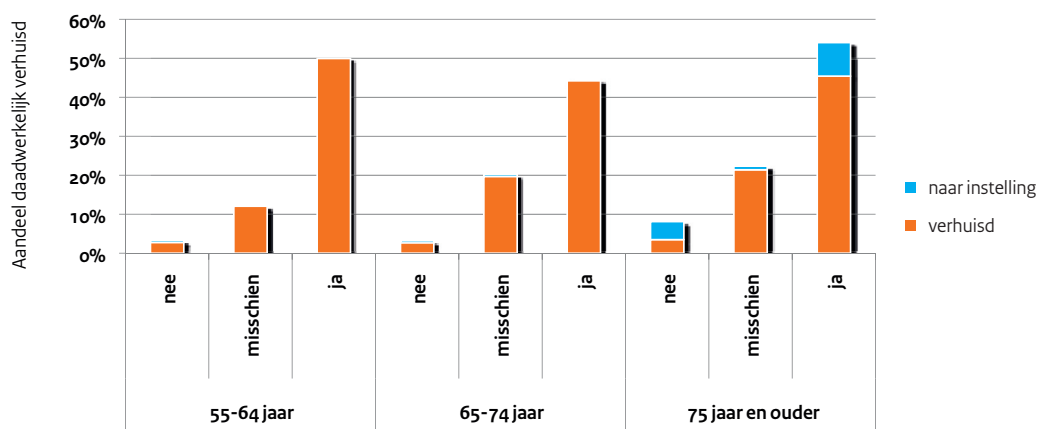
In figuur 3-3 is te zien dat de verhuisactiviteit onder ouderen de afgelopen jaren is afgenomen. Ten tijde van het WBO 1998 was nog 4% van de 65 tot 75 jarigen recent verhuisd, in 2006 bedraagt dit percentage ruim 2%. Bij de andere leeftijdsklassen is de trend iets minder duidelijk, maar wijst in dezelfde richting.

In bepaalde mate is de trend ook zichtbaar bij de jongere leeftijden. Zeker in de periode 1998-2002 is de verhuisactiviteit in zijn algemeenheid flink afgenomen. De ouderen volgen dus in zekere zin de algemene trend op de woningmarkt. De afnemende verhuisactiviteit heeft derhalve ook te maken met de algemene trend op de woningmarkt. Is er veel dynamiek, dan verhuizen ook ouderen meer, is er weinig dynamiek dan verhuizen ook zij minder. Het niveau van de verhuisactiviteit van ouderen is echter wel structureel lager.

Naarmate ouderen vaker een hoger inkomen hebben en vaker met z'n tweeën zijn, zal de verhuisactiviteit naar verwachting verder afnemen. In figuur 3-4 is te zien dat ouderen met een hoog inkomen een lagere verhuisactiviteit hebben dan huishoudens met een laag inkomen. Hierbij geldt dat de verhuisactiviteit van lage inkomens in de leeftijdsklasse boven de 65 jaar de afgelopen jaren sterk is gedaald, waardoor de verschillen tussen de inkomensklassen in deze leeftijdsklasse wat genivelleerd zijn.

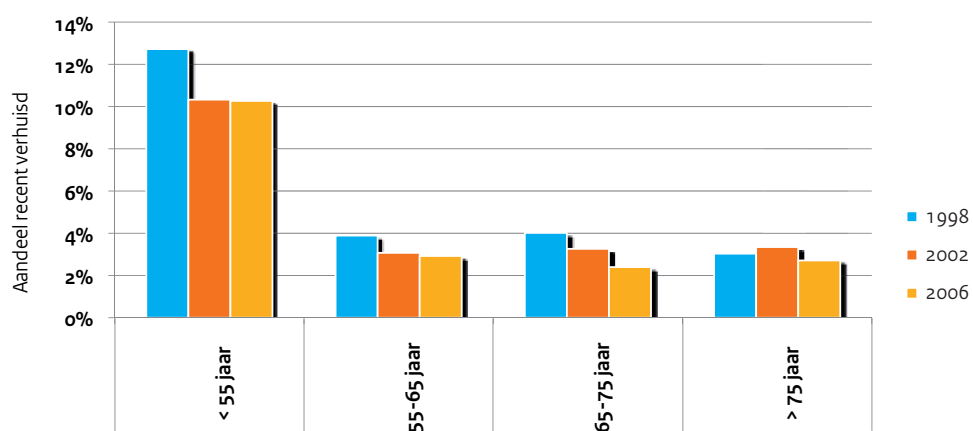
In figuur 3-5 is te zien dat meerpersoonshuishoudens een lagere verhuisactiviteit hebben dan alleenstaanden. Bij zowel alleenstaanden als meerpersoonshuishoudens is de verhuisactiviteit in de periode 1998-2006 afgenomen.

figuur 3-2 Het aandeel huishoudens dat in de periode 2006 – eind 2007 is verhuisd, naar de verhuisgeneigdheid in 2006



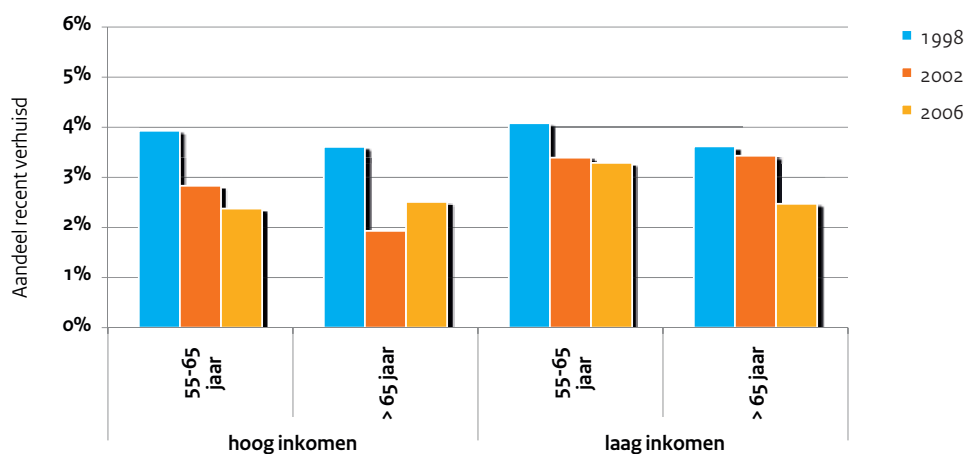
Bron: WoON 2006, module woningmarkt en WoON 2006, module tussen wens en werkelijkheid

figuur 3-3 Het aandeel recent verhuisde huishoudens naar leeftijdsklasse in 1998, 2002 en 2006



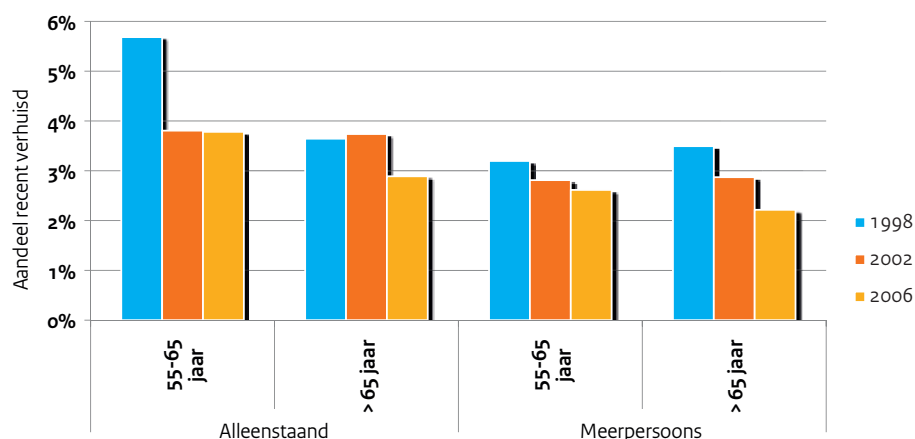
Bron: WoON 2006, module woningmarkt, WBO 2002, WBO 1998

figuur 3-4 Het aandeel recent verhuisde huishoudens naar leeftijdsklasse en inkomensklasse in 1998, 2002 en 2006



Bron: WoON 2006, module woningmarkt, WBO 2002, WBO 1998

figuur 3-5 Het aandeel recent verhuisde huishoudens naar leeftijdsklasse en huishoudentype in 1998, 2002 en 2006



Bron: WoON 2006, module woningmarkt, WBO 2002, WBO 1998

Het aandeel meerpersoonshuishoudens en het aandeel hogere inkomen zal onder de nieuwe generaties ouderen alleen maar toenemen¹⁸. De lagere verhuisactiviteit onder juist deze groepen, zal er naar verwachting voor zorgen dat de verhuisactiviteit van ouderen in zijn geheel verder af zal nemen. Op de achtergrond speelt hierbij uiteraard ook de (uitgangs-)woonsituatie een belangrijke rol. Steeds meer ouderen wonen immers in een koopwoning en willen daar blijven wonen. Ook dit gaat ten koste van de verhuismobiliteit. Voorts geldt echter dat op een moment dat er meer dynamiek is op de woningmarkt, ook ouderen vaker zullen verhuizen. Dit is ten minste in het verleden altijd het geval geweest.

3.3 Verhuisafstand

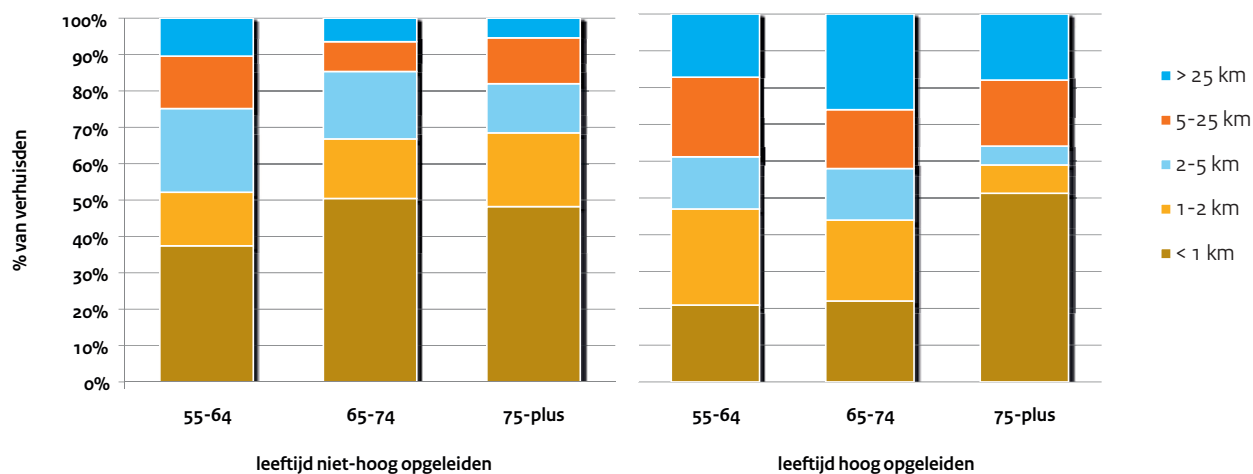
Het merendeel van de mensen verhuist binnen een straal van slechts enkele kilometers. Dat geldt zeker voor ouderen. Van de ouderen die in de periode 2004-2006 zijn verhuisd, is de helft binnen een straal van anderhalve kilometer verhuisd. Verhuizingen naar buiten de regio (meer dan 25 kilometer) zijn voorbehouden aan een minderheid (ongeveer 10%). De afstand waarover wordt verhuisd, is – naast de leeftijd – afhankelijk van: opleidingsniveau, inkomen, eigendomsverhouding van de (oude en nieuwe) woning en of de nieuwe woning een nulredenwoning is. Hoog opgeleiden verhuizen gemiddeld genomen over langere afstanden dan laag opgeleiden. Dat is zo tijdens het werkzame leven, maar ook daarna. Ongeveer 20% van de hoog opgeleiden die na het 55ste levensjaar verhuizen, doet dat over een afstand van meer dan 25 kilometer (figuur 3-6).

In de leeftijd tussen de 65 en 74 jaar is het aandeel dat verhuist over een afstand van meer dan 25 kilometer bij de hoog opgeleiden zelfs 25%. Bij de laag opgeleiden in dezelfde leeftijdsklasse is het 6%. De pensionering leidt bij de hoog opgeleiden daarmee tot een essentieel

ander verhuisgedrag dan bij laag opgeleiden. Bij de hoog opgeleiden valt verder op dat het aandeel dat over een zeer kleine afstand verhuist (binnen 1 kilometer) na het 75ste levensjaar sterk toeneemt en uitkomt op een vergelijkbaar aandeel als bij de laag opgeleiden (50%). Naast opleidingsniveau spelen diverse andere zaken een rol. Zo wordt bijvoorbeeld binnen de koopsector over gemiddeld langere afstanden verhuisd. Gecontroleerd voor alle overige invloeden lijkt er verder sprake van een negatieve invloed van het inkomen op de verhuisafstand. Dus, gegeven eenzelfde opleidingsniveau (en eigendomsverhouding van de woning) verhuizen hoge inkomens over kortere afstand dan lage en middeninkomens. Het is denkbaar dat hierbij de grotere keuzemogelijkheden van hogere inkomens een rol spelen. Bij degenen die over langere afstand zijn verhuisd, is in bijna 40% van de gevallen de belangrijkste verhuisreden 'dichter bij familie, vrienden of kennissen wonen' (tabel 3-1). Dat is beduidend meer dan de 6% die deze verhuisreden als belangrijkste noemt als men over kortere afstand verhuist. Het kan zijn dat men dicht bij vrienden en familie wil wonen om informele (mantel)zorg te ontvangen, maar gezondheid of behoefte aan zorg wordt op zichzelf vrijwel niet als verhuisreden genoemd als men over een grote afstand verhuist.

¹⁸ Op de langere termijn zal de toename van het aantal meerpersoonshuishoudens overigens worden afgeremd door de individualisering (die nu leidt tot een hoger aantal alleenstaanden op middelbare leeftijd).

figuur 3-6 Verdeling verhuissafstanden naar leeftijdsklassen en opleidingsniveau



Bron: WoON 2006, module woningmarkt

tabel 3-1 Belangrijkste reden bij de gerealiseerde verhuizing door 55-plussers naar verhuissafstand

	tot 1 km	1-2 km	2-5 km	5-25 km	25 km of meer
gezondheid of behoefte aan zorg	13%	46%	17%	38%	0%
Studie	0%	0%	0%	0%	8%
Werk	0%	0%	0%	0%	0%
vroegere woning	39%	12%	31%	22%	13%
woonomgeving/woonbuurt vroegere woning	17%	16%	21%	17%	27%
overlast van de bewoners in de vroegere	1%	18%	14%	7%	11%
dichter bij familie, vrienden of kennissen	9%	6%	4%	0%	39%
andere redenen	20%	3%	13%	16%	3%
	100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2006, module woningmarkt

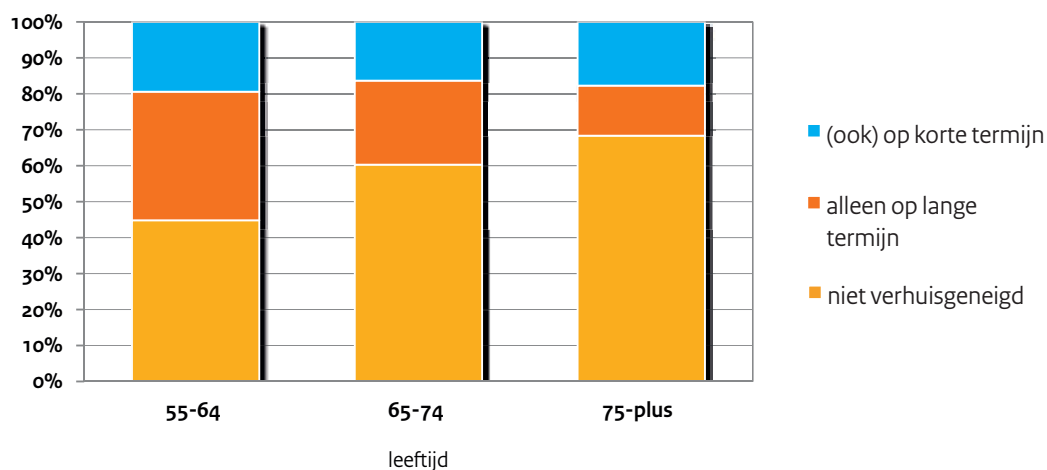
Noot. Celfrequenties die opvallend (significant) laag zijn, zijn blauw, celfrequenties die opvallend hoog zijn, zijn rood weergegeven.

3.4 Verhuiscapaciteit op korte en lange termijn

De korte termijn (binnen twee jaar) verhuiscapaciteit blijft na de leeftijd van 55 jaar tamelijk constant. Hij neemt licht af, maar blijft rond de 20% hangen. Dit geldt voor de totale groep ouderen, waarbij geen rekening is gehouden met verschillen tussen de generaties. In het vervolg van deze paragraaf komen we hier nader op terug.

Het aandeel met verhuiscapaciteit op de langere termijn neemt (uiteeraard) wel sterk met de leeftijd af (figuur 3-7). De combinatie van korte en lange termijn verhuiscapaciteit geeft aan dat het onder de 55-64-jarigen een meerderheid is die – al dan niet op termijn - wel zou willen verhuizen. Omgekeerd geldt dat meer dan 40% van de 55 tot 65 jarigen niet wil verhuizen, ook niet op de langere termijn. Zij willen dus het liefst ‘tot de dood’ in de huidige woning blijven wonen. Bij de 75-plussers is dit aandeel bijna 70%.

figuur 3-7 Verhuiscapaciteit op lange en korte termijn naar leeftijdsgroep (hoofd huishoudens)



Bron: WoON 2006, module WoON55+

3.4.1 Redenen om niet te willen verhuizen

Er zijn vele redenen denkbaar om niet (op de korte of langere termijn) te willen verhuizen. Ze zijn onder te verdelen in vier hoofdgroepen¹⁹:

- 1 Hechting (aan de woning, de buurt en de mensen in de buurt, vrienden en kennissen).
- 2 Tevredenheid (met de huidige woning, woonomgeving en buurt).
- 3 Familie (de wens om bij kinderen, kleinkinderen en familie in de buurt te blijven wonen).
- 4 Externe omstandigheden (woningmarkt ongunstig, kan niets vinden, te duur, kan woning niet verkopen).

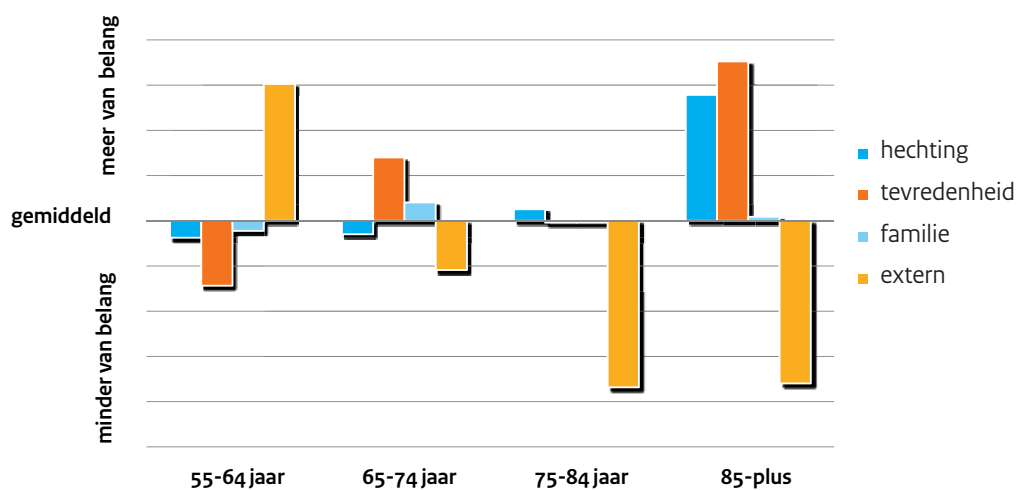
Tevredenheid vormt veruit de meest genoemde reden om niet te verhuizen: voor bijna driekwart van de ouderenshuishoudens is de

tevredenheid met de huidige woning een reden om niet te willen verhuizen. Alle andere redenen worden steeds door minder dan 10% genoemd.

Er zijn verschillen in de mate waarin verschillende leeftijdsgroepen de diverse redenen aandragen. De tevredenheid met de woning en woonomgeving wordt in alle leeftijdsklassen vaak genoemd, maar vooral ook door ouderen rond de 70 jaar en door 85-plussers. De hechting aan woning, buurt en mensen in de buurt speelt verhoudingsgewijs een grote rol bij 85-plussers. Dichtbij familie (kinderen en kleinkinderen) blijven is minder gebonden aan een specifieke leeftijdsgroep. De externe omstandigheden spelen vooral voor de jongere ouderen een rol. Na het 65ste jaar neemt dat type 'niet-verhuisredenen' sterk af in belang.

¹⁹ Op basis van factoranalyse vastgesteld.

figuur 3-8 Mate waarin typen 'niet-verhuisredenen' worden genoemd naar leeftijdsgroep



Bron: WoON 2006, module WoON55+

3.4.2 Verhuisredenen korte termijn (binnen 2 jaar)

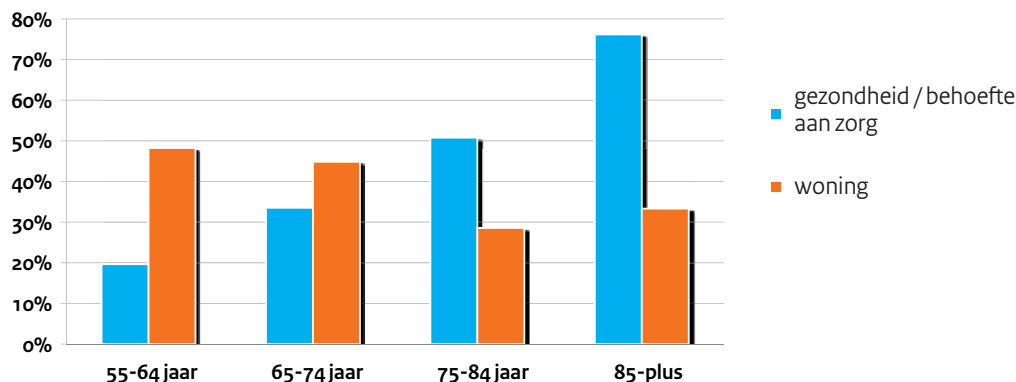
De belangrijkste reden voor ouderen die op korte termijn willen verhuizen is de woning (door 43% genoemd), en dan in het bijzonder de redenen 'woning is te groot' (genoemd door ruim een derde van degenen die de woning als verhuisreden noemen), 'woning is niet gelijkvloers' (door een kwart genoemd) en 'woning alleen met traplopen bereikbaar' (door 15% van deze groep genoemd). De tweede belangrijkste reden om te willen verhuizen op de korte termijn is de gezondheid/behoefte aan zorg (door 32% van de korte termijn verhuizers genoemd). Alle andere redenen worden beduidend minder genoemd (minder dan 10%). De twee belangrijkste redenen om op korte termijn te willen verhuizen zijn sterk (tegengesteld) gebonden aan de leeftijd (figuur 3-9). De gezondheid wordt steeds vaker genoemd naarmate men ouder is. De woning wordt vaak genoemd op jongere leeftijd. Driekwart van de ouderen die 'gezondheid' als reden noemt om op korte termijn te verhuizen heeft ook een matig tot slechte (ervaren) gezondheid en tweederde ondervindt beperkingen in het dagelijks leven of bij huishoudelijke activiteiten. Dat is bij de jongere ouderen die gezondheid als verhuisreden hebben opgegeven minder (45%) maar wel ruim boven het gemiddelde (19%) voor die leeftijdsgroep.

Voor de jongere ouderen die op korte termijn willen verhuizen en daarvoor de woning mede als reden hebben opgegeven, zijn de redenen als de toe- en doorgankelijkheid van de woning van eenzelfde belang als voor de oudere ouderen. Ongeveer 25% noemt als verhuisreden dat de huidige woning niet gelijkvloers is en 15% meldt dat de huidige woning alleen met traplopen bereikbaar is. Zij noemen evenwel zelden direct de gezondheid als verhuisreden en hebben ook minder vaak gezondheidsklachten dan degenen die 'gezondheid' als verhuisreden noemen. Dat suggereert dat deze groep vooral anticipeert op een mogelijk afnemende mobiliteit en gezondheid.

3.4.3 Verhuisredenen lange termijn (na minimaal 2 jaar)

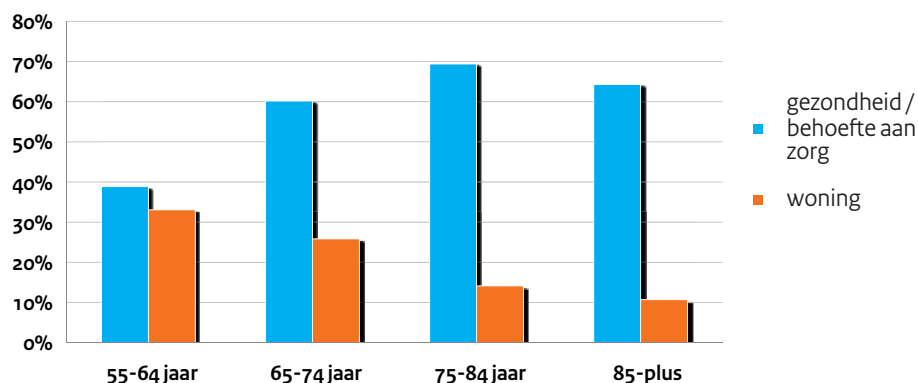
Het zijn vooral jongere ouderen die overwegen op de langere termijn te verhuizen (figuur 3-7). Van de op lange termijn verhuisgeneigden noemt bijna de helft (48%) 'gezondheid/behoefte aan zorg' als verhuisreden. Dat is iets minder bij de groep tussen de 55 en 64 jaar, maar toch nog steeds de belangrijkste reden (figuur 3-10). De woning volgt (genoemd door 28% van alle ouderen) op bescheiden afstand. Alle andere redenen – waarvan de woonomgeving met 6% nog het meest wordt genoemd – hebben een marginale rol voor de op langere termijn verhuisgeneigden. In de groep lange termijn verhuisgeneigden die vanwege gezondheidsredenen wil verhuizen, zijn er – in tegenstelling tot bij de groep op korte termijn verhuisgeneigden - betrekkelijk weinig acute gezondheidsproblemen. Niet meer dan 20% van de ouderen tussen 55 en 64 jaar die gezondheid als verhuisreden voor de lange termijn noemt, ondervindt beperkingen in het dagelijks leven en bij huishoudelijk werk. Dat is een normaal aandeel voor deze leeftijdsgroep. De ouderen weten dat de gezondheid mogelijk zal afnemen, dat beperkingen zullen toenemen en dat deze op de langere termijn een verhuizing wenselijk kunnen maken. De acute noodzaak ontbreekt evenwel nog waardoor men er geen haast mee heeft.

figuur 3-9 Aandeel op korte termijn verhuisgeneigde ouderen dat gezondheid of 'de woning' als verhuisreden noemt, naar leeftijdsgroep



Bron: WoON 2006, module WoON55+

figuur 3-10 Aandeel op lange termijn verhuisgeneigde ouderen dat gezondheid of 'de woning' als verhuisredenen noemt, naar leeftijdsgroep



Bron: WoON 2006, module WoON55+

3.4.4 Verschillen in verhuisgeneigdheid tussen huishoudens

Van de huishoudenkenmerken die in hoofdstuk 2 zijn besproken, hebben zowel het inkomen als het type huishouden invloed op de verhuisgeneigdheid – naast het vanzelfsprekende leeftijdsverschil²⁰. Het opleidingsniveau biedt geen aanvullende verklaring. De duidelijkste samenhangen zijn:

- Tweepersoonshuishoudens willen vaker dan andere huishoudenstypen op lange termijn verhuizen.
- Midden- en hoge inkomens willen meer dan lage inkomens op lange termijn verhuizen.
- Eenpersoonshuishoudens willen vaker dan andere typen huishoudens niet óf op korte termijn verhuizen.
- Lage inkomens willen vaker niet óf op korte termijn verhuizen.

Er lijkt sprake van een tweedeling. Aan de ene kant de tweepersoonshuishoudens met een hoger inkomen die niet op korte termijn willen

verhuizen maar het wel aannemelijk achten dat ze op enig moment in de wat verdere toekomst zullen verhuizen. En aan de andere kant de eenpersoonshuishoudens met een lager inkomen die het liefst niet verhuizen, maar waarvan een deel – wellicht door omstandigheden gedwongen – op enig moment wel een verhuiscens op de korte termijn ontwikkelt. Het is van belang hierbij op te merken dat dit effecten zijn die aanvullend zijn op de invloed van leeftijd op verhuisgeneigdheid. Wat waarschijnlijk lijkt, is dat zowel de woonsituatie als de gezondheidstoestand en verwachtingen daarover achterliggende verklaringen bieden voor de verschillen in verhuisgeneigdheid tussen deze groepen.

3.4.5 Gezondheid

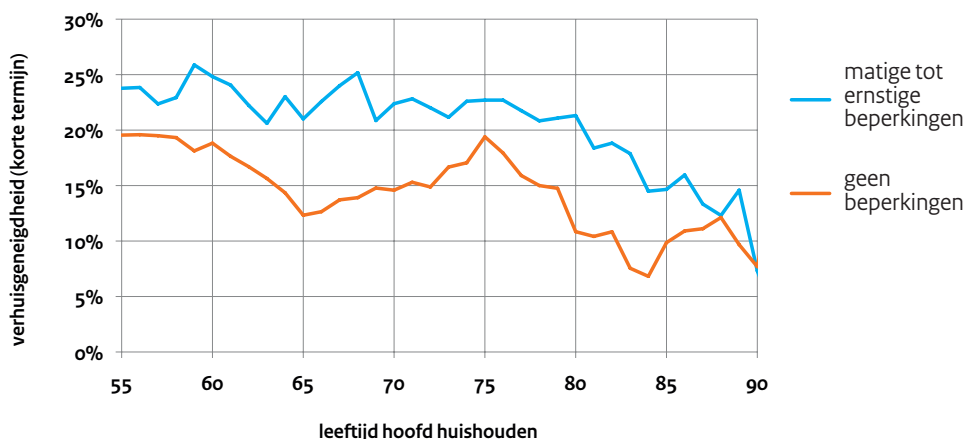
De gezondheidstoestand²¹ en in het bijzonder de mate waarin ouderen beperkingen hebben²² bepaalt in sterke mate de verhuisgeneigdheid op korte termijn. Als er in een ouderenhuishouden iemand is die matige

²⁰ Hiervoor is gebruik gemaakt van een multinomiale regressie waarbij leeftijd hoofd huishouden en het gegeven of men recent al is verhuisd als controlevariabelen zijn gebruikt.

²¹ Deze benoemen we als matig tot slecht als minimaal een lid van het huishouden een matige tot slechte subjectieve gezondheid ervaart.

²² Als minimaal een lid van het huishouden matige tot ernstige beperkingen ervaart bij huishoudelijke (HDL) en algemeen dagelijkse activiteiten (ADL).

figuur 3-11 Verschil in korte termijn verhuisgeneigdheid voor ouderen met en zonder beperkingen naar leeftijd



Bron: WoON 2006, module WoON55+

tot ernstige beperkingen heeft, vergroot dat de verhuiscapaciteit op korte termijn (als andere invloeden constant worden gehouden) met zo'n 45%.

Ook als men het idee heeft dat een lid van het huishouden binnen 5 jaar problemen met traplopen zal krijgen, vergroot dat de kans op een verhuiscapaciteit op korte termijn aanzienlijk (met 64%). Inkomen of samenstelling van het huishouden hebben hier verder geen aanvullende invloed op.

Bij de lange termijn verhuiscapaciteit speelt de actuele gezondheid geen rol. Plannen voor de lange termijn worden vooral gemaakt door ouderenhuishoudens met een hoger inkomen (45% vaker op langere termijn verhuiscapaciteit dan lage inkomens) en die uit twee personen bestaan (50% vaker op lange termijn verhuiscapaciteit dan eenpersoonshuishoudens).

3.4.6 Woonsituatie

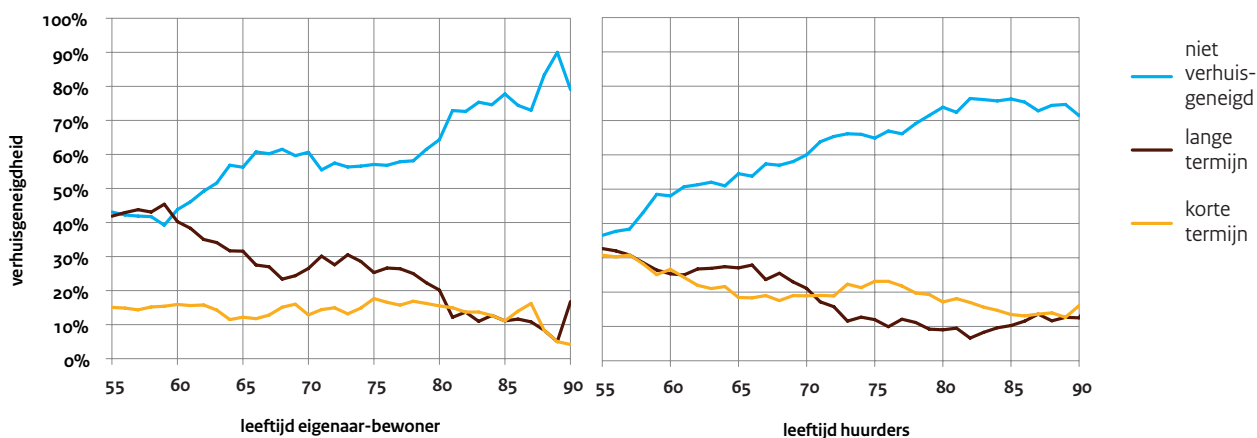
Als we ook de woonsituatie (nultredenwoning of niet, eigendomssituatie en eengezin/meergezin) in de vergelijking betrekken, blijkt vooral de invloed van de eigendomssituatie en de toegankelijkheid van de woning waarin men woont nog van belang. Eigenaar-bewoners zijn (onder constanthouding van de andere invloeden als leeftijd, inkomen en gezondheid) minder geneigd te verhuizen. In het bijzonder een verhuizing op korte termijn is door hen minder gewenst. Het aandeel eigenaar-bewoners dat op korte termijn (eventueel) zou willen verhuizen, ligt gedurende de gehele wooncarrière na het 55ste levensjaar op circa 15%. Bij huurders is die verhuiscapaciteit tot 85 jaar groter (figuur 3-12). Bij eigenaar-bewoners is vooral de verhuiscapaciteit op lange termijn groot. Ook wanneer men al tussen de 70 en 80 jaar oud is, is een groter aandeel eigenaar-bewoners van plan op langere termijn te verhuizen dan binnen twee jaar. Dat is bij huurders niet het geval. Daar houden verhuiscapaciteit op korte en lange termijn elkaar veel meer in evenwicht en overheerst vanaf een jaar of 70 – als men dan nog zou willen verhuizen - de verhuiscapaciteit op korte termijn. Het aandeel dat niet wil verhuizen verschilt niet veel tussen huurders en kopers. In de leeftijdsklasse van 70 tot 80 jaar ligt dit

aandeel iets hoger bij de huurders. In de andere leeftijdsklassen is het aandeel bij de kopers over het algemeen iets hoger.

Of men al een nultredenwoning bewoont, blijkt een rol te spelen bij verhuiscapaciteit op de lange termijn. Het is veel minder een reden om op korte termijn te verhuizen. Dan spelen gezondheid en verwachtingen daarover een veel dominantere rol. De invloed van het al dan niet bewonen van een nultredenwoning op de verhuiscapaciteit speelt een rol bij zowel huishoudens zonder als met matige tot ernstige beperkingen (figuur 3-13).

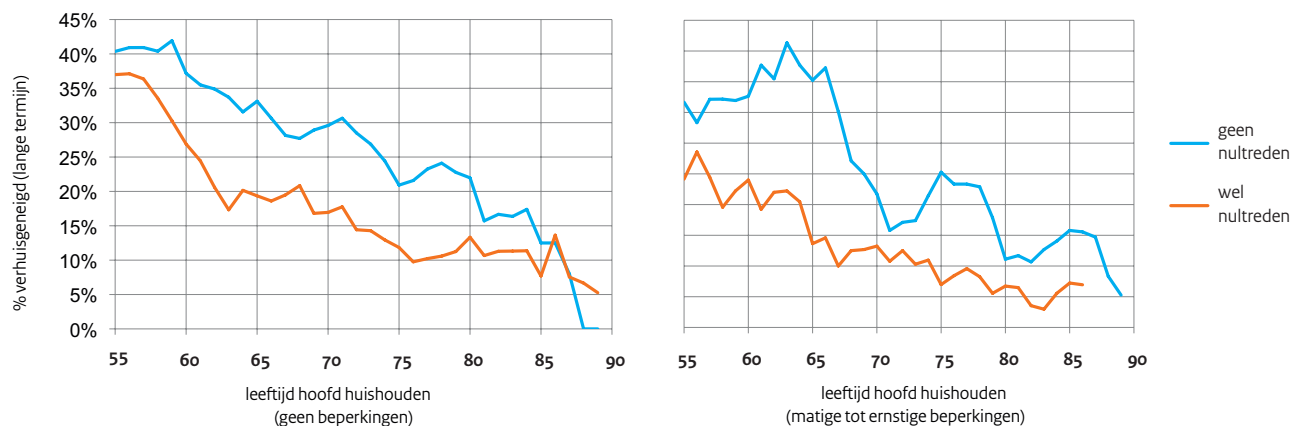
Ook als men nog geen beperkingen ervaart, is de verhuiscapaciteit op de lange termijn groter wanneer men geen nultredenwoning bewoont. Voor ouderen met beperkingen die niet in een nultredenwoning wonen, is de verhuiscapaciteit op de korte termijn groot – in het bijzonder als men de 70 jaar nadert. Tot die tijd is het opmerkelijk genoeg ook bij huishoudens met matige tot ernstige beperkingen vooral een verhuiscapaciteit op de lange termijn die hoog is als men niet in een nultredenwoning woont (figuur 3-13).

figuur 3-12 Verhuiscapaciteit van huurders en eigenaar-bewoners naar leeftijd



Bron: WoON 2006, module WoON55+

figuur 3-13 Verhuiscapaciteit (lange termijn) voor bewoners van wel/geen nulredenwoning, separaat voor huishoudens met en zonder beperkingen



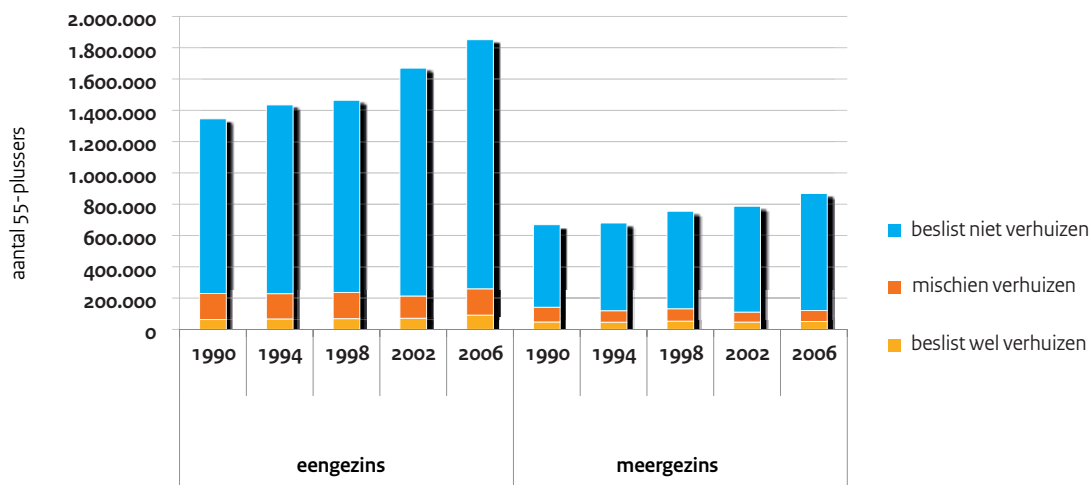
Bron: WoON 2006, module WoON55+

3.4.7 Ontwikkeling verhuiscapaciteit

Met de toename van aan de ene kant de welstand van ouderen en aan de andere kant de kwaliteit van de woningvoorraad is het niet onwaarschijnlijk dat de verhuiscapaciteit van ouderen zal afnemen in de toekomst. Die trend kan ook al in het verleden worden waargenomen. Dat betreft dan niet zozeer de ouderen die ‘beslist wel’ binnen twee jaar willen verhuizen. Dat aandeel lag de afgelopen 16 jaar betrekkelijk constant zo rond de 5%. De verhuiscapaciteit onder de overigen (de categorie ‘eventueel/misschien’) is echter in diezelfde periode afgenomen. Per saldo is daardoor het aandeel ouderen (maar natuurlijk ook het absolute aantal) dat niet wil verhuizen toegenomen (figuur 3-14). Ondanks de flinke toename van het aantal 55-plussers in Nederland sinds 1990, is daardoor het

aantal verhuiscapaciteitsloze ouderen in 2006 nog van eenzelfde orde van grootte als in 1990: circa 380.000.

figuur 3-14 Aantal verhuiscapaciteitsloze (korte termijn) en niet-verhuiscapaciteitsloze ouderen, separaat voor bewoners van eengezins- en meergezinswoningen



Bron: WBO's 1990-2002; WoON2006, module woningmarkt

3.5 Wensen en voorkeuren

In de vorige paragraaf hebben we gezien dat de – korte termijn - verhuisgeneigdheid van ouderen nauwelijks afneemt met de leeftijd. Ten minste, als we de verhuisgeneigdheid naar leeftijdsgroep op dit moment bekijken. Als een uitsplitsing wordt gemaakt tussen bijvoorbeeld eigenaar-bewoners en huurders, dan blijkt de verhuisgeneigdheid wel degelijk met de leeftijd af te nemen. Daarnaast geldt dat naarmate een bepaalde generatie ouder wordt, de verhuisgeneigdheid binnen deze generatie ook afneemt. Door uiteenlopende oorzaken woont men steeds vaker in de woning waarin men ‘tot de dood’ wil blijven wonen. In deze paragraaf gaan we nader in op de wensen en voorkeuren van verhuisgeneigden. Noodgedwongen kunnen we daarbij alleen ingaan op de wensen van de mensen die op korte termijn verhuisgeneigd zijn omdat aan de lange termijn verhuisgeneigden niet is gevraagd naar hun woonwensen. We maken in voorkomende gevallen wel een onderscheid tussen de groep die ‘beslist’ wil verhuizen en de groep die ‘eventueel/misschien’ wil verhuizen.²³

Zelfstandige woningen

De meeste in een zelfstandige woning wonende ouderen die binnen twee jaar willen verhuizen, willen naar een zelfstandige woning verhuizen²⁴. Tot circa 75 jaar geldt dat voor bijna 85% (figuur 3-15). Onder de oudere

²³ Dit onderscheid komt beter overeen met dat van de korte en lange termijn verhuizers dan bijvoorbeeld het onderscheid tussen vragers ‘in de markt’ en ‘niet in de markt’, waar ook de activiteiten van woningzoekenden bij worden betrokken. Door die wijze van operationaliseren ontstaan verschillen tussen woningzoekenden afhankelijk van de markt waar zij zich op oriënteren en de mogelijkheden die zij daarop hebben. Daardoor zijn vragers ‘in de markt’ relatief vaak eigenaar-bewoners met een hoger inkomen, terwijl mensen die aangeven ‘beslist wel’ te willen verhuizen juist vaker huurders zijn.

²⁴ Voor een verklaring van het begrip ‘zelfstandige woningen’ zoals in het WoON gehanteerd verwijzen wij naar de begrippenlijst. Ieder verhuisgeneigd huishouden dat heeft aangegeven geen zelfstandige woning te wensen, is hier in de categorie overige woonruimten ingedeeld.

ouderen en in het bijzonder de oudere ouderen die ‘beslist’ willen verhuizen, neemt dat aandeel vanaf de 80 jaar snel af tot tussen de 50% en 70% voor de 85-plussers. De kenmerken van de ouderen en hun woonsituatie die – aanvullend op de leeftijd - bepalen of een oudere zelfstandig wil blijven wonen of niet zijn (in afnemend belang): gezondheid, of men al een nultredenwoning bewoont of niet, het type huishouden, het opleidingsniveau, de eigendomsverhouding van de woning en het inkomen. Hoger opgeleiden, hogere inkomens en eigenaar-bewoners zijn – gecontroleerd voor elkaar en overige invloeden – meer geneigd om zelfstandig te willen blijven wonen.

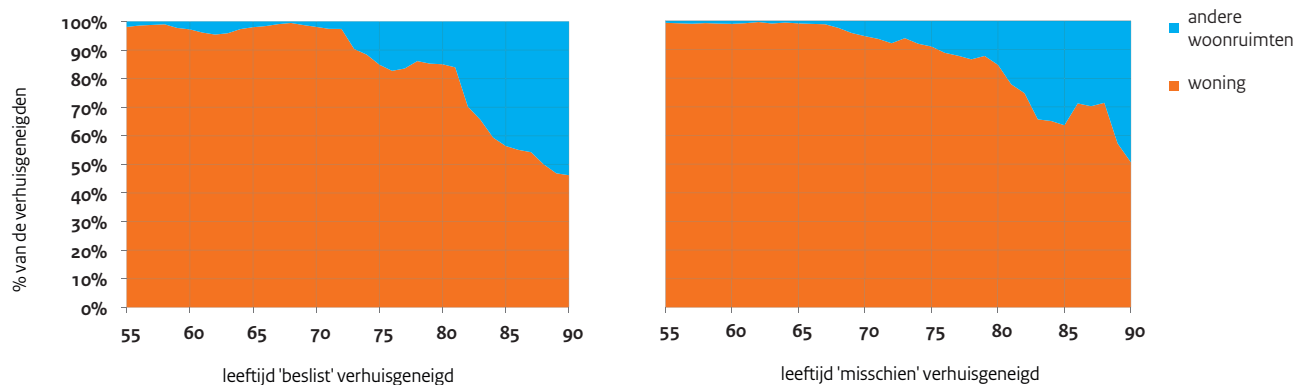
In het vervolg van dit hoofdstuk focussen we vooral op die groep huishoudens die op zoek is naar een nieuwe zelfstandige woning.

3.5.1 Kopen of huren, eengezins of meergezins

Of ouderen die op zoek zijn naar een andere woning willen kopen of huren, hangt sterk samen met de leeftijd maar nog meer met de huidige eigendomsituatie. De oudere ouderen zijn meer geneigd tot huren en de jongere ouderen – vooral als zij reeds eigenaar-bewoner zijn – willen vooral eigenaar-bewoner blijven (figuur 3-16). Althans, tot een jaar of 72. Onder de huurders is er slechts een geringe animo om alsnog op latere leeftijd te gaan kopen.

Het is denkbaar dat de ‘koopgrens’ nog verder op zal schuiven naar hogere leeftijden omdat er naast de huidige eigendomsverhouding en de leeftijd nog een aantal kenmerken van huishoudens zijn die de wens versterken om eigenaar-bewoner te blijven. Dat zijn in het bijzonder inkomen (midden en hoog) en opleiding (minimaal HBO). Beide kenmerken vergroten de kans dat iemand wil (blijven) kopen met meer dan een factor 3. Die invloeden zijn aanvullend aan de effecten van de huidige eigendomsverhouding (en de leeftijd). Dus, zelfs bij een gelijkblijvend aandeel eigenaar-bewoners neemt bij een verhoging van het welstandsniveau en het opleidingsniveau de kans toe dat ouderen willen blijven kopen. De belangrijkste remmende invloed is de matige of slechte gezondheid. Indien de gezondheid als matig of slecht wordt ervaren, doet dat de wens om te gaan kopen bij een aanstaande verhuizing sterk afnemen.

figuur 3-15 Aandeel van de verhuisgeneigde ouderen naar leeftijd dat naar een zelfstandige woning verhuist of naar een andere woonruimte voor ‘beslist’ verhuisgeneigden en ‘misschien’ verhuisgeneigden



Bron: WoON2006, module woningmarkt

Ook het gewenste woningtype – eengezins of meergezins – hangt sterk samen met de leeftijd (hoewel iets minder dan de gewenste eigendomsverhouding): hoe ouder, hoe meer men naar een meergezinswoning neigt. Zo geldt voor de verhuiscandidate eigenaar-bewoners dat deze groep vanaf 60 jaar vaker een voorkeur heeft voor een meergezinswoning (zie figuur 3-16).

Naast die leeftijd en het huidige woningtype dat men bewoont (bewoners van eengezins-woningen willen vaker in een eengezinswoning blijven wonen) is ook het opleidingsniveau van invloed op het gewenste woningtype. Onder hoger opgeleiden is de kans dat men een eengezinswoning wenst ongeveer 50% hoger dan onder de lager opgeleiden. Daarnaast is het type huishouden sterk van invloed: eenpersoonshuishoudens prefereren vaker een appartement (factor 1,5) en huishoudens met minderjarige kinderen prefereren vaker een eengezinswoning (factor 4).

Succesratio

Van de verhuiscandidate in het WoON2006 is nagegaan of zij ook daadwerkelijk zijn verhuisd door ze in de tijd te volgen met behulp van de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA). Een behoorlijk deel (38%) van de in 2006 verhuiscandidate ouderen²⁵ blijkt na twee jaar (eind 2007) te zijn verhuisd. Er zijn echter wel behoorlijke verschillen, afhankelijk van de gewenste verhuisstroom. Verschillen in verhuispercentages kunnen worden veroorzaakt door de keuzemogelijkheden die men heeft op de woningmarkt (slaagkansen). Het kan ook zijn dat de mate van urgentie van de geuite verhuiscandidate verschilt. In tabel 3-2 is het aandeel verhuisden weergegeven, uitgesplitst naar de in WoON2006 gewenste vormen van doorstroming.²⁶

²⁵ Hierbij zijn de zogenaamde ‘vragers in de markt’ genomen.

²⁶ Er kon alleen worden achterhaald of de respondenten zijn verhuisd, niet af ze ook de gewenste stap hebben gemaakt. Respondenten die in de tussentijd zijn overleden of naar een instelling zijn verhuisd zijn voor de berekening van het aandeel daadwerkelijk verhuisden buiten beschouwing gelaten.

Betekkelijk hoge percentages ‘geslaagden’ treffen we aan onder woningzoekenden die wilden kopen. Van de (kleine) groep huurders die wilde kopen is zelfs tweederde inderdaad verhuisd. Binnen het koopsegment heeft gewenste stap eengezins koop → eengezins koop de minste geslaagden (34%). Zoals ook in figuur 3-16 kan worden gezien, zijn dit vooral de jongere ouderen. Ze hebben meestal geen directe gezondheidsredenen om te verhuizen. Vermoedelijk is hun verhuiscandidate daardoor wat minder urgent en kan men zich een wat kritischer blik veroorloven. Het is echter ook denkbaar dat het aanbod voor deze groep het aanbod toch minder goed past bij hun wensen.

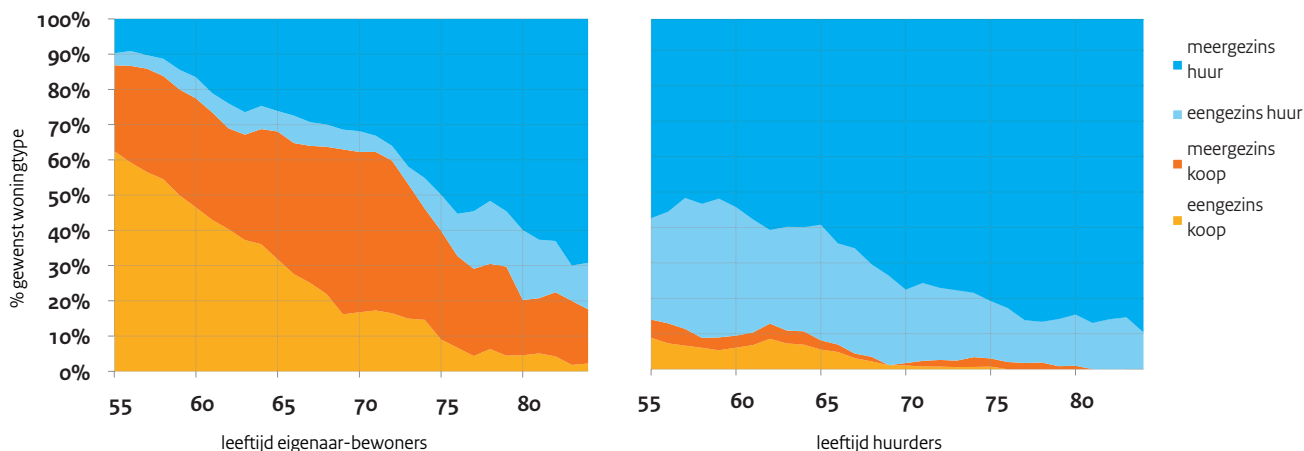
Nog minder geslaagden (25%) treffen we aan onder woningzoekenden die in het WoON aangaven van een eengezins koopwoning naar een huurappartement te willen verhuizen. Dit zijn al wat oudere woningzoekenden met veelal een lager inkomen en geregeld ook met gezondheidsproblemen. Waarom er van deze groep niet veel slagen, is niet duidelijk. Er zijn diverse fricties denkbaar:

- Het aanbod in de huursector sluit niet goed aan op wensen en mogelijkheden.
- De stap van lage hypotheeklasten naar een hoge huur vormt een drempel.
- Verkoop van de woning kan problemen opleveren.
- Onbekendheid van de regels op de huurmarkt kan een belemmering zijn, evenals de regels zelf²⁷.
- Binding en gehechtheid aan de woning en buurt, houdt een feitelijke verhuizing tegen.

Waarschijnlijk spelen al deze redenen in mindere of meerdere mate een rol. Niettemin is de verhuiscandidate van deze groep wel een

²⁷ Bijvoorbeeld inkomenscriteria in de woonruimteverdeling kunnen de kansen beperken.

figuur 3-16 Gewenste woningtypen naar eigendomsverhouding door verhuiscandidate eigenaar-bewoners en huurders, naar leeftijd



Bron: WoON2006, module woningmarkt

tabel 3-2 Aandeel oudere woningzoekenden (respondenten WoON 2006) dat eind 2007 daadwerkelijk is verhuisd, naar destijds gewenste verhuistap

	koop>koop	koop>huur	huur>koop	huur>huur	
eg>eg	34%	32%	•	31%	34%
eg>mg	43%	25%	•	39%	37%
mg>eg	56%	•	•	35%	48%
mg>mg	63%	51%	•	35%	42%
	41%	29%	66%	36%	38%

• Te weinig waarnemingen voor een betrouwbaar cijfer

Bron: WoON 2006, module woningmarkt & WoON 2006, module wens en werkelijkheid

belangrijke voor het functioneren van de woningmarkt. Men maakt immers met de verhuizing een niet al te dure eengezins koopwoning vrij. Inspanningen waarmee mogelijke belemmeringen kunnen worden weggenomen om deze stap te nemen – waaronder nieuwe producten waarover in paragraaf 3.5.5 meer – verdienen dan ook nadere uitwerking. Vooralsnog neemt - sinds 1998 - het aantal huishoudens dat de stap van koop naar huur maakt echter af. Het in gang krijgen van deze verhuisstroom blijkt dus vooralsnog een lastig en moeizaam proces.

3.5.2 Groot of klein

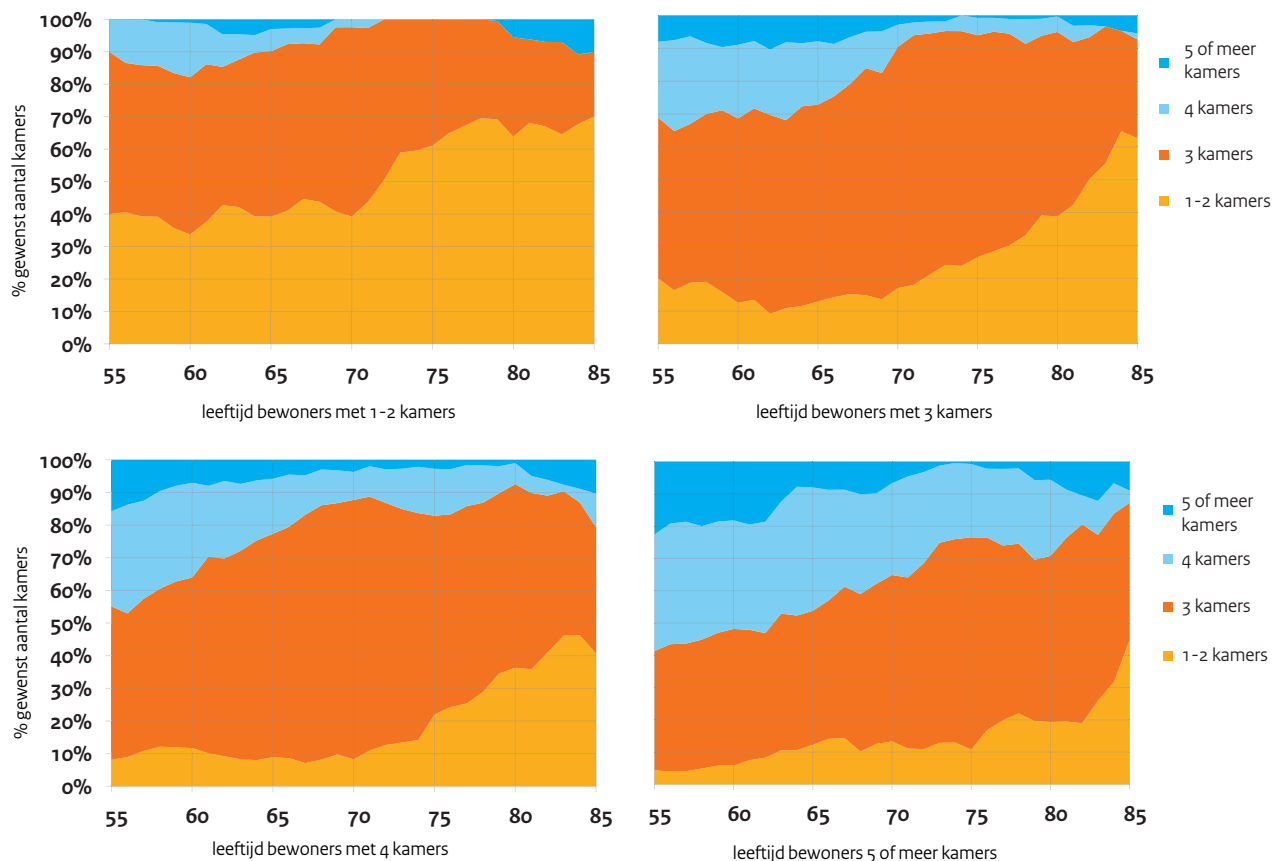
De meeste verhuisgeneigde ouderen willen geen kleine woningen, dat wil zeggen 1 of 2 kamerwoningen. Van de kleine groep verhuisgeneigde ouderen die een 1 of 2 kamerwoning bewonen (8% van alle verhuisgeneigde ouderen), wil de meerderheid - tot na het 70ste jaar groter gaan wonen dan ze doen, dat wil zeggen: 3 of meer kamers (figuur 3-17). Pas na het 75ste jaar wil de meerderheid van de bewoners van een 1 of 2 kamerwoning een woning van eenzelfde grootte terug. Voor bewoners van woningen met 3 of meer kamers (20% van de verhuisgeneigde ouderen) geldt ook na het 75ste jaar nog dat zij in meerderheid geen woning willen die kleiner is dan 3 kamers. Pas na het 80ste levensjaar wordt door meer dan de helft van de ouderen die in een 3 kamerwoning wonen, een kleinere woning gewenst. Voor de meeste ouderen die in 4 of 5 kamerwoningen wonen (met respectievelijk 36% en 35% de grootste groepen onder de verhuisgeneigde ouderen), is die stap ook op die leeftijd nog niet de gewenste.

Het aantal ouderen dat in een woning van 3 of minder kamers woont is zoals gezegd klein. Als deze ouderen willen verhuizen, dan wil men tot de leeftijd van 65 á 70 relatief vaak groter gaan wonen. Die wens is er niet zo duidelijk bij ouderen die in een woning met 4 of 5 kamers wonen. Zij willen ook op beneden de 70 jaar veelal kleiner gaan wonen. Veel meer dan 1 kamer inleveren, heeft echter niet de voorkeur. Conclusie is dat de meeste verhuisgeneigde ouderen wel kleiner willen gaan wonen, maar niet veel kleiner.

Naast de leeftijd (gemiddeld per 10 jaar ouder, 1 kamer minder) en het huidige aantal kamers zijn de volgende invloeden van belang voor het gewenste aantal kamers:

- Huishoudensamenstelling: meerpersoonshuishoudens, in het bijzonder met minderjarige kinderen (minimaal 1 kamer erbij) wensen een groter aantal kamers.
- Inkomen: hogere inkomens willen – onafhankelijk van hun huidige woonsituatie – een groter aantal kamers.
- Hoog opgeleid: hoger opgeleiden willen – onafhankelijk van hun woonsituatie en hun inkomen – een groter aantal kamers.
- Matige of slechte gezondheid: bij een matige of slechte gezondheid wil men relatief vaak minder kamers.

figuur 3-17 Gewenste woninggrootte naar huidige woninggrootte voor verhuisgeneigde ouderen naar leeftijd



Bron: WoON2006, module woningmarkt

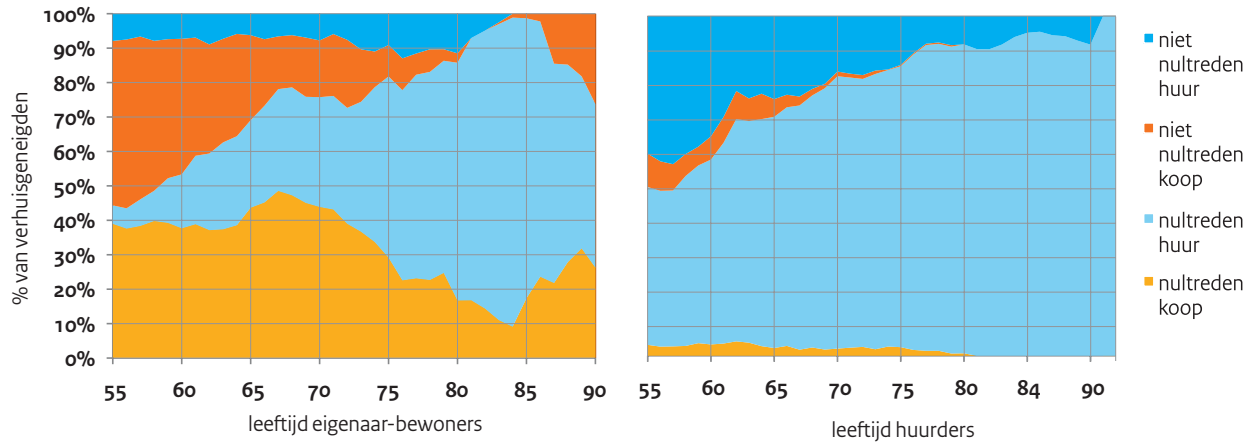
3.5.3 Nultredenwoning

Onder verhuisgeneigde ouderen is de nultredenwoning door velen gewenst. Vanaf een jaar of 60 wenst ongeveer de helft van de verhuisgeneigden een woning waarvan de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en waarbij de primaire ruimten (de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer) vanuit de woonkamer zonder traplopen te bereiken zijn (figuur 3-18). Vanaf een jaar of 75 geldt dat voor 80% van de verhuisgeneigden.

De wens om in een nultredenwoning te wonen, verschilt niet zo heel erg veel tussen verhuisgeneigde huurders en kopers. Eerder is in het algemeen omschreven dat naarmate men ouder wordt men zich steeds vaker op de huursector oriënteert en dat jongere ouderen zich – zeker als men in een koopwoning woont – zich vooral op de koopsector oriënteren. Dit principe geldt ook voor de ouderen die zoeken naar nultredenwoningen. Aanvullend op de leeftijd, is de eigendomsverhouding van de huidige woning niet van invloed op de wens om een nultredenwoning te betrekken. Dat is vanzelfsprekend anders voor de gezondheid. Als in een ouderenhuishouden iemand gezondheidsproblemen ervaart, leidt dat tot een veel grotere waarschijnlijkheid dat men een nultredenwoning wenst. Temperende invloeden zijn er voor: huishoudensamenstelling (minder gewenst door meerpersoonshuishoudens met minderjarige kinderen, maar ook minder door eenpersoonshuis-

houdens), opleiding (hoog opgeleid wat minder geneigd tot een nultredenwoning) en inkomen (midden en hoge inkomens wensen iets minder vaak een nultredenwoning). Met name de laatste twee effecten hebben slechts een beperkte invloed.

figuur 3-18 Gewenste woning, naar nultredentypering en eigendomsverhouding voor eigenaar-bewoners en huurders



Bron: WoON2006, module woningmarkt

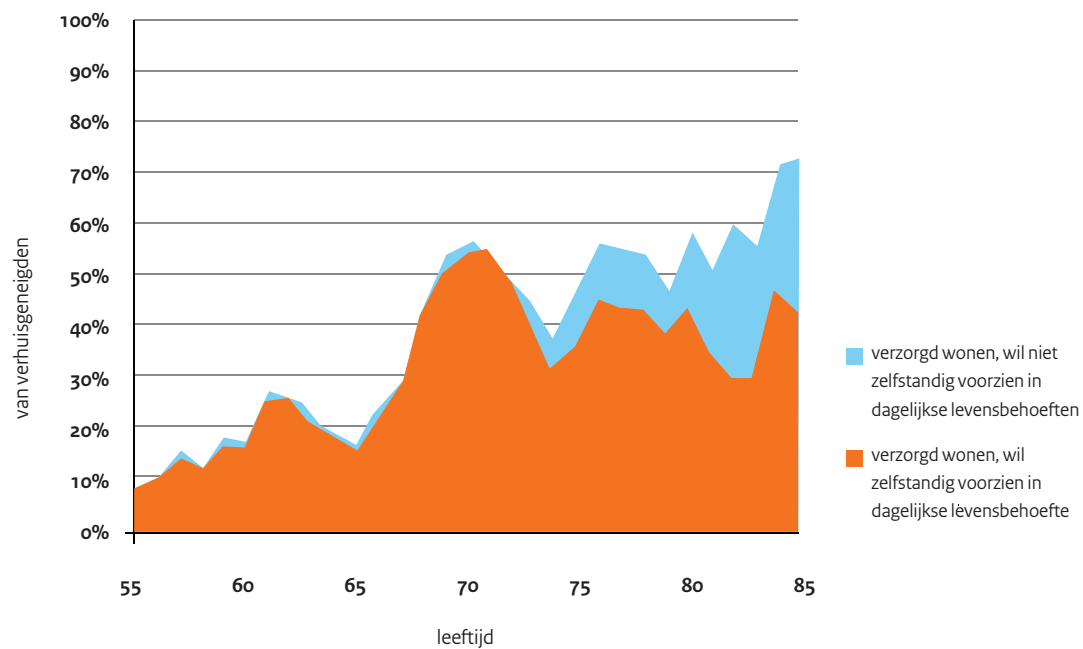
3.5.4 Verzorgd wonen

Ongeveer een op de vier op korte termijn verhuiscandidate ouderen tussen de 60 en 65 jaar wenst 'verzorgd wonen'. Het gaat hier om ouderewoningen met een zorgpost in de nabijheid²⁸. Dat aandeel stijgt tot rond de 50% als men de 70 passeert (figuur 3-19). Daarmee wordt nog eens onderstreept dat de korte termijn verhuiscandidate

onder ouderen in sterke mate gerelateerd is aan de behoefte aan een meer geschikte woning met zorg en dienstverlening in de omgeving.

²⁸ Voor een exacte definitie verwijzen wij naar de bijlage.

figuur 3-19 Aandeel verhuiscandidate die verzorgd wonen wenst en naar de wens om zelfstandig in dagelijkse levensbehoeften te blijven voorzien



Bron: WoON2006 – module WoON55+

Het is niet zo dat de ouderen die zoeken naar een verzorgde woonvorm niet meer zelfstandig in de dagelijkse levensbehoeften willen voorzien. Zeker onder de 75 jaar geeft vrijwel iedereen die zoekt naar verzorgd wonen aan wel zelfstandig in de dagelijkse levensbehoefte te willen (blijven) voorzien. Tussen de 75 en 80 jaar geeft 10% aan dit niet langer te willen of te kunnen en boven de 80 jaar een kwart. Het merendeel van de vraag naar verzorgd wonen bestaat dus uit huishoudens met weliswaar een bepaalde hulpbehoefte en/of behoefte aan diensten in de omgeving maar tevens de wens de zelfstandigheid te behouden.

3.5.5 Nieuwe producten voor ouderen

Er wordt volop nagedacht over vernieuwende producten waarmee kan worden ingespeeld op de veranderende behoeften van ouderen. Van een aantal producten die recent zijn ontwikkeld of die in ontwikkeling zijn, is gepolst of 55-plussers er belangstelling voor hebben. We bespreken achtereenvolgens:

- de kangoeroewoning,
- wonen tussen leeftijdsgenoten,
- verzilverd wonen,
- het woonzorgfonds.

De kangoeroewoning

De kangoeroewoning is een moderne stedelijke variant op het in vroeger tijden – en in sommige landelijke gebieden nog altijd – gebruikelijke concept van woningen waarin meerdere generaties uit één familie samenwonen. In een kangoeroewoning wonen ouders met hun kinderen en eventuele kleinkinderen. De ouders en de kinderen hebben elk een zelfstandige woning. De woningen zijn onderling verbonden met een tussendeur of een tussentrap. De meningen over het idee kangoeroewoningen onder 55-plussers (met kinderen) zijn verdeeld. Ruim één op de drie ouderenhuishoudens (37%) staat positief tot zeer positief tegenover het idee (inclusief een enkeling die al in zo'n woning woont), maar een nog groter deel (44%) is negatief (de rest is neutraal). Aan de kinderen is niets gevraagd, maar frappant is dat de 55-plussers denken dat hun kinderen gemiddeld genomen minder positief staan tegenover de kangoeroewoning dan zijzelf.

De jongste ouderen zijn het vaakst positief (rond de 45% tot 60 jaar). Daarna neemt het aandeel met een positief oordeel af tot het vanaf een jaar of 70 op zo'n 30% met een positief oordeel uitkomt. De enige andere (positieve) invloed op dit woonconcept gaat uit van het opleidingsniveau. Hoger opgeleide ouderen hebben wat vaker een positief oordeel. Het grootste verschil ontstaat in de leeftijdsgroep tussen de 65 en 75 jaar. In die leeftijdsgroep ligt het aandeel met een positief oordeel onder de hoger opgeleiden gemiddeld bijna 10% hoger dan onder de niet-hoog opgeleiden.

Wonen tussen leeftijdsgenoten

Het idee achter wonen tussen leeftijdsgenoten is dat veel mensen het prettig vinden om tussen 'gelijkgestemden' te wonen. Dit kan diverse vormen aannemen. In het geval van 55-plussers zou dat kunnen in de vorm van het wonen tussen andere 55-plussers maar wel in een zelfstandige woning. Dat samen wonen kan op exclusieve basis, in gebouwen of zelfs hele dorpen waar uitsluitend 55-plussers wonen. In de Verenigde Staten zijn 'communities' voor 'active adults', zoals

55-plussers daar heten, al werkelijkheid en ook uit Zuid-Spanje kennen we ouderenclaves. In Nederland bestaan nog geen senioren gemeenschappen op enige schaal, maar ze zijn wel in studie of ontwikkeling. Een deel van de ondervraagde 55-plussers voelt er wel voor om, al dan niet exclusief, samen met andere 55-plussers in één gebouw of gebied te wonen. Circa 8,5% van de hierover ondervraagden zegt dat dit idee aanspreekt, van wie de helft een dergelijk concreet aanbod beslist in overweging zou nemen. Het wonen tussen 55-plussers op het schaalniveau van een hele straat of op nog grotere schaal spreekt minder mensen aan, maar nog altijd een kleine 5%. Een apart senioredorp of aparte seniorenstad spreekt ongeveer 1% van de respondenten aan (tabel 3-3).

tabel 3-3 Aandeel 55-plus huishoudens met belangstelling voor het wonen tussen andere 55-plussers

In één gebouw	8,5%
In een straat met 60 woningen	4,9%
In een buurt van 6 straten met 350 woningen	2,2%
In een apart dorp met 1 500-2 000 woningen	1,0%
In een stad met 2 000-10 000 woningen	0,9%

(meerdere antwoorden mogelijk)

Bron: WoON 2006, module WoON55+

Als we de groep als geheel nemen die positief staat tegenover het samenwonen met 55-plussers in een gebouw of een gebied, valt op dat het vooral zaken als een matige tot slechte gezondheid, een verhuiscens op de korte termijn, een laag inkomen en het bewonen van een meergezinswoning zijn, die samenhangen met een positief oordeel. De respondenten hebben dan ook geen luxe seniorencomplexen of dorpen voor ogen gehad. In de vraagstelling is niet scherp duidelijk gemaakt hoe deze gemeenschappen eruit zouden kunnen zien en de respondenten hebben er hun eigen invulling aan kunnen geven. De meesten hebben dit naar verwachting als volgt gedaan: een gebied met voor ouderen geschikte woningen, met een hoogwaardig aanbod aan (zorg-)voorzieningen en (veel) mogelijkheden voor ontmoeting van andere ouderen.

Verzilverd wonen

Het idee achter verzilverd wonen is dat oudere eigenaar-bewoners het vermogen in hun woning kunnen vrijmaken door deze aan een woningcorporatie te verkopen terwijl ze er toch zelf in kunnen blijven wonen (maar dan als huurder). De huur wordt dan betaald uit het vrijgekomen vermogen. Bijkomend voordeel is dat het onderhoud voor rekening van de woningcorporatie komt.

Desgevraagd laat 38 procent van de 55-plussers met een koopwoning weten wel positief te staan tegenover het idee van verzilverd wonen, waaronder 3 procent 'zeer positief'. Twaalf procent van de ondervraagde eigenaar-bewoners zou een aanbod van verzilverd wonen beslist overwegen, 62 procent zou dat beslist afslaan, de rest weet het nog niet. Het blijken vooral de jongere ouderen die positief staan tegenover het idee van verzilverd wonen. Als men zelf kinderen heeft, is men echter minder positief. Eigenaar-bewoners zonder kinderen lijken deze optie aantrekkelijker te vinden dan eigenaar-bewoners met kinderen (figuur 3-20). Heel sterk is dit verband echter niet – mede omdat het aantal

eigenaar-bewoners zonder kinderen in de steekproef beperkt is. Degenen die het aanbod beslist zouden overwegen, zijn vooral degenen die al aangeven te willen verhuizen. Het is op basis van de gegevens uit de module WoON55+ niet op te maken of de acceptatie van dit aanbod tot verzilverd wonen dan zou betekenen dat daarmee de verhuizing zou kunnen worden voorkomen of dat men het interpreteert als een makkelijke manier om de woning te verkopen. Beide kunnen waar zijn. Het lijkt in ieder geval aannemelijk dat de introductie van een dergelijk product de doorstroming van ouderen naar andere woningtypen zal doen afnemen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wijdverbreide wens van ouderen om niet te hoeven verhuizen. De doorstroming op de woningmarkt wordt er echter wel door beperkt.

Woonzorgfonds

Een ander idee om vermogen vrij te maken is het Woonzorgfonds. Daarbij wordt (een deel van) het eigen vermogen, zoals spaartegoeden of de overwaarde van de koopwoning, in een spaarfonds geplaatst. Dit spaarfonds is bedoeld om extra zorg te betalen wanneer dat nodig wordt, maar kan (net als de zorgtoeslag) in beginsel vrij worden besteed. Het verschil met gewoon sparen is dat men nauwelijks belasting hoeft te betalen over een spaartegoed voor zorg. Normaal betaalt men vermogensrendementheffing over spaartegoeden, over het tegoed in dit fonds niet. Huiseigenaren kunnen op deze manier gewoon in hun woning blijven wonen en hun overwaarde belastingvriendelijk opsouperen. Deze regeling is – doordat het fonds in beginsel niet alleen op basis van overwaarde hoeft te worden opgebouwd – niet voorbehouden aan eigenaar-bewoners. Het aantal ouderen dat positief is over deze nog niet bestaande regeling is ongeveer twee keer zo groot als het aantal dat positief is over ‘verzilverd wonen’. Dat wordt voor een belangrijk deel veroor-

zaakt door het grotere bereik van dit product (ook voor huurders met spaartegoeden interessant). Niettemin is de interesse onder eigenaar-bewoners wel groter dan onder huurders (1,5 keer, zie figuur 3-21). Andere relevante bepalende invloeden zijn inkomen (interessanter voor hogere inkomens), opleiding (meer interesse onder hoger opgeleiden) en leeftijd (minder interesse bij hogere leeftijd – zie ook figuur 3-21).

Wanneer wordt gevraagd waar men het vermogen, los van een eventueel woonzorgfonds, aan zou willen besteden, komen uiteenlopende bestemmingen naar voren. Ongeveer een op de drie zou inderdaad sparen voor zorg, maar daarnaast willen veel 55-plussers vaker op vakantie en/of hun huis verbeteren. Ook zijn er veel ouderen die een deel van hun vermogen al vast aan hun kinderen willen schenken. De aanschaf van luxe goederen staat niet bovenaan de verlanglijst.

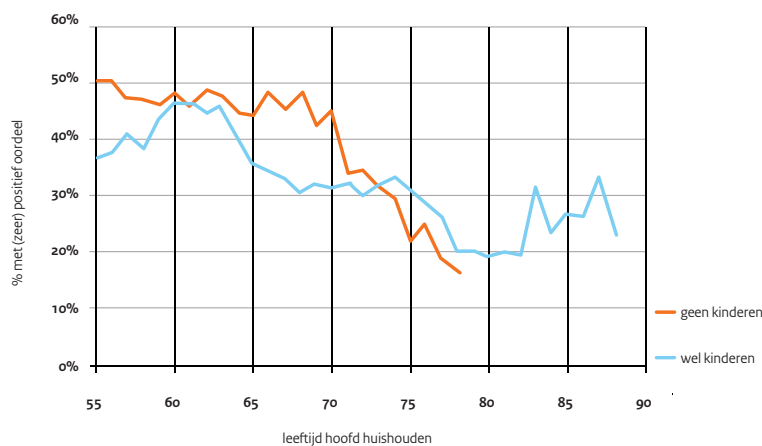
tabel 3-4 Gewenste besteding van het vermogen door 55-plussers

Verbeteren woning	33%
Sparen voor zorg	31%
Kinderen alvast deel erfenis geven	33%
Tweede woning, caravan ed kopen in buitenland	7%
Tweede woning, caravan ed kopen in binnenland	6%
Vaker op vakantie	43%
Aankoop luxe goederen, zoals auto, boot etc.	4%

(meerdere antwoorden mogelijk, exclusief ouderen die aangeven geen vermogen te hebben)

Bron: WoON 2006, module WoON55+WoON55+

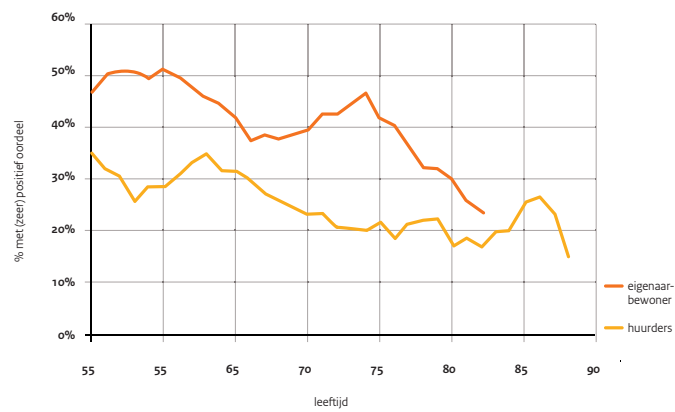
figuur 3-20 Aandeel eigenaar-bewoners met en zonder kinderen dat een positief oordeel heeft over verzilverd wonen



Bron: WoON 2006, module WoON55+

Noot. Reeks 'geen kinderen' is niet volledig door te weinig waarnemingen

figuur 3-21 Aandeel eigenaar-bewoners en huurders dat een positief oordeel heeft over een woonzorgfonds, naar leeftijd



Bron: WoON 2006, module WoON55+

Noot. Reeks 'eigenaar-bewoners' is niet volledig door te weinig waarnemingen

4. Gevolgen voor beleid

In dit hoofdstuk beschrijven we de gevolgen van de wijze waarop de vergrijzing gestalte zal kunnen krijgen voor achtereenvolgens de behoefte aan ‘wonen met zorg’, de kwalitatieve woningbehoefte onder ouderen en het functioneren van de woningmarkt. In tabel 4-1 sommen we eerst nog even de gesignaleerde ontwikkelingen op en de gevolgen die ze kunnen hebben voor de veranderende woningbehoefte, de zorgbehoefte en het functioneren van de woningmarkt. De opsomming is niet uitputtend maar benadrukt de ontwikkelingen die voor genoemde onderwerpen van belang zijn.

4.1 Wonen met zorg

Het aantal ouderen zal de komende jaren blijven toenemen. Dat geldt (dus) ook voor de oudere ouderen. Bij die groep zullen gezondheidsproblemen zich, vanwege de onlosmakelijk met de leeftijd verbonden optredende beperkingen en chronische ouderdomsziekten, blijven voordoen. Doordat deze steeds beter behandeld kunnen worden, leiden deze minder vaak tot sterfte. Hierdoor neemt het aantal ouderen met een zorgbehoefte zelfs versterkt toe. Deze zorgbehoevende ouderen kunnen zowel op de woningmarkt (extramuraal) een plek vinden als in een intramurale woonvoorziening (gefinanceerd uit de AWBZ).

tabel 4.1 Ontwikkeling en gevolgen, naar de thema's wonen met zorg (Z), veranderende woningbehoefte onder ouderen (O) en het functioneren van de woningmarkt (W)

Ontwikkeling	Gevolg	Thema:
Aandeel en aantal ouderen neemt toe	Grotere behoefte aan nultredenwoningen	O
	Afname verhuiscapaciteit	W
	Toename primair aanbod door sterfte op de langere termijn (vanaf 2015)	W
Aandeel en aantal oudere ouderen neemt toe	Groter aandeel mensen met gezondheidsproblemen	Z
	Toename behoefte aan verzorgd en beschermd wonen	Z
	Verdere afname verhuiscapaciteit	W
	Indien verhuiscapaciteit, dan korte termijn	W
Meer tweepersoons ouderenhuishoudens	Grotere kans op zorgbehoefte per huishouden	Z
	Meer kans op mantelzorg	Z
	Afname verhuiscapaciteit korte termijn	W
	Meer kans op hoger inkomensniveau	O
	Afname verhuiscapaciteit	W
	Meer behoefte aan nultredenwoningen	O
	Ten opzichte van het verleden meer behoefte aan (ouderen)woningen, met meer kamers	O
Grotere welstand	Grotere woning gewenst	O
	Toename verhuiscapaciteit lange termijn	W
	Meer ouderen in grotere/luxere eengezins koopwoningen (uitgangssituatie: bij het bereiken van de 55 jaar)	O
	Meer behoefte aan koopwoningen	W
	Meer mogelijkheden voor aanpassing eigen woning	O
	Toename woonduur	O
	Voorkeur zelfstandig blijven wonen	W
	Meer behoefte aan grotere woningen	O
	Meer kans voor producten als Woonzorgfonds	W/O
Meer ouderen met minderjarige kinderen	Afname verhuiscapaciteit	W
	Minder behoefte aan nultredenwoningen	O
	Meer behoefte aan grotere woningen (uitgangssituatie: bij het bereiken van de 55 jaar)	O
Meer hoog opgeleide ouderen	Toename woonduur	W
	Meer behoefte aan koopwoningen	O
	Voorkeur zelfstandig blijven wonen	O
	Meer behoefte aan grotere woningen	O
	Meer kans voor producten als kangoeroewoning	O
	Grotere verhuiscapaciteit	W
Meer oudere eigenaar-bewoners	Afname verhuiscapaciteit	W
	Toename woonduur	W
	Meer kans voor producten als verzilverd wonen	W/O
	Voorkeur zelfstandig blijven wonen	O
	Grotere verhuiscapaciteit	W
Toenemende levensverwachting, stabilisatie van de gezonde levensverwachting	Toename aantal ongezonde levensjaren	Z
	Toename van de zorgbehoefte	Z
	Toename van de vraag naar verzorgd wonen	O

4.1.1 Extramuraal

De algemene ontwikkeling van de laatste jaren is dat het aandeel ouderen in verzorgingshuizen en verpleeghuizen afneemt (paragraaf 2.5). Naar verwachting zal die trend zich zeker tot circa 2015 onder invloed van zowel vraag- als aanbodfactoren blijven voortzetten.

Aan de vraagkant zorgen de toenemende welvaart, het eigenwoningbezit en het opleidingsniveau (paragraaf 1.2) voor een sterkere wens om extramuraal te willen blijven wonen. Aan de aanbodkant spelen zowel de extramuralisering (afbouw van aanbod verzorgingshuizen) als het toenemende aanbod van zorgsteunpunten een rol, evenals de versoepeling in de regelingen bij de levering van zorg.²⁹ Het voorzien in voldoende woonruimte waarbij adequate zorg kan worden geboden, is een belangrijke uitdaging voor de toekomst.

In de Monitor Investeren voor de Toekomst (MIT)³⁰ - die ook ten grondslag ligt aan de geraamde opgaven die zijn besproken in hoofdstuk 1 – is gesteld dat de opgave voor ‘verzorgd wonen’ tot 2015 bijna een verdubbeling inhoudt van het huidige aanbod (van een kleine 130.000 woningen en zelfstandige wooneenheden). Deze categorie ‘verzorgd wonen’ in de MIT heeft betrekking op de situatie dat *“een huishouden in de leeftijd van 55 jaar of ouder, in een ouderenwoning zonodig gebruik kan maken van verpleging of verzorging via een nabij gelegen steunpunt”*. Het gaat daarmee om de combinatie van een zelfstandige of onzelfstandige ouderenwoning (speciaal bestemd voor ouderen) en de toegankelijkheid van zorg.³¹ Het is onder invloed van de veranderingen in de samenstelling van de ouderenpopulatie (meer eigenaar-bewoners, hoger opgeleid, hoger inkomensniveau) waarschijnlijk dat de zorgvraag zich in toenemende mate zal manifesteren buiten het segment van de speciaal voor ouderen bestemde woningen. De oudere eigenaar-bewoners met een hoger inkomen en opleidingsniveau wensen immers zo lang mogelijk in de eigen woning te blijven wonen (paragraaf 3.4.6) en doen dat vaak ook – zeker in de luxere segmenten. In het bijzonder in de situatie dat de woning ruimte biedt en bewoners voldoende middelen hebben, zijn er vaak mogelijkheden (om de woning geschikt te maken) voor bewoning door ouderen. Het grote aandeel nultredenwoningen onder de twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen die worden bewoond door 75-plussers (paragraaf 2.3) is hiervoor een duidelijke indicatie.

De vraag naar zorgdiensten vanuit deze woningen zal zich voor een belangrijk deel als een ‘plus’ bovenop de opgave van verzorgd wonen zoals in de MIT berekend³² gaan voordoen. Het betreft immers een zorgvraag die niet gecombineerd is met de behoefte aan een woning ‘speciaal voor ouderen’. De omvang van de toename van deze vraag is lastig in te schatten. Als we er echter vanuit gaan dat deze zorgvraag in

het bijzonder zal worden uitgeoefend door ouderen met matige of ernstige beperkingen in koopwoningen, dan zal er in de periode 2006-2020 ongeveer een toename van de zorgvraag (formeel en informeel) uit zelfstandige koopwoningen van circa 70% ontstaan³³. Het gaat hier om de relatieve toename van het aantal zorgbehoevenden in de reguliere woningvoorraad.

Het is niet gezegd dat zij allen een beroep zullen doen op de formele zorg. Het beroep op de formele zorg kan worden afgeremd door het toenemende aandeel tweepersoons ouderenhuishoudens. Hoewel de aanwezigheid van twee personen in een huishouden de kans op een zorgbehoefte ook verdubbelt, zijn er ook meer kansen voor mantelzorg. Het lijkt aannemelijk dat in het bijzonder voor deze huishoudens tussenvormen in de zorgvoorziening van belang zijn waarin voor zowel de zorgvrager als voor de mantelzorger aandacht is. Daarbij is het van groot belang om een optimum te vinden tussen enerzijds het inzetten van mantelzorg en anderzijds het voldoende ontlasten van de partner zodat deze de situatie zelfstandig kan volhouden.

4.1.2 Intramuraal of beschermd wonen

De vraag naar verzorgd wonen – en daarmee de opgave zoals in de MIT tot uitdrukking is gebracht – bestaat deels uit huishoudens die niet langer volledig zelfstandig kunnen wonen. Deze groep zal mogelijk uiteindelijk toch intramuraal moeten worden opgevangen. Hoe groot deze groep is, is met de beschikbare gegevens niet goed te bepalen. De kwaliteit van het extramuraal zorgaanbod en de kwaliteit van het intramuraal woonaanbod zullen hierop mede van invloed zijn. In de praktijk blijkt het weliswaar mogelijk om zorgzware groepen op basis van scheiden van wonen en zorg extramuraal te huisvesten, de opgave is echter om dergelijk aanbod op voldoende schaal en op de juiste locaties aan te bieden.

Ontwikkeling intramuraal bevolking

Als we het CBS volgen, dan nemen we aan dat ‘even na 2015’ de transformatie van de zorgsector (gepaard gaande met de afbouw van de intramuraal capaciteit) zover is gevorderd dat er niemand meer intramuraal woont die ook zelfstandig zou kunnen en willen wonen. Het aandeel ouderen (per leeftijdsgroep) dat op dat moment in een verpleeg- of verzorgingshuis verblijft, kan min of meer als norm gelden voor de behoefte aan intramuraal huisvesting³⁴. Vanaf 2015 zou als gevolg van de aanname van het CBS de behoefte aan intramuraal huisvesting dan ook in aantallen weer toe gaan nemen.

²⁹ Zo is de regeling voor het volledig zorgpakket thuis versoepeld per 1 januari 2009. Het ‘volledig pakket thuis’ (vpt) is bedoeld voor mensen die volgens het Centrum Indicatiestelling Zorg verblijft in een instelling nodig hebben, maar die thuis willen blijven wonen.

³⁰ ABF, Monitor Investeren voor de Toekomst 2006; i.o.v. VROM/WWI, november 2007.

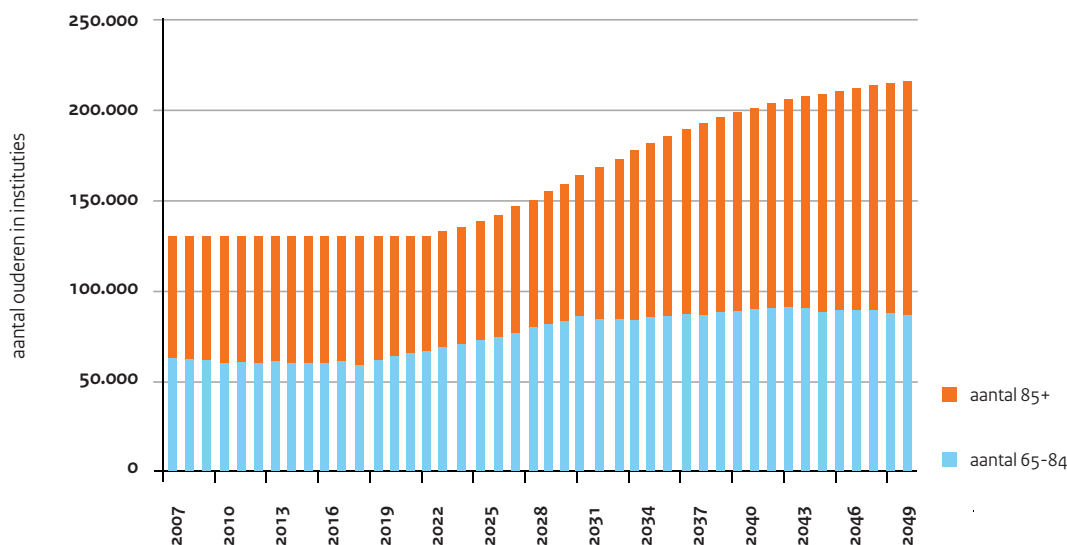
³¹ Voor een nadere beschouwing over de gehanteerde definities wordt verwezen naar de bijlage.

³² Daarin betreft de vraag naar verzorgd wonen alleen speciaal voor ouderen bestemde woningen alsmede intramuraal huisvesting met zorg.

³³ Hierbij gaan we uit van een eenvoudige cohurt survivalbenadering om de ontwikkeling van het aantal ouderen met een matige tot ernstige beperkingen in koopwoningen te schatten. Zie de achtergrondstudie bij deze rapportage voor nadere toelichting.

³⁴ De verhouding zal als gevolg van inkomens en opleidingsverschillen waarschijnlijk nog wat verschuiven. Dit is bijvoorbeeld het geval als hogere inkomens in mindere mate een beroep doen op intramuraal huisvesting. De exacte aannamen die het CBS hierover heeft gedaan zijn niet bekend.

figuur 4-1 Ontwikkeling van het aantal ouderen in instituties in de CBS-huishoudensprognose 2007-2050, naar leeftijdsklasse



Bron: CBS, statistiek Bevolking naar huishoudenspositie, 2007-2050

Het CBS berekent het aantal personen woonachtig in instituties. Dit aantal is niet gelijk aan de totale intramurale capaciteit, want daarbij worden ook tijdelijke plaatsen meegeteld. Het CBS gaat er vanuit dat er ook plek is voor de voorspelde intramurale bevolking. In andere woorden: men gaat er vanuit dat het aanbod aan intramurale woonvormen vanaf 2015 met de behoefte meegroeit (zie figuur 4-1). Of dit in de praktijk ook zo is, moet uiteraard nog blijken want de opgaven op dit punt zijn niet gering (ofwel in instituties ofwel via een ‘volledig pakket thuis’). In de periode 2015 – 2050 zou dat namelijk weer een uitbreiding van het benodigde aanbod met circa 80.000 plaatsen betekenen. Dat is niet alleen in aantallen maar ook in aandelen (circa tweederde) een aanzienlijke opgave waar de zorginstellingen op enige manier vorm aan moeten gaan geven. Zowel in de Monitor Investeren voor de Toekomst³⁵ (MIT) als in de huishoudensprognose van het CBS worden schattingen gemaakt over extra benodigde woonruimte met zorg vanuit de klassieke perspectieven intramuraal en extramuraal. Zorgbehoevenden vinden óf een plek in een instelling óf op de woningmarkt. Of deze extramuraal of intramuraal worden opgevangen, is vanuit het oogpunt van de zorgbehoevende ouderen minder van belang. De kwaliteit van de intramurale huisvesting en het verlies van autonomie vormden tot voor kort voor veel ouderen belangrijke obstakels om naar een instelling te verhuizen. In de bouw is inmiddels een tendens dat de nieuw gerealiseerde intramurale huisvesting in de AWBZ steeds meer begint te lijken op het (nieuwe) reguliere woonaanbod, zowel in grootte als in privacy. Het onderscheid tussen nieuwe extramuraal en intramuraal huisvesting met zorg zou hiermee steeds verder worden teruggebracht tot een verschil in de wijze van financiering.

³⁵ ABF, Monitor Investeren voor de Toekomst 2006; i.o.v. VROM/WWI, november 2007.

Uit de berekeningen van het CBS wordt duidelijk dat er een groeiende zorgbehoefte is in de periode 2015 - 2050. Gelet op de vergrijzing is dit plausibel. Of deze toenemende zorgbehoefte in de praktijk wordt opgevangen op de woningmarkt of intramuraal is nog maar de vraag. Het ligt in de lijn der verwachting dat deze behoefte in toenemende mate extramuraal opgevangen zal worden. Dat zou betekenen dat het aantal intramuraal plaatsen niet volledig zal meegroeien met de leeftijds specifieke behoefte, en dat de werkelijke ontwikkeling van de intramurale bevolking wat lager zal uitvallen dan de ramingen van het CBS.

Beschermd wonen

Er zijn verschillende invullingen van de uitbreiding van beschermd wonen mogelijk. Beschermd wonen hoeft zeker niet noodzakelijk in klassieke ‘instellingen’ (met door de AWBZ bekostigd vastgoed) te worden ondergebracht. Het kan ook in kleinschalige woonvormen. Of deze vraag met het ‘volledig pakket thuis’ kan worden opgelost blijft echter onzeker. Zeker als een belangrijk deel van de problemen geriatrisch van aard is (bijvoorbeeld als gevolg van de ziekte van Alzheimer), zal een meer intensieve vorm van (24-uurs)zorg aan de orde zijn. Daarbij kan er niet zonder meer vanuit worden gegaan dat dit met mantelzorg of zelfs in combinatie met mantelzorg kan worden opgelost³⁶.

De toename van de zorgvraag die te maken heeft met dementie, moet ook niet worden onderschat. In 2000 leed al ongeveer een op de zes 75-plussers (17%) aan een of andere vorm van dementie; voor degenen die ouder zijn dan 85 jaar is dit een op de drie.³⁷

³⁶ Gezondheidsraad. Dementie. Den Haag: Gezondheidsraad, 2002; publicatie nr 2002/04, p. 137-138.

³⁷ Aedes-Arcades Kenniscentrum Wonen-Zorg, Toekomstscenario's en planologische kengetallen wonen en zorg, Utrecht, mei 2004.

Daarmee is volgens de Gezondheidsraad de helft van de zorgafhankelijkheid van ouderen toe te schrijven aan dementie. De dementie-gerelateerde zorgvraag zal bovendien meer dan trendmatig toenemen doordat, nadat de eerste symptomen zijn geconstateerd, het aantal levensjaren toeneemt (de demente ouderen worden steeds ouder). Ook hier geldt: een toename van ongezonde jaren. Daarom wordt voor de groep ouderen met dementie een groei verwacht die groter is dan die voor de populatie 75-plus als geheel.

4.2 Kwalitatieve behoefte woningen voor ouderen

De kwantitatieve opgave

Dat de vergrijzing leidt tot een toename van de behoefte aan nultredenwoningen leidt weinig twijfel. In de praktijk blijken ouderen zich ook wel degelijk wat gelegen te laten liggen aan de toe- en doorgankelijkheid van hun woning. Het anticiperen op een verminderde gezondheid vormt de belangrijkste verhuisreden voor ouderen die op de langere termijn zouden willen verhuizen. Ze hebben nog geen problemen, maar willen voorkomen dat ze uit nood zullen moeten verhuizen.

De opgave voor nultredenwoningen zoals verwoord in de beleidsnota 'Beter (t)huis in de buurt' is afgeleid van de vraag en het aanbod dat naar voren komt uit het WoON. Deze behoefte wordt vertaald naar de toekomst door rekening te houden met demografische ontwikkelingen, inclusief inkomen en opleidingsniveau. De eigendomsverhouding van de huidige woning wordt niet meegenomen. Op zichzelf is dat ook verdedigbaar: dat er gezondheidsverschillen tussen leeftijdsgroepen en sociaal economische klassen zijn zal niemand betwisten, maar dat die verschillen er ook zouden zijn tussen groepen met verschillende woonsituaties ligt minder voor de hand.

Ook als we de eigendomsverhouding bij de vooruitberekeningen betrekken, verandert het beeld weinig³⁸. Ofwel, aanvullend op leeftijd, inkomen en opleiding voegt de eigendomsverhouding weinig toe bij het berekenen van de behoefte aan nultredenwoningen. De reden daarvoor is dat de behoefte aan nultredenwoningen onder eigenaar-bewoners weliswaar iets lager is dan onder huurders, maar dat de verschillen beperkt zijn. Zo is (in figuur 2-6) aangetoond dat het verschil in het aandeel nultredenwoningen in de huidige woonsituatie onder huurders en kopers niet veel verschilt en (uit figuur 3-18) gebleken dat de aandelen verhuisgeëigde eigenaar-bewoners en huurders die een nultredenwoning wensen ook sterk overeen komen. Er is dan ook niet veel reden om de raming van de opgave aan nultredenwoningen in kwantitatieve zin naar beneden bij te stellen. Wel moet er in termen van de opgave die de raming met zich meebrengt en in het bijzonder waar die neer zal slaan – bij corporaties of andere partijen, in de

³⁸ Als we de verschillen tussen huurders en kopers direct doorvertalen naar de uitbreidingsbehoefte tussen 2007 en 2020 – door rekening te houden met het cohorteffect dat ontstaat door de toename van het aandeel eigenaar-bewoners - ontstaat een verschil met de raming zonder dit cohorteffect van circa 3%.

nieuwbouw of in de voorraad - wellicht wat anders tegenaan worden gekeken.

Aanpassen van de eigen woning

Het is belangrijk te constateren dat de toenemende behoefte aan nultredenwoningen voor een belangrijk deel in de koopsector ligt. Er mag worden verwacht dat het (in toenemende mate) de eerste voorkeur van deze ouderen zal zijn om de eigen woning - waar men vaak al geruime tijd naar volle tevredenheid woont - zodanig aan te passen dat men er ook met beperkingen in vooruit kan. Uit WoON55+ blijkt dat anno 2006 circa 21.800 eigenaar-bewoners in eengezinswoningen op het moment van enquêteren een ingrijpende aanpassing van hun woning ter bevordering van de toe- en doorgankelijkheid overwegen. Het ligt in de lijn der verwachting dat dit aantal met de toename van het aantal ouderen in eengezinswoningen in de toekomst (versterkt) toe zal nemen. Als zij hun plannen in uitvoering brengen (en anderen in de toekomst dat ook doen) kan hiermee een aanzienlijke bijdrage worden geleverd aan de uitbreidingsopgave van 45.000 nultredenwoningen per jaar. In sommige luxe woningen is de overgang naar nultredenwoning overigens niet meer dan een kwestie van het anders inrichten van de woning: door de studeerkamer op de begane grond in gebruik te nemen als slaapkamer kan in sommige gevallen een nultredenwoning worden gerealiseerd. Ook de geringe korte termijn verhuisgeneigdheid onder de hogere inkomens en de algemene trend van een afnemende verhuisgeneigdheid (paragraaf 3.4.7) onder 55-plussers moeten op dit punt serieus worden genomen. Een derde van de ouderen met enig vermogen geeft aan dat vermogen (ook) te willen gebruiken om de eigen woning te verbeteren (paragraaf 3.5.5). Voor eigenaar-bewoners zou een product als een woonzorgfonds in dit verband een goede optie kunnen bieden omdat daarmee de overwaarde belastingvriendelijk ten nutte kan worden gemaakt.

Nultreden maar niet klein

Ook is het belangrijk te constateren dat als men zoekt naar een nultredenwoning men dan vaak niet op zoek is (en dat steeds minder zal zijn) naar een typische ouderenwoning waarbij termen als 'huur', 'klein' en 'meergezins' passen. De sociaal-culturele en -economische dynamiek die de samenstelling van de ouderenpopulatie sterk zal veranderen, leidt tot een toename van de behoefte aan grotere, grondgebonden (koop)woningen die tegelijkertijd volledig toegankelijk zijn. Drie kamers is qua grootte eigenlijk wel de minimumnorm. Een substantieel deel van de ouderen tot 70 jaar met een driekamerwoning wil eigenlijk nog liever groter gaan wonen. Er blijft wel vraag naar ouderenwoningen in het huursegment, maar de toename vindt vooral plaats in de koopsector.

Op zoek naar alternatieven: van koop naar huur?

Als de huidige woning niet kan worden aangepast, zijn vrij veel ouderen - ook voordat er een concrete zorgbehoefte is ontstaan - geneigd zich te oriënteren op andere huisvesting. Iets minder dan de helft van de ouderen tussen de 55 en 64 jaar wil in de huidige woning 'tot de dood' blijven wonen, maar de andere helft geeft aan eventueel op korte of lange termijn te willen verhuizen (paragraaf 3.4). In toenemende mate zal die andere huisvesting dan tegemoet moeten komen aan de wensen van tweepersoonshuishoudens die (nog)

wonen in een grotere eengezins(koop)woning. Van de totale groep 55-plussers woont anno 2006 namelijk ongeveer tweederde in een eengezinswoning. In de koopsector is dat zelfs 86%.

Een deel van de eigenaren van eengezinswoningen verhuist op termijn naar een meergezinswoning. Meestal is dit wederom een koopwoning. Dat deze groep ouderen niet zomaar verhuist naar een huurappartement heeft allereerst te maken met hun wensen. De meeste jongere ouderen willen liever eigenaar-bewoner blijven. De omslag van koop naar huur (wanneer een meerderheid van de verhuiscapaciteit eigenaar-bewoners liever wil huren dan kopen) vindt pas tussen het 70ste en 75ste levensjaar plaats (paragraaf 3.5.1) en deze leeftijdsgrens is de afgelopen jaren verder naar achter geschoven. Maar zelfs wanneer ouderen de stap vanuit de koop- naar de huursector willen maken, blijkt in de praktijk dat er slechts een verhoudingsgewijs klein deel die stap in daden (kan) omzet(ten) (tabel 3-2). Of dat komt door onvoldoende kwaliteit van het aanbod of door andere obstakels zoals financiële overwegingen of systeembelemmeringen (de weg niet kennen in de huurmarkt) is niet helemaal scherp. Vermoedelijk spelen al die zaken wel een rol.

Of de leeftijd waarop men liever wil gaan huren de komende jaren nog verder zal opschuiven, is niet zeker. Wel is de wens om te kopen – gecontroleerd voor leeftijdseffecten – sterker voor hogere inkomens en hoger opgeleiden. De wens om te gaan huren heeft vaak ook te maken met een verslechterende gezondheidssituatie. Het eigenwoningbezit en de verantwoordelijkheden die daarbij horen, kunnen dan een last worden in plaats van een genot. Om die reden is het goed denkbaar dat de wens om te gaan huren ‘past’ bij het ingaan van de vierde leeftijd. Een nieuw product als ‘verzilverd wonen’ waarbij de woning wordt verkocht aan een corporatie en men de woning vervolgens terughuurt, kan daar goed op inspelen. Men kan dan immers blijven wonen waar men woont, maar dan zonder de ‘lasten’ van het eigenaar-bewoner zijn.

4.3 Dynamiek op de woningmarkt

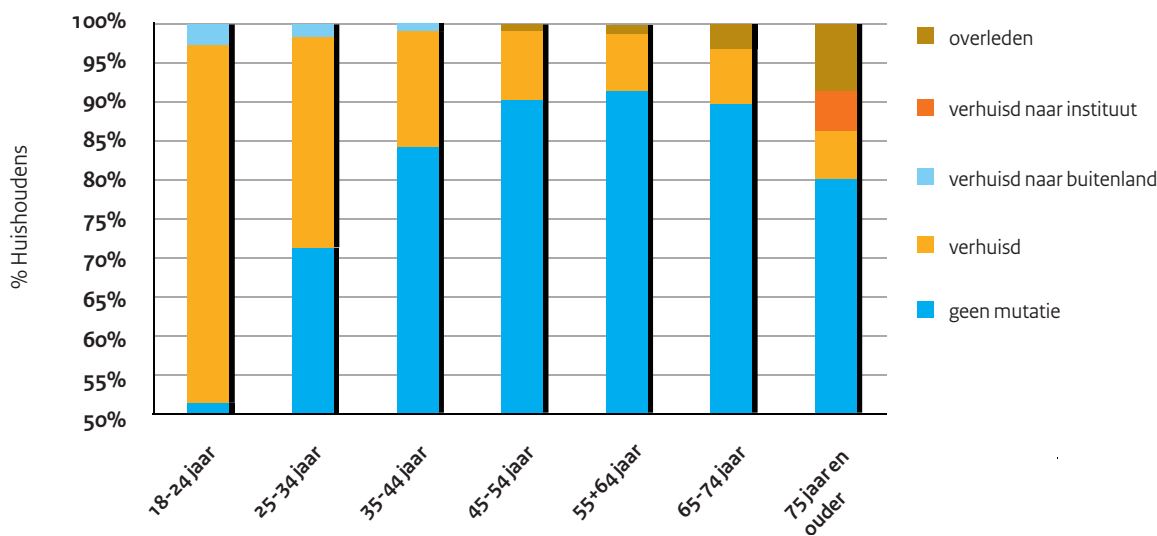
Afname van de dynamiek

Vrijwel alle ontwikkelingen – zowel de absolute toename van ouderen en hun geringe verhuiscapaciteit, de sociaal-culturele en – economische trends, als ontwikkelingen in het aanbod (verzilverd wonen, woonzorgfondsen) en extramuralisering – dragen bij aan een verdere afname van de dynamiek op de woningmarkt. Ouderen willen liever niet verhuizen en zullen in toenemende mate in staat zijn of worden gesteld om tot op hoge leeftijd in hun eigen woning te blijven wonen. Dat vermindert logischerwijs de kansen van jongere huishoudens op de markt. En dat is te meer van belang omdat de ouderen in belangrijke en toenemende mate het segment eengezinswoningen bewonen waar jonge gezinnen ook voor in de running zijn. Voordat we nader ingaan op deze problematiek is het van belang aan te geven dat 55-plussers weliswaar minder verhuizen dan jongeren, maar dat niet geldt ‘hoe ouder, hoe minder mutaties’. In onderstaande figuur is te zien dat ouderen in de leeftijd van 55 tot 65 jaar het meest honkvast zijn. Na het 65ste jaar neemt het aantal gewone verhuizingen licht af, maar het aantal woningen dat vrijkomt door overlijden of verhuizing naar een instituut neemt toe.

Verstopping?

Met bovenstaande nuancering in het achterhoofd, blijft staan dat met het toenemende aantal ouderen de dynamiek af zal nemen. In gebieden met schaarste kan deze afnemende dynamiek een probleem vormen en leiden tot ‘verstopping’ van de woningmarkt. In ‘krimpgebieden’ is het wat vreemd om te spreken over verstopping, maar ook hier kan de vergrijzing leiden tot beperkte dynamiek in segmenten waar deze wel gewenst is. Om een scherper beeld te krijgen van deze processen - en dan in het bijzonder in het segment eengezinswoningen - moet een aantal ontwikkelingen in beeld worden gebracht. Allereerst is het van belang om de ontwikkeling

figuur 4-2 Het aandeel huishoudens dat twee jaar na het WoON 2006 een woning heeft vrijgemaakt naar reden



Bron: WoON 2006, module WoON55+ en module wens en werkelijkheid

van het aantal ouderen in eengezinswoningen te ramen. Als we de ontwikkelingen binnen de leeftijdscohorten gedurende afgelopen jaren van toepassing verklaren op de toekomstige generaties, is het de verwachting dat in de periode 2007-2020 per jaar ongeveer 35.000 ouderen méér in eengezinswoningen zullen wonen³⁹. Dit betekent dat de 'potentiële opstopping' voor jongere huishoudens daardoor jaarlijks met circa 35.000 toeneemt. Op zichzelf is dat – gegeven de uitgangssituatie waarin het voor veel jongere gezinnen toch al lastig is om een betaalbare eengezinswoning te bemachtigen – niet gering. Maar hoewel ouderen steeds meer eengezinswoningen bezet houden, mag worden aangenomen dat diezelfde voorraad zal worden uitgebreid door nieuwbouw. Een jaarlijkse netto uitbreiding van circa 35.000 eengezinswoningen lijkt niet onrealistisch als we de productie in de laatste jaren in ogenschouw nemen. In de periode 2002-2008 bedroeg de netto uitbreiding van de woningvoorraad met eengezinswoningen zo'n 40.000 per jaar. De komende jaren kan de economische crisis de productie doen dalen en kan verstopping optreden. Afhankelijk van de ontwikkeling van de vraag naar eengezinswoningen onder jonge huishoudens zal dit meer of minder het geval zijn. In kwantitatieve zin en voor geheel Nederland bezien lijkt de opstopping als gevolg van de vergrijzing op deze termijn dan ook betrekkelijk beperkt. De fricties kunnen vanzelfsprekend wel per regio sterk verschillen. In regio's waar de vergrijzing bovengemiddeld is en de nieuwbouw beperkt, zullen jongere gezinnen het waarschijnlijk moeilijk krijgen. Wellicht belangrijker is dat het segment waarin de ouderen wonen voor een belangrijk deel het betaalbare segment is (inclusief de resterende eengezins huurwoningen). Juist dat segment is waar de jongere gezinnen veelal zouden willen instromen.

Op termijn weer toename van de dynamiek

Uiteindelijk blijven de ouderen niet eindeloos in hun woning. Op enig moment ontstaat er aanbod door uitstroom – naar een vorm van niet-zelfstandige woonruimte of door sterfte. Het jaarlijks aanbod van woningen als gevolg van sterfte bedroeg anno 2007 op jaarbasis ongeveer 50.000 woningen (eengezins en meergezins samen) en is daarmee van enorm belang voor de dynamiek⁴⁰. Dit jaarlijkse aanbod zal als gevolg van het toenemend aantal sterfgevallen onder ouderen verder toenemen (tot circa 90.000 in 2045). En naarmate die ouderen in toenemende mate in eengezins (koop)woningen wonen, zal het aanbod ook in toenemende mate in het eengezinssegment te vinden zijn. Tot 2015 zal de jaarlijkse toename van het aanbod als gevolg van sterfte echter nog teniet worden gedaan door de afname van het aantal ouderen in instellingen volgens het CBS. Na 2015 keert - naar het zich laat aanzien - het tij en zal het dan weer toenemende aanbod kunnen leiden tot meer dynamiek op de woningmarkt.

³⁹ Voor een exacte omschrijving van de gehanteerde methode wordt verwezen naar de achtergrondrapportage.

4.4 Conclusie

De vergrijzing van de bevolking is een ontwikkeling die zich de komende decennia onmiskenbaar zal voortzetten. Die vergrijzing brengt ook voor het beleidsveld 'wonen en zorg' belangrijke uitdagingen met zich mee. Daarop is in diverse beleidsnota's geanticipeerd, zijn opgaven gekwantificeerd en verantwoordelijkheden benoemd. Waar verhoudingsgewijs weinig expliciete aandacht naar is uitgegaan, is de constatering dat de toekomstige ouderen anders zullen zijn dan de huidige ouderen. De toekomstige ouderen hebben – als gevolg van sociaal-culturele en sociaal-economische trends - andere wensen en andere mogelijkheden en gedragen zich anders op de woningmarkt dan de huidige ouderen. Tegelijkertijd blijft een belangrijke factor constant: de ouderdom blijft vooralsnog gepaard gaan met gebreken. Het is juist het samenstel van andere wensen en mogelijkheden op de woningmarkt in de context van het met de leeftijd (blijven) ontstaan van beperkingen en een behoefte aan zorg, die de opgaven inkleurt.

Nultredenwoningen

De meeste trends die leiden tot een veranderde populatie ouderen convergeren in één uitkomst: een sterkere wens om niet te verhuizen en langer zelfstandig te blijven wonen. Dat leidt er toe dat er ook in versterkte mate behoefte zal zijn aan nultredenwoningen. Die maken het immers mogelijk dat ouderen met fysieke beperkingen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De inschattingen die in de Monitor Investeren voor de Toekomst zijn gemaakt, zijn in dat opzicht realistisch. De vraag naar nultredenwoningen zal in sterke mate tot uiting komen in de bestaande voorraad. Als vanuit de vraag wordt geredeneerd, leidt dat tot een versterkte inzet op woningaanpassingen ten opzichte van nieuwbouw. Slechts voor een deel van die aanpassingen staan de corporaties aan de lat omdat de vraag zich in toenemende mate in de koopsector zal manifesteren. Via constructies als 'verzilverd wonen' zouden corporaties wel een toenemende invloed in dit segment kunnen realiseren. Maar ook in de nieuwbouw is aandacht voor het realiseren van nultredenwoningen en woningen waarbij rekening is gehouden met aanpassingen die er op termijn in zullen moeten worden aangebracht, blijvend van belang. Voor een deel gebeurt dat nu ook al met eisen in het Bouwbesluit zoals bij de verminderde hellingshoek van trappen waardoor eenvoudiger een traplift kan worden geïnstalleerd. Waarschijnlijk ligt er nog wel een uitdaging bij de zwaarste categorieën: de mensen die de hoogste eisen stellen aan de woning (bijvoorbeeld permanente rolstoelgebruikers).

Verzorgd en beschermd wonen

De wens om langer zelfstandig te blijven wonen, leidt ook tot een toename van de behoefte aan zorgdiensten in de eigen (zelfstandige) woning. Ook hierbij geldt dat het beeld van dit 'verzorgd wonen' mogelijk enige bijstelling behoeft als gevolg van de sociaal-culturele en -economische trends. Ook de zorgvraag zal zich immers in toenemende mate manifesteren bij hoog opgeleide ouderen in

⁴⁰ Dit aantal is berekend door sterftekansen naar leeftijd volgens het CBS toe te passen op de leeftijdsverdeling van alleenstaande particuliere huishoudens volgens het CBS.

koopwoningen met een relatief hoog inkomen en/of vermogen. Zij zullen niet erg geporteerd zijn van een aanbod van een kleine ouderenwoning in een complex waar ze zorg kunnen krijgen. Het liefst blijft men thuis en anders zal men weliswaar kleiner willen wonen, maar ook niet heel erg veel kleiner. Het is aannemelijk dat de markt in belangrijke mate aan die vraag naar verzorgd wonen in de thuissituatie tegemoet zal kunnen komen. De bijstelling van het klassieke beeld van de 'ouderenwoning' als een tweekamerwoning zal vermoedelijk ook wel door de markt kunnen worden opgelost. Bij het uitblijven van voldoende vraag naar dat type woningen, ligt het in de rede dat aanbieders zich zullen beraden op het aanbod. Of beschermd wonen, waarbij een indicatie voor verblijf in een instelling aan de orde is, kan worden gerealiseerd in de thuissituatie is de vraag. Het is denkbaar dat het 'volledig pakket thuis' (waarbij thuiszorginstellingen de zorg kunnen leveren voor iemand die is geïndiceerd voor verblijf in een instelling) een bijdrage kan leveren aan het realiseren van beschermd wonen thuis. Maar enige terughoudendheid in de verwachtingen op dit punt is - mede in het licht van de kritische opmerkingen van de Gezondheidsraad hierover - op zijn plaats. De opgaven op het vlak van beschermd wonen zullen zich vooral vanaf 2015 manifesteren. Dat biedt nog enige ruimte maar vereist wel dat met name zorginstellingen zich hierop voorbereiden.

Verstopping van de woningmarkt

Het derde gevolg van de toenemende wens (en mogelijkheden) van ouderen om langer zelfstandig te blijven wonen in de woning waar men oud is geworden, is een potentiële verstopping op de woningmarkt en in het bijzonder in het eengezinssegment. Dit segment zal in toenemende mate worden bezet door ouderen die daar naar volle tevredenheid blijven wonen, ook al zijn de woningen wellicht wat ruim aan de maat. De gunstige welstandspositie zal het voor velen mogelijk maken om de woning aan te laten passen aan de met het ouder worden veranderende wensen en behoeften.

Zolang er echter voldoende nieuw zal worden gebouwd - en eengezinswoningen zullen worden toegevoegd aan de voorraad in een mate zoals dat de afgelopen jaren is gebeurd - zal die verstopping landelijk gezien niet veel groter hoeven te worden dan hij nu is. Lokaal kunnen er vanzelfsprekend wel flinke fricties ontstaan als de grotere aantallen ouderen in eengezinswoningen onvoldoende worden 'gecompenseerd' door nieuwbouw.

Vanaf circa 2015 zal de dynamiek op de woningmarkt echter weer gaan toenemen door de groei van het vrijkomend aanbod als gevolg van sterfte en verhuizingen naar (intra- of extramurale) woonvoorzieningen met zorg.

Bijlage

BIJLAGE 1: Begrippenkader

Algemene begrippen

Voor een nadere toelichting op de in deze themapublicatie gehanteerde algemene begrippen verwijzen we hier naar de Kernpublicatie van WOON 2006, “Wonen op een rijtje”. Deze publicatie is voorzien van een uitgebreide begrippenlijst.

Begrippen op het vlak van wonen en zorg

Het ontbreekt aan een helder eenduidig begrippenkader op het raakvlak van wonen en zorg. Termen als ‘verzorgd wonen’ en ‘beschermd wonen’ worden op (veel) verschillende wijzen ingevuld. Hetzelfde geldt voor termen als intramuraal en extramuraal. Dat leidt makkelijk tot misverstanden. Vandaar dat we in dit begrippenkader even kort stilstaan bij de verschillende interpretaties en daarbij de in deze rapportage gehanteerde definities scherp neerzetten. We willen daarbij met klem opmerken dat geen van de definities in het kader van de voorliggende studie is ontwikkeld. Er is voor gekozen om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de definities die worden gehanteerd in het WoON en bij de berekeningen op het WoON die ten grondslag liggen aan de Monitor Investeren voor de Toekomst (MIT).

We belichten de discussie vanuit verschillende ingangen:

- de zorgbehoefte van huishoudens;
- woonzorgarrangementen;
- het eigendom c.q. de financieringswijze van huisvesting;
- de mate van geschiktheid van woonruimten.

De zorgbehoefte van huishoudens (subject)

Ouderen kunnen te maken krijgen met beperkingen waaruit een zorgbehoefte uit voortvloeit. Als men samenwoont met een partner, wordt de zorgbehoefte vaak door deze partner vervuld. Ook andere vormen van mantelzorg kunnen het beroep op de professionele zorg inperken. Daar waar een beroep gedaan wordt op de professionele zorg, wordt vaak een driedeling gehanteerd in het gewenste zorgniveau:

- 1 Zorg op afspraak;
- 2 24-uurs zorg op afroep;
- 3 24-uurs zorg en/of begeleiding.

Het gaat hier om een indeling van huishoudens (subjecten), niet om een indeling in wooneenheden (objecten). Zorg op afspraak kan in elke woonruimte geleverd worden. Door het mobieler worden van de zorg kan ook zorg op afroep in steeds meer woonruimten geleverd worden. Hierbij kan het zijn dat het huishouden ook specifieke eisen stelt aan (de geschiktheid van) de woning, maar dat hoeft niet het geval te zijn. Alleen bij 24-uurs zorg is er een directe relatie tussen subject en object: om het benodigde zorgniveau te garanderen is er veelal een fysieke verbinding nodig tussen woning en zorgpost.

In het WoON wordt de zorgbehoefte niet conform bovenstaande indeling gemeten. Wel wordt met het WoON de behoefte aan ondersteuning bij het huishouden en persoonlijke verzorging gemeten. Op basis van deze vragen heeft het SCP een schaal berekend voor de ernst van de lichamelijke beperkingen. Het betreft een vierpuntschaal van 1 (geen beperking) tot en met 4 (ernstige beperking). Deze indeling speelt verder geen rol bij het berekenen van de behoefte aan speciale woonvormen.

Woonzorgarrangementen (object/subject)

Bij woonzorgarrangementen worden woonruimte en zorgniveau direct aan elkaar gekoppeld. Veelal worden hierbij twee typen onderscheiden:

- 1 Verzorgd wonen;
- 2 Beschermd wonen.

Bij verzorgd wonen geldt over het algemeen dat ‘zorg op afroep’ is gegarandeerd. Dit wil overigens niet zeggen dat ook iedere inwoner van deze woonruimten gebruik maakt van de aanwezige zorg, maar dit ter zijde. Niet alle woningen waar ‘zorg op afroep’ kan worden geleverd worden tot de categorie verzorgd wonen gerekend. Vaak wordt een nadere selectie gemaakt. In de MIT zijn de volgende woonruimten geselecteerd.

Bij de huidige woonsituatie wordt gesproken van ‘verzorgd wonen’ als het gaat om zelfstandige of onzelfstandige woonruimten:

- door de respondent gelabeld als speciaal bestemd voor ouderen,
- waar volgens de respondent indien nodig verpleging of verzorging geleverd wordt vanuit een nabij de woning gelegen steunpunt, verzorgingshuis of dienstencentrum,
- exclusief de intramurale woonruimten (bejaardenoorden, verzorgingshuizen, etc.).

De vraag naar ‘verzorgd wonen’ betreft de woningvraag die betrekking heeft op :

- woonruimten die (door de respondenten) gelabeld zijn als specifiek bestemd voor ouderen, met als nadere selectie:
 - alle onzelfstandige woonruimten gevraagd door huishoudens van 65-jaar of ouder;
 - alle overige onzelfstandige woonruimten gelegen in een complex met (zorg-)voorzieningen;
 - bij zelfstandige woonruimten moeten er een zorgpost nabij de woning gewenst zijn en minimaal 3 voorzieningen (een zorgpost en daarnaast huismeester, recreatiezaal, etc.).
- exclusief de vraag die specifiek gericht is op intramurale woonruimten (bejaardenoorden, verzorgingshuizen, etc.).

In deze rapportage is aangesloten op deze operationalisaties van ‘verzorgd wonen’. Belangrijk is te beseffen dat ‘verzorgd wonen’ maar één van de manieren is om huishoudens met een behoefte aan ‘zorg op afroep’ goed te huisvesten. Het zorgniveau kan tegenwoordig in steeds meer woningen worden aangeboden en daarnaast wordt dit zorgniveau – in ieder geval de komende jaren – ook in verzorgingshuizen aangeboden. Ook belangrijk is dat het bij deze definitie alleen gaat om de doelgroep ouderen, woonruimten voor jonge mensen met verstandelijke, psychische en/of lichamelijke beperkingen worden niet tot de categorie ‘verzorgd wonen’ gerekend.

Bij beschermd wonen geldt dat ‘24-uurs zorg en/of begeleiding’ gegarandeerd is. Zoals gezegd is er hier vaak wel een één op één relatie tussen object en subject. Er is immers vaak een fysieke verbinding vereist tussen de woonruimte en de zorgpost van waaruit de woning geleverd kan worden. In het geval van ouderen worden verpleeghuizen en kleinschalige woonvormen voor dementerende ouderen vaak onder deze noemer geschaard. Deze categorie wordt in het WoON zowel bij de vraag als het aanbod niet onderscheiden.

Eigendom cq. financieringswijze (object)

Qua huisvesting wordt ook vaak een onderscheid gemaakt tussen extramuraal en intramuraal. Beide worden in de praktijk vaak op twee manieren van elkaar gescheiden:

- 1 Financieringswijze: als de huisvesting uit AWBZ-middelen wordt gefinancierd, dan is sprake van intramurale huisvesting. In andere gevallen is sprake van extramurale huisvesting. Omdat de financieringswijze in registraties niet eenvoudig is te onderscheiden, wordt vaak gewerkt met:
- 2 De indicator eigendom: als de huisvesting in eigendom is van een zorginstelling dan wordt deze gerekend tot intramurale huisvesting. Is sprake van particulier eigendom (inclusief de woningbouwcorporaties) dan is sprake van extramurale huisvesting. Het WoON handelt in principe alleen over de extramurale woonruimtevoorraad. Bij de steekproeftrekking zijn de intramurale adressen op basis van eigendom uitgefilterd. Eigendom is zoals gezegd slechts een indicator (met de nodige kanttekeningen), er kunnen dus cases in de steekproef zitten waarbij het op basis van financieringswijze wel gaat om intramurale huisvesting (bijvoorbeeld als een zorginstelling een langdurig huurcontract heeft bij een corporatie). Bewoners in deze woonruimten worden echter uitgefilterd in het begin van de vragenlijst. In de lokale praktijk worden vaak alle verpleeghuisplaatsen en verzorgingshuisplaatsen tot intramurale huisvesting gerekend. Voor de verpleeghuisplaatsen geldt dat dit beredeneerd vanuit de financieringswijze terecht is, voor verzorgingshuizen geldt dit steeds minder vaak. Grofweg geldt dat de bewoners van verpleeghuisplaatsen vallen in de categorie '24-uurs zorg en/of begeleiding' en de bewoners van verzorgingshuizen in de categorie '24-uurs zorg op afroep'. In het WoON wordt zoals gezegd het aanbod aan intramurale woonvormen niet gemeten. Daar waar mensen aangeven naar intramurale huisvesting te willen verhuizen, worden zij beschouwd als woningmarktverlaters. Ook in de woningvraag zien we de behoefte aan intramurale woonvormen dus niet terug. De term 'extramuralisering' is een aanduiding voor de trend dat steeds minder mensen een beroep doen op de intramurale woonvormen. Vooral voor de huishoudens met een behoefte aan '24-uurs zorg op afroep' zijn er steeds meer alternatieven, zoals 'verzorgd wonen'. Hierdoor neemt de behoefte aan verzorgingshuizen af.

Woningen en onzelfstandige woonruimten (object)

In het WoON worden drie categorieën van woonruimten geschikt voor permanente bewoning onderscheiden:

- Zelfstandige woning: Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan.
- BAR (Bewoonde Andere Ruimte): Ook wel onzelfstandige woning. Een woonverblijf dat niet aan de woningdefinitie (zie zelfstandige woning) voldoet zoals: woonboot, woonwagens, caravan, zomerhuis, woonkeet en dergelijke.

- Wooneenheid: Een wooneenheid is een afzonderlijke woonruimte, die niet voldoet aan de woningdefinitie, omdat de toegang uitkomt op gang/overloop of portaal. Een zelfstandige wooneenheid heeft wel een eigen keuken en toilet. Een onzelfstandige wooneenheid heeft geen eigen keuken en toilet. De categorie 'verzorgd wonen' betreft zowel woningen als wooneenheden.

Zelfstandig wonen versus zelfstandige woningen (subject / object)

Hierboven is een definitie gegeven van zelfstandige woningen. In een zelfstandige woning, hoeft men niet per definitie zelfstandig te wonen. Immers, het kan zijn dat men in de woning hulp krijgt en daarmee niet zelfstandig voorziet in de dagelijkse levensbehoeften. Omgekeerd geldt dat huishoudens in een onzelfstandige woning wel zelfstandig in de levensbehoeften kunnen voorzien. Een voorbeeld hierbij zijn studenten in studentenwoningen, maar ook bij ouderen is die situatie mogelijk.

'Zelfstandig wonen' en 'wonen in een zelfstandige woning' zijn dus twee verschillende zaken. In het WoON wordt hieraan recht gedaan voor wat betreft de huidige woonsituatie. Hierbij kan de situatie voorkomen dat men – bijvoorbeeld – in een zelfstandige woning onzelfstandig woont. Bij de woningvraag is dit bij de ouderen echter niet het geval. De combinatie van een zelfstandige ouderenvoning en niet zelfstandig in de dagelijkse levensbehoeften willen voorzien komt hier – althans in de analyses en rapportages – niet voor. Huishoudens die hebben aangegeven zelfstandig in de dagelijkse levensbehoeften te willen voorzien, zijn toebedeeld aan de categorie 'onzelfstandige woningen'.

De mate van geschiktheid (object)

In het WoON is de geschiktheid van de woningvoorraad voor bewoning door ouderen vooral gemeten door te kijken naar de toegankelijkheid:

- Extern toegankelijk: Een woning is extern toegankelijk als de woonkamer vanaf de straat bereikbaar is zonder trappen te hoeven lopen.
- Intern toegankelijk: Een woning is intern toegankelijk als de primaire vertrekken (keuken, toilet, bad of douchegelegenheid en tenminste één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn vanuit de woonkamer. Als de primaire vertrekken bereikbaar zijn met voorzieningen zoals een traplift, is de woning dus ook intern toegankelijk.

Voldoet een woning aan beide criteria, dan is sprake van een nultredenwoning. De woningvraag wordt in soortgelijke termen gemeten. Als gesproken wordt over 'geschikte woningen' dan gaat het om de nultredenwoningen, aangevuld met de specifiek voor ouderen bestemde woningen en de woningen waarbij ingrijpende aanpassingen zijn aangebracht. Voorbeelden van ingrijpende aanpassingen zijn: een hellingbaan naar de voordeur, de verbreding van deuren, het plaatsen van een traplift of een aanpassing van de keuken of badkamer. De categorie 'geschikte woningen' betreft dus een pluriforme verzameling van woningen met uiteenlopende kenmerken.

De woonruimten die worden gerekend tot de categorie 'verzorgd wonen' behoren allen tot de categorie 'geschikte woonruimten' maar zijn niet per definitie 'nultredenwoningen'.

⁴¹ Zo komt het steeds vaker voor dat corporaties eigenaar zijn het vastgoed, dat via meerjarige huurcontracten aan de zorginstelling wordt verhuurd.

BIJLAGE 2: WoON55+

Het WoON55+ is de naam van een vervolgonderzoek onder 55-plussers behorend bij het Woononderzoek Nederland (WoON) van 2006. In deze bijlage wordt een korte toelichting gegeven op de structuur van het basisonderzoek van WWI en de opzet en inhoud van het WoON55+.

Modulaire structuur basisonderzoek

De opzet van het basisonderzoek van WWI kent een modulaire structuur. De hoofdthema's van het wonen (betaalbaarheid, kwaliteit en beschikbaarheid) krijgen aandacht in de basismodule van het WoON, de module Woningmarkt. Het bestand van de module Woningmarkt is (voor zover de respondent hier toestemming voor heeft verleend) verrijkt met registratiegegevens (zoals het energieverbruik). De module Woningmarkt van het WoON 2006 omvat circa 64.000 respondenten (inclusief regionale oversampling). De vervolgmodes van het WoON maken gebruik van de respondenten die toestemming geven voor herbenadering in het kader van vervolgonderzoek. Zij vormen samen het zogenaamde parent survey waar de steekproeven voor vervolgmodes, zoals de module WoON55+ uit worden getrokken. Dit parent survey bevat ongeveer 14.500 respondenten van 55 jaar of ouder (exclusief oversampling).

Module WoON55+

Het veldwerk voor de module WoON 55+ is verricht onder een brutosteekproef van ruim 5.000 respondenten uit de parent survey (met een hoofd van het huishouden of partner) van 55 jaar of ouder. Dit heeft geresulteerd in een netto respons van circa 3.670 succesvolle interviews.

Om de inhoudelijke thema's voor de vragenlijst van de module WoON55+ te bepalen, zijn een tweetal projecten uitgevoerd. Ten eerste het project Dynamiek in de derde leeftijd. Hierin zijn door de Universiteit Utrecht kennislacunes benoemd aan de hand van een schets van het beleid en de voorhanden zijnde kennis over ouderen en hun woongedrag. Daarnaast zijn door een panel van 55-plussers in een zogenaamd 'Beleid met Burgers'-project onderwerpen op het terrein van wonen geïnventariseerd die leven onder ouderen.

De vragenlijst van het WoON55+ bevat ondermeer de volgende vragenblokken:

- voorzieningen in en toegankelijkheid van de woning
- verhuisgedrag en verhuismotieven
- systeembelemmeringen en zoekgedrag
- nieuwe producten (o.a. seniorenstad)
- binding met de buurt en de wijdere omgeving
- activiteitenpatronen
- gezondheid en vitaliteit

De vragenblokken over activiteiten en over nieuwe producten zijn niet door alle respondenten doorlopen. Het vragenblok over activiteiten is aan ruim 850 en het vragenblok over nieuwe producten (waaronder vragen over de belangstelling voor seniorenstad) aan ongeveer 2000 respondenten voorgelegd.

Colofon

Deze publicatie bevat de beschrijving van een onderzoek dat in opdracht van het ministerie van VROM/WWI is uitgevoerd door Johan van Iersel en Kees Leidelmeijer van RIGO Research en Advies BV.

