



Planbureau voor de Leefomgeving

VERGRIJZING EN WONINGMARKT

BELEIDSSTUDIES

Vergrijzing en woningmarkt

Carola de Groot, Frank van Dam, Femke Daalhuizen

Vergrijzing en woningmarkt

© PBL (Planbureau voor de Leefomgeving)

Den Haag, 2013

ISBN: 978-94-91506-33-8

PBL-publicatienummer: 1105

Contact

Carola de Groot (carola.degroot@pbl.nl)

Met dank aan

Martijn Eskinasi, Hans Hilbers, Pautie Peeters, Mark ter Veer, Femke Verwest (PBL)

Frank Bonnerman, Sandra Kessels (Ministerie van BZK)

Supervisie

Dorien Manting

Figuren

Beeldredactie PBL

Eindredactie

Uitgeverij PBL, Den Haag

Opmaak

VijfKeerBlauw, Martin Middelburg

U kunt de publicatie downloaden via de website www.pbl.nl. Delen uit deze publicatie mogen worden overgenomen op voorwaarde van bronvermelding: Groot, C. de et al. (2013), *Vergrijzing en woningmarkt*, Den Haag: PBL.

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

Inhoud

Samenvatting 4

1 Inleiding 7

2 Vergrijzing in Nederland: nieuwe ouderen 9

3 Woningmarktgedrag van ouderen 14

3.1 Het verhuisgedrag van ouderen 14

3.2 Zelfstandig oud worden in de eigen woning en woonomgeving 18

3.3 Eigenwoningbezit onder ouderen 25

3.4 De roltrap 'af': van stad naar land? 32

4 De gevolgen van vergrijzing voor de woningmarkt en de resulterende opgaven 39

4.1 De 'nultreden' voorbij: toenemende behoefte aan ouderenwoningen 39

4.2 Vergrijzing draagt bij aan stagnatie in de doorstroming op de woningmarkt 42

4.3 Op de lange termijn meer dynamiek op de woningmarkt door overlijden en verhuizingen van ouderen naar zorginstellingen 45

5 Conclusie 48

Literatuur 50

Bijlage 55

Lijst van geïnterviewde en geraadpleegde personen 57

Samenvatting

Vergrijzing betekent vooral een aanpassingsopgave in plaats van een uitbreidingsopgave door nieuwbouw

- De huidige en toekomstige generatie ouderen zijn in het algemeen heel actief en mobiel, maar niet op de woningmarkt. Ouderen verhuizen namelijk niet of nauwelijks. Zo verhuisde in 2011 minder dan 5 procent van de 65-plussers; onder jonge twintigers lag dit aandeel in dat jaar rond de 27 procent. In de afgelopen jaren zijn de toch al honkvaste ouderen zelfs nog honkvaster geworden, mede door het toegenomen eigenwoningbezit; in 1995 verhuisde nog circa 6,5 procent van de 65-plussers. De honkvastheid van ouderen neemt in de (nabije) toekomst vermoedelijk verder toe, zowel door de doelstelling van het Rijk ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, als door het toegenomen eigenwoningbezit.
- Aangezien de meeste ouderen in hun huidige woning willen blijven wonen, óók wanneer zij minder mobiel en vitaal worden en de behoefte aan zorg toeneemt, is de opgave voor de woningvoorraad er eerder een van aanpassing van de bestaande voorraad dan van uitbreiding door nieuwbouw. Anno 2012 woont ongeveer 75 procent van de 75-plussers in een voor ouderen geschikte woning. In absolute aantallen komt dit erop neer dat er in 2012 ongeveer 190.000 75-plus-huishoudens in een woning wonen die niet specifiek geschikt is voor ouderen. Het aantal ouderen dat niet in een voor ouderen geschikte woning woont, loopt zonder extra inzet op woningaanpassingen verder op

tot ruim 400.000 zelfstandig wonende 75-plus-huishoudens in 2040.

- Door het toenemende eigenwoningbezit onder ouderen verschuift de verantwoordelijkheid voor de aanpassingsopgave geleidelijk aan van de woningcorporaties naar de oudere huiseigenaren zelf. Ouderen zijn evenwel nauwelijks bereid of geneigd – en soms niet in staat – te investeren in woningaanpassingen en groot onderhoud van hun woning.

Vergrijzing heeft nu nog een drukkend effect op de doorstroming op de woningmarkt, maar resulteert op langere termijn in een groot vrijkomend woningaanbod

- Vergrijzing draagt weliswaar bij aan een geringere doorstroming op de woningmarkt, maar het sterkste effect van de veranderde leeftijdsopbouw van de bevolking op deze doorstroming lijkt inmiddels achter de rug. Het grootste deel van de babyboomgeneratie bevond zich namelijk reeds in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw in een levensfase waarin nog maar weinig wordt verhuisd. In de komende tien jaar blijft het dempende effect van de vergrijzing op de doorstroming nog wel voortduren.
- De geringe verhuismobiliteit van ouderen vormt een hindernis voor jongere huishoudens die naar een (grotere) koop- of eengezinswoning willen verhuizen, zeker in sterk vergrijsde regio's en regio's waar de druk op de woningmarkt relatief hoog is.

- Sommige gemeenten proberen ouderen te stimuleren naar kleinere woningen te verhuizen, zodat er meer (eengezins)koopwoningen vrijkomen voor jongere huishoudens. De vraag is in hoeverre een dergelijke strategie succesvol kan zijn; de meeste oudere huiseigenaren willen immers helemaal niet verhuizen. In de periode 2009-2012 verhuisde nog geen 4 procent van de oudere huiseigenaren, van wie ook nog eens bijna de helft opnieuw voor een koopwoning koos. In de periode 2009-2012 kwamen zo naar schatting nog geen 15.000 koopwoningen beschikbaar van ouderen die naar een sociale of geliberaliseerde huurwoning zijn verhuisd.
 - Nú de woningvoorraad uitbreiden met eengezinswoningen kan in regio's waar de druk op de woningmarkt niet zo groot is bovendien uiteindelijk betekenen dat wordt gebouwd voor toekomstige leegstand. Voor alle actoren op de woningmarkt is het besef van belang dat op de langere termijn – over tien, vijftien jaar – veel woningen gaan vrijkomen wanneer de babyboomgeneratie door overlijden of verhuizing naar een zorginstelling de woningmarkt gaat verlaten. Dan neemt de uitstroom flink toe, in het bijzonder uit de koopsector. Naar verwachting is de uitstroom uit koopwoningen rond 2030 van dezelfde orde van grootte als de huidige nieuwbouwproductie van circa 53.000 woningen.
 - Het toenemende aanbod leidt evenwel niet overal tot meer doorstroming op de woningmarkt. Vooral in sterk vergrijsde gebieden die tevens te maken hebben of krijgen met een terugloop in het aantal huishoudens (krimp) kan het moeilijk worden de woning verkocht of verhuurd te krijgen; dit is een probleem waar veel ouderen (of hun erfgenamen), respectievelijk verhuurders (corporaties) mee te maken krijgen. In deze gebieden wordt de aan vergrijzing dan wel krimp gerelateerde transformatieopgave groter naarmate meer en meer babyboomers de woningmarkt gaan verlaten. In de Randstad, en dan vooral in de steden, leidt de toenemende uitstroom van ouderen tot evenwichtiger vraag-aanbodverhoudingen op de regionale woningmarkt, in het bijzonder in het segment van de eengezins(koop)woningen.
- in 1981 nog geen derde van de 65-plussers in het bezit van een koopwoning, in 2012 geldt dit voor bijna de helft. In de komende jaren neemt het aandeel huiseigenaren onder ouderen nog verder toe.
- Tegenover het toenemende eigenwoningbezit onder ouderen staat evenwel ook een toenemende hypotheekschuld. In 1986 was ruim twee derde van de huiseigenaren in de leeftijd van 65-74 jaar vrij van hypotheekschuld, maar in 2012 is dat aandeel gedaald tot circa een derde. Het is aannemelijk dat deze trend voorlopig nog doorzet.
 - De mogelijkheden van verzilvering van de overwaarde moeten dan ook niet te optimistisch worden ingeschat. Het is onzeker of oudere huiseigenaren de overwaarde van hun eigen woning (of het liquide eigen vermogen) willen of kunnen gaan inzetten om hun kosten voor wonen, woningaanpassingen en zorg te financieren.

De mogelijkheden van verzilvering van de overwaarde van de koopwoningen van ouderen moeten niet te optimistisch worden ingeschat

- In de actuele discussie rondom de verknoping van pensioen, wonen en zorg, wordt het toenemende eigenwoningbezit onder ouderen als een mogelijkheid gezien om met de geassocieerde overwaarde van hun koopwoningen de benodigde zorg en woningaanpassingen te bekostigen.
- Het aandeel eigenwoningbezit onder ouderen is in de afgelopen drie decennia inderdaad toegenomen. Was

Steeds meer ouderen op de woningmarkt met een hypotheekschuld



Inleiding

In de afgelopen jaren zijn zowel in Nederland als daarbuiten veel publicaties verschenen waarin de gevolgen van de vergrijzing voor de woningmarkt zijn onderzocht. In deze publicaties, maar ook in de maatschappelijke discussie over de vergrijzing zijn er bepaalde redeneringen die met grote regelmaat worden gevolgd. Zo zou er een toenemend tekort zijn aan voor ouderen geschikte woningen (Van Galen & Willems 2011; Kullberg & Ras 2004). Een dergelijk tekort wordt soms al snel vertaald naar een nieuwbouwoopgave (zie bijvoorbeeld ANBO 2012). In het verlengde hiervan borrelt bij tijd en wijle de roep op om voor de toekomstige ouderen aparte 'seniorensteden' te bouwen (zie bijvoorbeeld Sievers 2005). Een ander clichébeeld is dat ouderen op een gegeven moment een stap terug doen op de woningmarktladder en kleiner gaan wonen (NIZW 2002). Maar hoe zijn deze redeneringen en oproepen te rijmen met de honkvastheid van ouderen zoals die ook uit diverse onderzoeken blijkt? En als ouderen inderdaad zo honkvast zijn, is het tekort aan voor hen geschikte woningen dan niet zozeer een nieuwbouwoopgave, als wel een aanpassingsopgave? Een andere hardnekkige gedachte is dat ouderen vaak landelijk willen wonen en weinig stedelijk zijn georiënteerd (Fokkema 1996; Van der Meer 2006). Maar is dit wel zo? En als dit al zo is, gaat dit dan ook op voor de toekomstige ouderen? En wat te denken van het toenemende eigenwoningbezit onder ouderen, een ontwikkeling die vaak als kans wordt gezien omdat de geassocieerde overwaarde van de eigen woning mogelijkheden biedt voor de bekostiging van

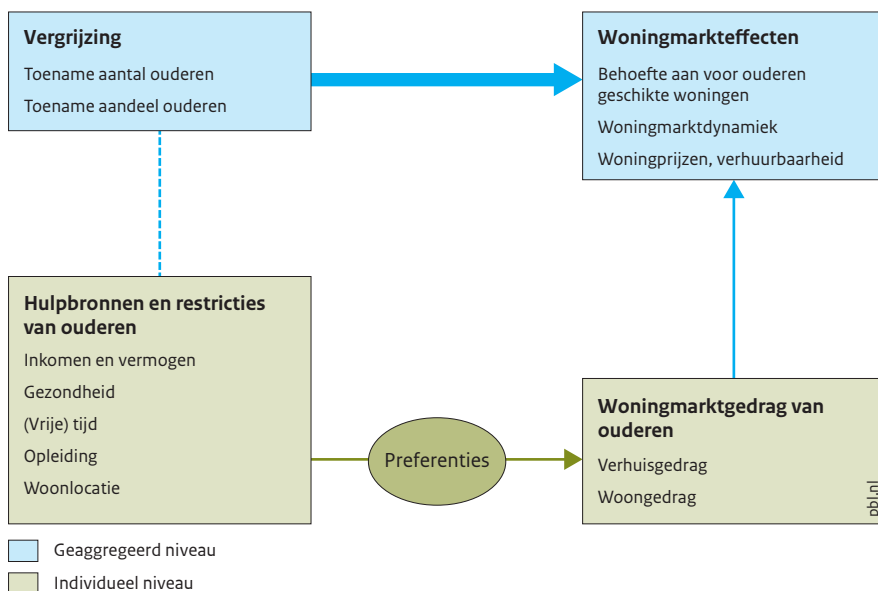
zorg en woningaanpassingen (Bovenberg 2012; Schnabel 2012)?

In dit rapport bespreken we deze en gelijksoortige redeneringen over de consequenties van de vergrijzing voor de woningmarkt, nuanceren die en voorzien die zo nodig van kanttekeningen. Zo betogen we dat de betrokken partijen zich niet (te) rijk moeten rekenen wat betreft de mogelijkheden van 'verzilveren', en gaan we ook in op de 'schaduwkanten' van het toegenomen eigenwoningbezit onder ouderen: het remt de doorstroming op de woningmarkt en verzwakt de sturing op de realisatie van de woningaanpassingsopgave. We verkennen daartoe de mogelijke gevolgen van de vergrijzing voor de woningmarkt, op zowel de korte als de lange termijn. Deze studie maakt deel uit van een bredere verkenning van het PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) naar de ruimtelijke gevolgen van de vergrijzing voor de domeinen wonen, mobiliteit, vrije tijd en regionale economie, welke deze zomer wordt gepubliceerd.

De Nederlandse bevolking vergrijsst naar verwachting ook in de komende decennia nog fors. Het aantal en aandeel ouderen in de Nederlandse bevolking neemt toe. Om de mogelijke gevolgen daarvan in beeld te brengen, is het nodig om eerst (de veranderingen in) het gedrag van ouderen op de woningmarkt te analyseren. Die gevolgen hangen namelijk niet alleen af van de toename van het aandeel en aantal ouderen, maar ook van het feit dat de

Figuur 1.1

Gevolgen van vergrijzing voor de woningmarkt



Bron:PBL

ouderen 'van straks' op een flink aantal, voor het gedrag op de woningmarkt relevante kenmerken anders zijn dan de ouderen van nu en van vroeger (zie ook figuur 1.1). We gaan hier in hoofdstuk 2 verder op in. Om grip te krijgen op het woongedrag van de toekomstige ouderen, brengen we in hoofdstuk 3 het woongedrag van opeenvolgende geboortecohorten (of generaties) in kaart op verschillende momenten in de tijd (vergelijk Kullberg & Iedema 2010; Van Iersel et al. 2009; Neuteboom & Brounen 2007). Veranderingen in het woongedrag tussen opeenvolgende generaties geven een indicatie van het woongedrag van de ouderen van straks. Ook is er aandacht voor leeftijdseffecten: tijdens de levensloop gaan mensen ander woningmarktgedrag vertonen, eenvoudigweg omdat ze ouder worden. Dit effect is bij alle generaties terug te zien. Voor de analyses is gebruikgemaakt van een lange reeks van woononderzoeken verricht in de jaren 1981-2012.¹ De (geaggregeerde) gevolgen van de vergrijzing voor de woningmarkt en de opgaven die hieruit voortvloeien, staan centraal in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 besluit met de belangrijkste conclusies.

Noot

- 1 Deze cross-sectionele landelijke woononderzoeken (tot 2002 het WoningBehoeft Onderzoek (WBO) geheten, daarna overgegaan in het WoonOnderzoek Nederland (WoON)) geven een representatief beeld van de huisvestingssituatie, de verhuisplannen, de woonwensen en het gebleken verhuisgedrag van de Nederlandse bevolking van 18 jaar en ouder, niet wonende in intramurale instellingen. Omdat intramuraal wonende ouderen niet worden ondervraagd, zijn de woononderzoeken niet volledig dekkend voor de gehele ouderenpopulatie.

Vergrijzing in Nederland: nieuwe ouderen

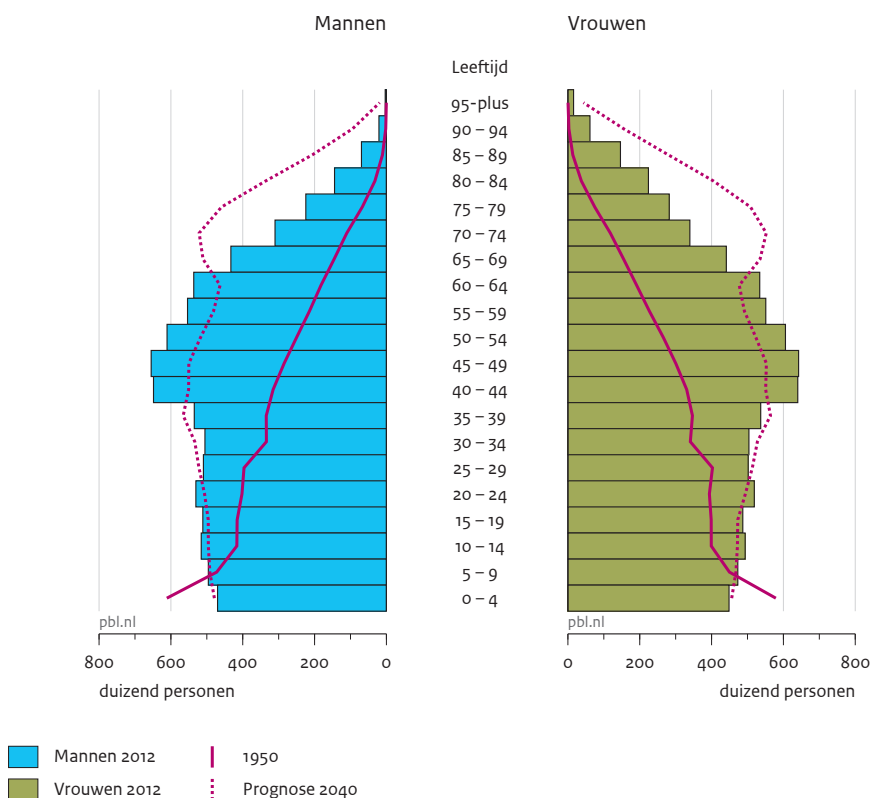
Vergeleken met andere landen in Europa, heeft Nederland vandaag de dag nog een relatief jonge bevolking. Dit hangt samen met een naar Europese maatstaven langdurig aangehouden hoog vruchtbaarheidscijfer. Maar nu de eerste vertegenwoordigers van de naoorlogse geboortegolf (de babyboomgeneratie) 65 jaar zijn geworden, neemt de vergrijzing een hoge vlucht. Onder vergrijzing verstaan we hier de toename van het aandeel ouderen in de totale bevolking. Hoewel vergrijzing daarmee een relatief begrip is, geldt dat de absolute toename van het aantal ouderen uiteraard zeer relevant is voor de effecten van de vergrijzing op de woningmarkt.

In 2012 is ruim 16 procent van de Nederlandse bevolking ouder dan 65 jaar. In 1900 was dat nog slechts 6 procent. Volgens de bevolkingsprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) uit 2011, is in 2040, rond het hoogtepunt van de vergrijzing, maar liefst meer dan een kwart van de Nederlandse bevolking 65 jaar of ouder, en circa 14 procent ouder dan 75 (in 2012 is dat aandeel 7 procent). In figuur 2.1 is goed te zien hoe de omvangrijke babyboomgeneratie, geboren tussen 1945 en 1960, in de bevolkingspiramide naar boven doorschuift. In 2040 wonen er naar verwachting circa 4,6 miljoen 65-plussers in Nederland, tegenover 2,7 miljoen in 2012. Dat betekent dat er in de periode tussen 2012 en 2040 een kleine 2 miljoen 65-plussers bij komen. Daarnaast is er sprake van een 'dubbele vergrijzing': binnen de groep 65-plussers stijgt het aandeel 80-plussers het sterkst. In absolute aantallen komen er in de periode 2012-2040 naar verwachting een kleine 900.000 80-plussers bij.

Anno 2012 zijn vooral welvarende gemeenten als Wassenaar, Bergen, Laren en Bloemendaal en gemeenten in de perifere delen van Nederland sterk vergrijsd, terwijl de zogenoemde groeikernen en nieuwbouwgemeenten (zoals Almere en Zoetermeer), de Biblebelt-gemeenten (zoals Urk en Staphorst) en de grotere (studenten)steden (bijvoorbeeld Utrecht) relatief 'groen' zijn (figuur 2.2). Deze ruimtelijke verschillen in de mate van vergrijzing zeggen overigens niet per definitie iets over de aantrekkelijkheid van een bepaalde gemeente voor ouderen; de woonlocatie is immers vaak bepaald door keuzes die in eerdere fasen van de levensloop zijn gemaakt. In de komende decennia krijgen in ieder geval alle gemeenten te maken met een sterke vergrijzing, dus ook gemeenten die van oudsher worden gekenmerkt door een relatief jonge bevolking (zie figuur 2.2). Maar waar de nieuwbouwgemeenten naar verwachting in een rap tempo vergrijzen, zijn zowel de Biblebelt-gemeenten als de grotere (studenten)steden ook in 2040 relatief 'groene' gemeenten. De minst vergrijsde gemeente in 2040 is waarschijnlijk Utrecht, met minder dan 15 procent 65-plussers. Gemeenten die naar verwachting het sterkst vergrijzen, zijn vooral te vinden in de perifere landelijke gebieden en in de gebieden die te maken hebben of te maken krijgen met demografische krimp¹, zoals Zeeuws-Vlaanderen, Parkstad Limburg en de Eemdelta (figuur 2.2; zie ook Verwest 2011; Verwest & Van Dam 2010).

Hoewel de perifere en de landelijke gebieden ook in de toekomst tot de meest vergrijsde gebieden gaan behoren, neemt het *aantal* ouderen het sterkst toe in de

Figuur 2.1
Bevolkingsopbouw naar leeftijd en geslacht



Bron: CBS; bewerking PBL

grote steden in de Randstad, gewoonweg omdat hier nu de meeste mensen wonen en daarmee in de toekomst ook de meeste ouderen (zie figuur 2.3). De grote steden in de Randstad staan getalsmatig dus voor een aanzienlijk grotere opgave dan de plattelandsgemeenten.

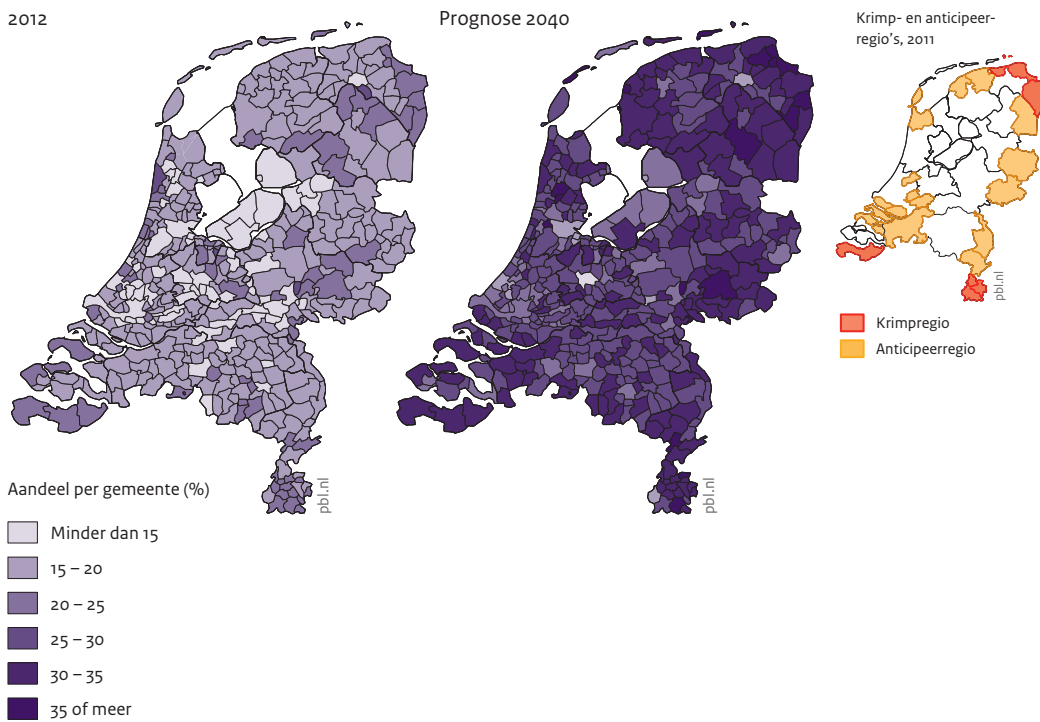
Niet alleen het toenemende aantal en aandeel ouderen heeft gevolgen voor de woningmarkt, maar ook het feit dat de nieuwe generatie ouderen – geboren tussen 1945 en 1960 – in het algemeen hoger opgeleid, welvarender, vitaler, mobieler en actiever is dan eerdere generaties ouderen. Deze kenmerken zijn van grote invloed op het woningmarktgedrag.

Zo heeft de aanstormende generatie ouderen behorend tot de babyboomers gemiddeld langer, meer en hoger onderwijs genoten dan de ouderen van vroeger. Van de huidige 75-plussers heeft nu ongeveer een kwart een havo- of hbs-diploma of hoger. In 2025 ligt dat aandeel rond de 50 procent, en mogelijk zelfs daarboven (Ministerie van VROM 2010). De ouderen van morgen lijken qua opleiding dan ook meer op de jongeren van vandaag dan op de huidige ouderen (Hooimeijer 2007).

Het gedrag op de woningmarkt is als gezegd gerelateerd aan het opleidingsniveau. Zo is er een relatie tussen opleiding en de mate van eigenwoningbezit, de ruimtelijke uitsortering over buurten en de regionale migratie (Hooimeijer 2007). Hoger opgeleide babyboomers participeren daarnaast vaker op de arbeidsmarkt en zijn gezonder (met minder fysieke beperkingen) en vitaler dan hun voorgangers, waardoor zij bijvoorbeeld mogelijk langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

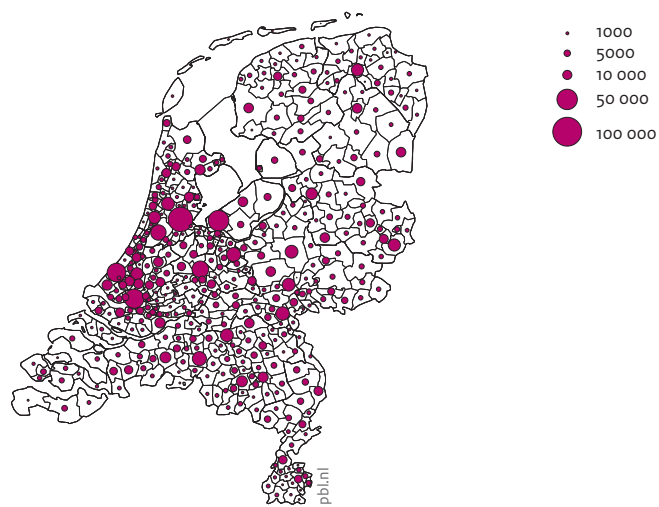
De ouderen van de babyboomgeneratie zijn bovendien relatief welvarend (CBS 2012). Vergeleken met eerdere generaties ouderen hebben zij vaker een aanvullend pensioen opgebouwd, waardoor zij minder financieel afhankelijk zijn van alleen een AOW-uitkering. Ook de gestegen arbeidsparticipatie onder vrouwen is een reden waarom de ouderen van nu en straks welvarender zijn dan de ouderen van vroeger (Hooimeijer 2007; Knoef et al. 2012). Met de (wettelijk) oplopende pensioenleeftijd naar 67 jaar, gaan de toekomstige ouderen langer aan het arbeidsproces deelnemen, wat uiteraard gevolgen heeft voor hun inkomen en daarmee mogelijk voor hun

Figuur 2.2
Aandeel 65-plussers per gemeente en locatie krimpregio's



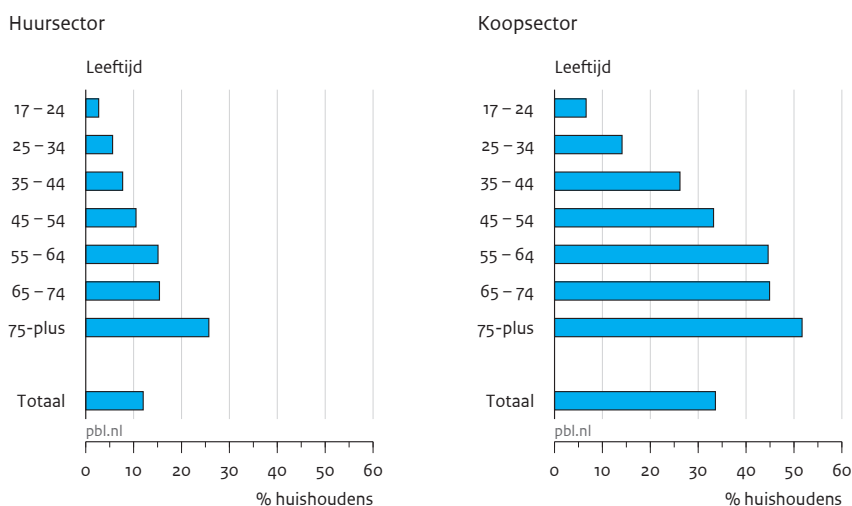
Bron: CBS; bewerking PBL

Figuur 2.3
Prognose van toename 65-plussers per gemeente, 2012 – 2040



Bron: CBS; bewerking PBL

Figuur 2.4
Aandeel huishoudens met vermogen per leeftijdsklasse, 2011



Bron: WoON 2012; bewerking PBL

woningmarktgedrag (zie hoofdstuk 3). Ook zijn de ouderen van nu gemiddeld vermogender dan de ouderen van vroeger. Dit hangt samen met het toegenomen eigenwoningbezit onder ouderen (zie ook paragraaf 3.3). In figuur 2.4 is te zien dat het aandeel vermogenden (met een vermogen boven de vrijstellingsgrens in box 3) duidelijk toeneemt naarmate de leeftijd vordert. Volgens het CBS (2012) verdelen de huishoudens van 65-plussers dan ook maar liefst een derde van alle vermogens in Nederland. Daarnaast blijkt uit deze figuur, conform de verwachting, dat huiseigenaren in het algemeen vermogender zijn dan huurders.

Een andere, voor de woningmarkt, belangrijke ontwikkeling is dat de levensverwachting toeneemt. Dat neemt echter niet weg dat de ouderdom nog steeds met gebreken komt; het aantal jaren dat een 65-jarige gemiddeld geen chronische ziekten heeft, zoals diabetes, hart- en vaatziekten, astma of artrose, is in de afgelopen decennia zelfs afgenomen (Van Dam et al. 2012). Het zijn evenwel niet zozeer deze chronische aandoeningen zelf, als wel de fysieke beperkingen die daarmee samenhangen die voor ouderen een obstakel kunnen vormen voor hun zelfredzaamheid. En daarin tekent zich juist een positieve trend af: het aantal jaren dat 65-jarigen gemiddeld nog vrij zijn van (matige tot ernstige) fysieke beperkingen is in de afgelopen decennia, ondanks de toegenomen chronische aandoeningen, wél gestegen (Van Oers 2002). Tussen 1983 en 2009 nam dat aantal bij vrouwen toe van acht naar twaalf jaar, bij mannen van tien naar dertien. Het CBS verwacht bovendien dat dit in de komende jaren nog verder zal toenemen. Met andere

woorden: ouderen worden misschien niet gezonder, maar blijven wel langer vitaal, en daarmee actief (Van Dam et al. 2012). Bezien vanuit de beleidsdoelstelling ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, is dit laatste uiteraard een positieve ontwikkeling.

Tot slot is een onderscheidend kenmerk van ouderen dat zij doorgaans over veel vrije tijd beschikken. Na pensionering verschuift de tijdsbesteding van werk naar vrijetijdsactiviteiten en, in mindere mate, huishoudelijke en persoonlijke zorg. Pas als de gezondheid verslechtert of als bijvoorbeeld de partner wegvalt, verschuift de tijdsbesteding verder van vrijetijds- naar zorgactiviteiten (Breedveld et al. 2006).

Een deel van hun tijd besteden ouderen aan vrijwilligerswerk. Zo doen ouderen, vaker dan jongeren, vrijwilligerswerk in de buurt (Kloosterman et al. 2011). Uit onderzoek van Coumans en Te Riele (2010) komt naar voren dat ouderen tot hun vijfenzeventigste ook vaak informele hulp aan anderen bieden, en mantelzorg leveren. De alleroudsten (75-plussers) verrichten juist minder vaak vrijwilligerswerk en geven minder vaak informele hulp. Dit past uiteraard bij het beeld dat ouderen vanaf die leeftijd in toenemende mate eerder hulp nodig hebben dan hulp kunnen bieden. Dit betekent ook dat ouderen, zeker op de korte termijn wanneer de babyboomers zelf nog weinig zorgbehoevend zijn, mede kunnen worden beschouwd als dragers van 'de energieke samenleving'; een samenleving waarin burgers het initiatief nemen om bij te dragen aan hun eigen leefomgeving en zich sterk maken voor taken die voorheen min of meer door de overheid werden geregeld

(Hajer 2011; zie ook hoofdstuk 4). Al moet daarbij wel de kanttekening worden geplaatst dat de nieuwe generatie ouderen mogelijk minder bereid en in staat is te voldoen aan het expliciete appel op het leveren van informele zorg, onder andere vanwege de toegenomen individualisering en de afnemende fysieke nabijheid van ouders en hun kinderen (Broese van Groenou 2012).

De ouderen van nu en straks zijn dus veel vitaler, welvarender en actiever dan de ouderen van vorige generaties. Daardoor is het goed denkbaar dat toekomstige ouderen zich op sommige punten anders op de woningmarkt gaan gedragen dan de ouderen van nu. Overigens moet daarbij wel worden bedacht dat er grote verschillen zijn tussen ouderen, zowel tussen als binnen de verschillende leeftijdscohorten, bijvoorbeeld als het gaat om hun gezondheid (en resterende levensverwachting) en vitaliteit. De verschillen in welvaart (koopkracht) lijken zelfs te zijn toegenomen, met aan de ene kant welgestelde oudere paren met aanvullende pensioenen en een afgeloste, sterk in waarde gestegen koopwoning, en aan de andere kant lager opgeleide ouderen en degenen die op latere leeftijd op de arbeidsmarkt zijn ingetreden (immigranten, vrouwen), met een bescheiden pensioen en een huurwoning (Van Dam et al. 2012).

Noot

- 1 De zogenoemde krimp- of anticipeergebieden zijn vastgesteld op grond van de demografische ontwikkelingen in de desbetreffende gebieden. Krimpgebieden onderscheiden zich door een substantiële en structurele daling van het aantal inwoners en huishoudens. Anticipeergebieden kenmerken zich door een bevolkings- en/of huishoudensafname in de periode 2010-2020 en/of in de periode 2020-2040 (Rijk et al. 2012).

Woningmarktgedrag van ouderen

In dit hoofdstuk brengen we het woongedrag van ouderen in beeld. Het woongedrag verandert namelijk niet alleen naarmate mensen ouder worden, maar verandert ook door de tijd heen over opeenvolgende generaties ouderen.

3.1 Het verhuisgedrag van ouderen

Verhuishwensen van ouderen

Oudere huishoudens zijn zeer honkvast.¹ In 2012 geeft meer dan 85 procent van de 65-plussers te kennen 'beslist niet' binnen twee jaar te willen verhuizen, van de 85-plussers zelfs meer dan 90 procent. Van de 20-30-jarigen is slechts 41 procent als honkvast te beschouwen. De honkvastheid neemt dus toe naarmate mensen ouder worden; of andersom gesteld: de verhuisgeneigdheid neemt af op oudere leeftijd. Gemiddeld geeft minder dan 14 procent van de oudere huishoudens te kennen (eventueel) binnen twee jaar te willen verhuizen, tegenover ruim de helft van de twintigers.

De lage verhuisgeneigdheid onder oudere huishoudens heeft er deels mee te maken dat een verhuizing voor hen vaak geen nieuwe, uitdagende stap in de wooncarrière betekent (Schellekens 2010). Veel ouderen zitten op de top van hun wooncarrière en 'vinden het wel goed zo' (Van Iersel et al. 2009). Vanwege de ongemakken waarmee ouder worden doorgaans gepaard gaat, kan worden verwacht dat de feitelijke woonsituatie op een gegeven moment minder goed aansluit bij de meest

praktische woonsituatie. Toch weerspiegelt dit zich niet in de woontevredenheid: ook die neemt toe naarmate mensen ouder zijn. Het merendeel van de 75-plussers is tevreden tot zeer tevreden met de woning (94 procent) en woonomgeving (91 procent). Huishoudens jonger dan 55 jaar zijn doorgaans wat minder tevreden met hun woning en directe woonomgeving (respectievelijk 87 en 82 procent). Omdat ouderen veelal op de top van hun wooncarrière zitten, betekent verhuizen in veel gevallen een neerwaartse stap in de wooncarrière en zo'n stap zet niemand graag (Hooimeijer et al. 1986). Ouderen geven hun verworvenheden niet zonder meer op alleen omdat zij een bepaalde leeftijd hebben bereikt of omdat het huishouden kleiner is geworden; zo kan het hebben van meer kamers dan 'noodzakelijk' ook als luxe worden ervaren (Clark & Dieleman 1996; Filius 1993; Fokkema et al. 1993).

De geringe verhuisgeneigdheid van ouderen laat zich ook verklaren door de vaak lange woonduur in dezelfde woning. Gemiddeld genomen wonen 75- en 85-plussers al zo'n 25 jaar in de huidige woning. En hoe langer mensen ergens wonen, hoe groter de weerstand tegen verhuizen (Huff & Clark 1978), en hoe groter de gehechtheid aan de woning en de directe woonomgeving (Filius 1993; Van der Meer 2006; Smith 2009). Het huis en de directe woonomgeving voelen vertrouwd, de kinderen zijn er geboren en getogen, in de buurt zijn sociale contacten opgebouwd en praktische routines opgedaan. Verhuizen op oudere leeftijd is dan vaak een relatief grote opgave, zowel in materiële als in emotionele zin.

Uit onderzoek van De Jong et al. (2012) komt naar voren dat de lage verhuiscapaciteit onder ouderen niet kan worden verklaard door een tekort aan mogelijkheden op de woningmarkt: ook als ouderen een keuze voorgelegd krijgen uit (hypothetische maar realistische) alternatieven, verkiest het gros van de ouderen te blijven wonen in de eigen woning. Het aandienen van de eerste fysieke gebreken vormt evenmin een directe aanleiding om te gaan verhuizen. Woningaanpassingen en het inhuren van diensten en zorg aan huis liggen voor de meeste ouderen meer voor de hand dan verhuizen (VROM-Raad 2005).

De verhuisplannen van het kleine aandeel ouderen dat wél wil verhuizen, zijn grofweg toe te schrijven aan gezondheidsgerelateerde of woongerelateerde motieven. De verhuismotieven die samenhangen met de gezondheid, vallen uiteen in 'reageren' of 'anticiperen' op een tanende gezondheid. Bij 'reageren op' noopt de tanende gezondheid tot een voorgenomen verhuizing naar een woning waar meer hulp of zorg aanwezig is, bijvoorbeeld een verzorgingshuis of een woning dichtbij in de buurt van de kinderen (Longino et al. 1991; Meyer & Speare 1985; Pettersson & Malmberg 2009; Smits 2010). Vooral onder de oudsten winnen deze verhuisredenen aan belang (Kullberg & Ras 2004). In het geval van 'anticiperen op' willen ouderen verhuizen uit voorzorg op mogelijk toekomstige lichamelijke gebreken (Fokkema et al. 1993; Kullberg & Ras 2004; Litwak & Longino 1987). Het gaat dan bijvoorbeeld om een kleinere woning (Hansen & Gottschalk 2006) of een woning die zonder traplopen zowel intern als extern toegankelijk is (de zogenoemde nultredenwoning). Volgens Kullberg en Ras (2004) wil minstens een op de drie verhuiscapaciteit ouderen uit voorzorg verhuizen, waarbij ze opmerken dat deze schatting nog aan de voorzichtige kant is. De Zeeuw (2007) constateert echter dat de groep 'voorsorteerders' die ook daadwerkelijk proactief inspelen op de toekomst, klein is; het merendeel van de ouderen stelt een verhuizing uit tot het moment waarop het pas echt noodzakelijk is.

Bij de woongerelateerde verhuismotieven van ouderen gaat het niet zozeer om een (verwachte) noodzaak, als wel om een wens de huidige woonsituatie te verbeteren, bijvoorbeeld omdat deze niet meer past bij hun leefstijl. Voorgenomen verhuizingen van dit type² worden vaak geassocieerd met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd (Filius 1993; Hooimeijer et al. 1993). Op dat moment breekt een nieuwe levensfase aan, die meestal gepaard gaat met veranderingen in inkomen en tijdsbesteding (zie ook hoofdstuk 2). De eventuele kinderen zijn dan veelal de deur uit, en de afstand tussen woning en werklocatie of de school van de kinderen legt geen beperkingen meer op om, soms grensoverschrijdend, naar een (bijvoorbeeld)

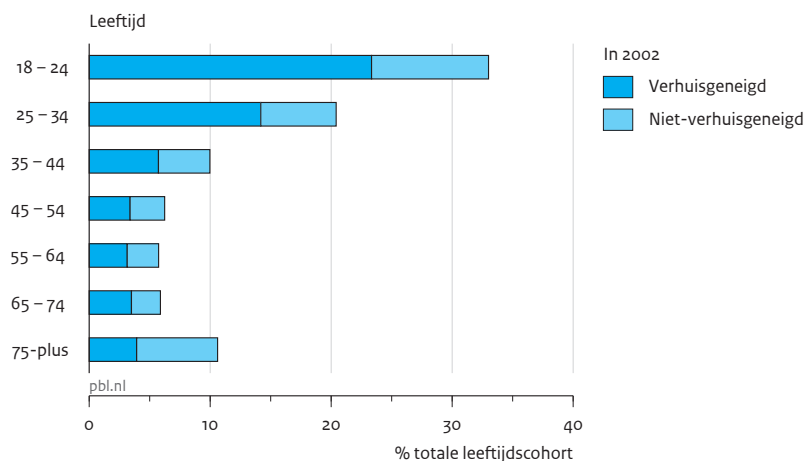
landschappelijk of klimatologisch aantrekkelijker gebied te verhuizen (Bonvalet & Ogg 2007; Filius 1993; Van der Meer 2006). In de praktijk blijken dergelijke verhuismotieven echter een ondergeschikte rol te spelen in het verhuisgedrag onder ouderen. Het merendeel van de ouderen die willen verhuizen, wil dat doen in anticipatie of reactie op een behoefte aan zorg (Filius 1993; Kullberg & Ras 2004).

Willen verhuizen betekent nog niet dat mensen ook daadwerkelijk gaan verhuizen. Zowel internationaal als Nederlands longitudinaal onderzoek wijst uit dat positieve verhuisattitudes (wensen, voornemens of verwachtingen) heel vaak niet worden gerealiseerd. Deze discrepantie tussen willen en doen, is vooral groot onder ouderen; zij slagen er doorgaans nog minder goed dan jongeren in hun verhuisplannen te verwezenlijken (zie Bradley et al. 2008 voor de Verenigde Staten; Hansen & Gottschalk 2006 voor Denemarken; De Groot et al. 2008 voor Nederland). De Groot et al. (2008) constateren dat slechts 37 procent van de mensen jonger dan 35 jaar die in 2002 verhuisplannen hadden, twee jaar later daadwerkelijk was verhuisd; onder de 65-plussers met verhuisplannen lag dit aandeel, met 29 procent, nog een stuk lager.

De belangrijkste twee redenen waarom verhuiscapaciteit, actief zoekende 65-plussers nog niet zijn verhuisd, zijn het ontbreken van aanbod in de gewenste (vaak huidige) buurt (19 procent)³, gevolgd door het in afwachting zijn van de verkoop van de eigen woning (17 procent). Opmerkelijk is dat 16 procent de aanscherping van het sociale huurbeleid als reden noemt waarom er nog geen andere woning is gevonden (WoON 2012). In het laatste geval noemen meer welvarende ouderen deze reden logischerwijze vaker; de aanscherping refereert immers aan de invoering van de zogeheten staatssteunregeling waardoor de mogelijkheden voor de hogere en middeninkomensgroepen in de sociale huursector zijn gekrompen (Eskinasi et al. 2012). Maar ook voor verhuiscapaciteit ouderen met een laag inkomen kan het lastig zijn een sociale huurwoning te bemachtigen, zeker in de Randstad, vanwege het bestaan van lange wachtlijsten en een grote concurrentie om schaarse woningen (zie ook Fokkema 1996).

De lagere realisatiekans van ouderen kan ook te maken hebben met een geringe bereidheid genoeg te willen nemen met een woning die niet voldoet aan alle woonvoorkeuren, zeker wanneer er daarmee ook nog eens hogere woonlasten zijn gemoeid. Ouderen zitten nu eenmaal aan de top van hun wooncarrière en zetten niet zonder meer een aantal stappen terug. Bovendien zijn ze in sterke mate gehecht aan hun woonplek; een factor waarvan eveneens wordt verondersteld dat deze de realisatiekans negatief beïnvloedt (De Groot et al. 2008; 2012).

Figuur 3.1

Aandeel personen dat verhuisd is, 2002 – 2005

Bron: De Groot et al. (2009)

Als ouderen verhuizen

Hoewel ouderen er vaak niet in slagen hun verhuisplannen te verwezenlijken, geldt tegelijkertijd dat zij relatief vaak verhuizen terwijl ze dat níet van plan waren. Zo kwamen in de periode 2002-2005 bijna twee op de drie verhuizingen onder 75-plussers voor rekening van ouderen die in 2002 nog geen verhuisplan hadden (De Groot et al. (2009); zie ook figuur 3.1). Bij jongeren (18-24 jaar) gold dat voor minder dan een derde van de verhuizingen. Deze onvoorziene verhuizingen onder ouderen zijn waarschijnlijk meestal ingegeven door noodzaak in plaats van wens, bijvoorbeeld door een snel verslechterde gezondheid of door het overlijden van de partner. Vanwege het grote aandeel onvoorziene verhuizingen onder ouderen en vanwege het feit dat velen van hen hun eerder geuite verhuisplannen niet realiseren, focussen we in de rest van deze studie niet zozeer op *geuite* verhuisplannen en woonvoorkeuren (*stated preferences*), maar meer op het *gebleken* woongedrag en de gerealiseerde woningkeuzes (*revealed preferences*).

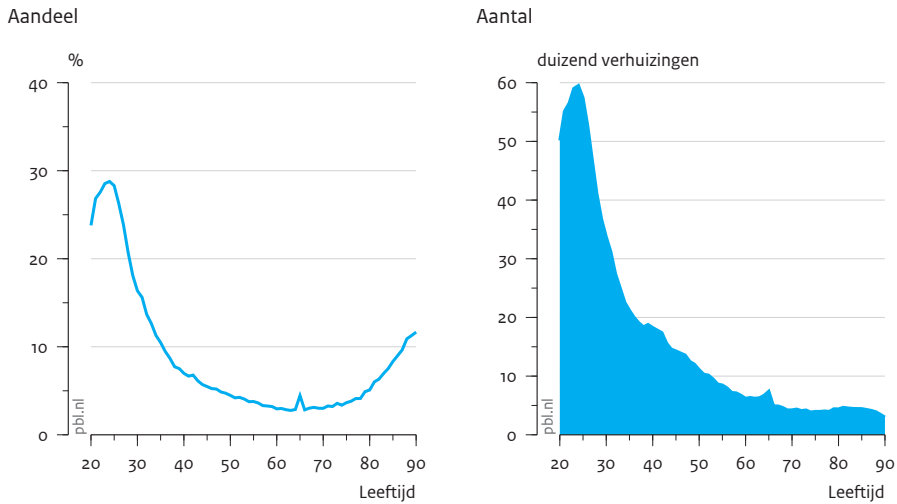
Ouderen verhuizen dan wel relatief vaak 'onvoorzien', maar zij verhuizen nog altijd veel minder vaak dan jongeren (zie figuur 3.1 en figuur 3.2). De CBS-verhuisstatistieken (die gerealiseerd gedrag betreffen) laten zien dat in 2011 circa 27 procent van alle jonge twintigers verhuisde, tegenover slechts 4 procent van de 65-85-jarigen. Ook in het buitenland wordt vaak een geringe verhuismobiliteit onder ouderen aangetroffen (Angelini & Laferrère 2010; Rogers 1992; Long 1988). Figuur 3.2 maakt tevens duidelijk dat niet alleen ouderen, maar eigenlijk alle mensen in de tweede helft van hun leven vrij honkvast zijn en weinig verhuizen. Pas in de

allerlaatste fase van het leven neemt de verhuismobiliteit weer toe (figuur 3.2; zie ook Angelini & Laferrère 2010; Van der Meer 2006). De toegenomen verhuismobiliteit onder 75-plussers hangt waarschijnlijk samen met de behoefte aan (intramurale) zorg en past bij de gedachte dat ouderen tegenwoordig pas op hogere leeftijd de stap maken naar een zorginstelling.

Zowel in relatieve als in absolute zin verhuizen de huidige ouderen iets vaker op 65-jarige leeftijd dan in de paar jaar vlak daarvoor of daarna (figuur 3.2). Van een grote 'pensioenpiek', waarbij veel ouderen verhuizen rondom en na hun pensionering, is echter geen sprake, iets wat ook uit eerdere onderzoeken naar voren is gekomen (Fokkema 1996; Hooimeijer et al. 1993; Manting & Vernooij 2007). In 2009 lag de pensioenpiek in de verhuismobiliteit nog rond het drieënzestigste levensjaar. Nu de pensioengerechtigde leeftijd geleidelijk van 65 naar 67 jaar opschuift en de mogelijkheden om vroegtijdig met pensioen te gaan flink zijn ingeperkt, verschuift de geringe 'pensioenpiek' in de verhuismobiliteit waarschijnlijk nog verder op naar hogere leeftijden en komt er mogelijk een sterkere piek rond de pensioengerechtigde leeftijd.

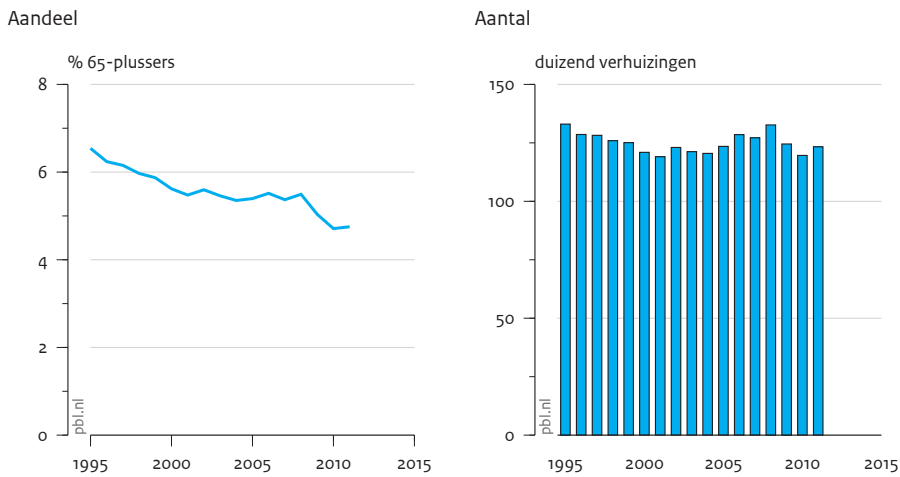
Omdat mensen in de tweede helft van hun leven slechts mondjesmaat verhuizen, worden de meeste ouderen met kinderen oud in de woning waar zij hun kinderen hebben grootgebracht. Regio's en gemeenten die in een bepaalde periode veel jonge gezinnen hebben aangetrokken, zoals de voormalige groeikernen Nieuwegein en Zoetermeer in de jaren zeventig, gaan in de nabije toekomst dan ook sterk vergrijzen (Atzema & Coops 2010; De Jong & Van Duin 2010). Zo gaat in de periode 2010-2040 het aantal

Figuur 3.2
Verhuizingen naar leeftijd, 2011



Bron: CBS; bewerking PBL

Figuur 3.3
Verhuizingen van 65-plussers



Bron: CBS; bewerking PBL

65-plussers in Nieuwegein naar verwachting verdubbelen, en in Almere zelfs verviervoudigen. Gebieden die op een vergelijkbare natuurlijke wijze vergrijzen⁴, zijn in tegenstelling tot de zogenaamde seniorensteden niet als zodanig gepland, maar ontstaan door selectieve leeftijdsspecifieke verhuisbewegingen in het verleden.

Uit de ontwikkeling in de tijd blijkt duidelijk dat de huidige generatie ouderen minder vaak verhuist dan de generatie ouderen van tien tot vijftien jaar geleden (figuur 3.3). Van de circa 2,6 miljoen oudere huishoudens die Nederland in 2011 telde, vervuilden ruim 123.000 65-plussers, ofwel een kleine 5 procent, huis en haard. In 1995 lag de verhuismobiliteit onder oudere huishoudens nog iets hoger: circa 6,5 procent van hen verhuisde in dat jaar. Anders gesteld: waar per 1.000 65-plussers er in 1995

Tabel 3.1

Percentage zelfstandig wonende ouderen en aantal (N) ouderen in verzorgings- of verpleeghuizen*, 1996-2011**

	55-64 jaar		65-74 jaar		75-84 jaar		85-plussers	
	% Zelf-standig	N Zorg-instelling	% Zelf-standig	N Zorg-instelling	% Zelf-standig	N Zorg-instelling	% Zelf-standig	N Zorg-instelling
1996	99	2.7	98	13.5	90	59.5	63	75.1
2001	99	2.3	99	10.4	93	47.9	69	69.2
2006	99	2.7	99	9.1	94	43.8	74	64.5
2011	99	3.5	99	9.0	95	38.8	78	67.0

Bron: CBS; bewerking PBL

* Afgerond en in duizendtallen; ** Voorlopige cijfers voor 2011

nog 65 verhuisden, waren dit er nog maar 48 in 2011. Fokkema (1996) schrijft de afgenomen verhuismobiliteit in de periode van haar onderzoek (1982-1993) onder andere toe aan het streven van de overheid om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen (extramuralisering). Een andere voor de hand liggende verklaring is het toenemende eigenwoningbezit onder ouderen (zie ook paragraaf 3.3). Het eigenwoningbezit remt de verhuismobiliteit immers af, en het eigenwoningbezit onder ouderen neemt nog steeds toe.

Inzicht in het toekomstige verhuisgedrag van ouderen is van essentieel belang om antwoord te krijgen op de vraag wat de vergrijzing nu gaat betekenen voor de woningmarkt, een vraagstuk dat nader wordt uitgediept in hoofdstuk 4. De verhuismobiliteit van de toekomstige ouderen wordt beïnvloed door tegengestelde krachten. Enerzijds is de verwachting dat zij gemiddeld hoger opgeleid zijn dan de ouderen van nu. Aangezien mensen met een hogere opleiding meer *footloose* zijn en vaker verhuizen dan lager opgeleiden (Fischer & Malmberg 2001), kan dit betekenen dat ouderen in de toekomst minder honkvast zijn dan de huidige generatie ouderen (Ministerie van VROM 2009). Anderzijds wordt ook verwacht dat toekomstige generaties van ouderen vaker huiseigenaar, vitaler en meer welvarend zijn (zie ook hoofdstuk 2 en paragraaf 3.3). Dit kan betekenen dat ouderen steeds langer zelfstandig thuis willen en kunnen blijven wonen, en bijvoorbeeld op latere leeftijd zorg in huis halen. Tezamen met de vele institutionele en technologische ontwikkelingen (zie paragraaf 3.2) die het ook mogelijk maken om tot op hoge leeftijd thuis te blijven wonen, kunnen deze factoren de verhuismobiliteit juist doen afremmen.

De verwachting is dat deze laatste groep van afremmende factoren doorslaggevend zal zijn en dat de verhuismobiliteit onder ouderen de komende jaren eerder af- dan toeneemt (Hooimeijer 2007; Leidelmeijer et al. 2011; Ministerie van BZK 2011; Ministerie van VROM 2010). De huidige trend van de afnemende

verhuismobiliteit onder ouderen zet dus naar verwachting voort. De toch al honkvaste ouderen worden daarmee nog honkvaster en in toenemende mate oud in de woning waar ze al sinds de gezinsvormende fase wonen.

Ondanks de afnemende verhuismobiliteit, gaat het *aantal* verhuizingen onder ouderen overigens wel toenemen, eenvoudigweg omdat er in de toekomst veel meer ouderen zullen zijn. Ter illustratie: als de verhuismobiliteit onder 65-plussers verder afneemt van de huidige 4,8 naar 4 procent in 2040, verhuizen er in 2040, onder verder gelijkblijvende overige omstandigheden, circa 62.000 meer 65-plussers dan in 2011.⁵ Maar het totale aantal verhuizingen per 1.000 inwoners gaat door de vergrijzing juist gestaag dalen; de bevolking bestaat dan immers voor een steeds groter deel uit mensen die weinig (willen) verhuizen.

3.2 Zelfstandig oud worden in de eigen woning en woonomgeving

De meeste ouderen worden oud in de eigen vertrouwde woning en woonomgeving. Dit fenomeen wordt (ook in Nederland) wel aangeduid met *ageing in place* (Hooimeijer 2007; Sixsmith & Sixsmith 2008; Vasunilashorn et al. 2012). *Ageing in place* betekent ook dat de meeste ouderen – ook op hoge leeftijd – nog zelfstandig thuis wonen (tabel 3.1). De tijd dat ouderen op hoge leeftijd haast vanzelfsprekend naar het verzorgingshuis verhuizen, is al lange tijd voorbij (Heins 2005). Ouderen willen het liefst zo lang mogelijk in hun eigen woning en woonomgeving blijven wonen, ook wanneer de zorgbehoefte toeneemt, zo is de gedachte (Heins 2005; Ministerie van VROM 2010; Tinker 1997). Pas wanneer de nood echt aan de man is, bijvoorbeeld vanwege een sterk verslechterde gezondheid of afwezigheid van familie in de directe woonomgeving, wordt de stap naar een aanleunwoning

of een zorginstelling gemaakt (Angelini & Lafferrère 2010; Ministerie van VROM 2010).

Ook in het rijksbeleid wordt in toenemende mate ingezet op het zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen. Waar ouderenhuisvesting tot een aantal decennia geleden vooral de taak was van het publieke domein en er een sterke scheiding bestond tussen 'zelfstandig wonen zonder zorg' en 'onzelfstandig wonen met zorg', worden vandaag de dag oplossingen vooral gezocht in het private domein (VROM-Raad 2005). Steeds meer mensen met een (intensieve) zorgbehoefte worden thuis verzorgd (De Boer & Kooiker 2012).

Het stimuleren van *ageing in place* is niet iets typisch Nederlands, maar gebeurt ook in veel andere (OECD-) landen (Lundsgaard 2005; Van der Meer 2006), waaronder in het Verenigd Koninkrijk (Sixsmith & Sixsmith 2008). *Ageing in place* wordt geacht zowel voordelen te hebben voor ouderen zelf als voor de maatschappij. Door in de eigen woning oud te worden, blijven ouderen langer zelfstandig en neemt hun levenskwaliteit toe (Byrnes et al. 2006; Sixsmith & Sixsmith 2008; Tinker 1997). Daarnaast kan schaars zorgpersoneel efficiënter worden ingezet en neemt de vraag naar dure intramurale zorg af (Sixsmith & Sixsmith 2008; Tinker 1997). Volgens Byrnes et al. (2006) hangen de veronderstelde voordelen van *ageing in place* samen met de kwaliteit van de leefomgeving. Voor ouderen die in een wijk wonen waar die kwaliteit tekortschiet, kan *ageing in place* ook nadelen (en hogere maatschappelijke kosten) met zich brengen. Specifieke nadelen van *ageing in place* zijn een grotere kans op eenzaamheid en sociale isolatie (Sixsmith & Sixsmith 2008).

Dat de Rijksoverheid het liefst ziet dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, blijkt ook uit het feit dat het aantal plaatsen in verzorgingshuizen in de afgelopen decennia flink is afgenomen: van 150.000 naar 105.000 in de periode 1980-2005. Het aantal plaatsen per tachtigjarige is in diezelfde periode meer dan gehalveerd (Tweede Kamer 2006). De criteria voor opname zijn bovendien verzaagd; waar zo'n dertig jaar geleden de stap naar een verzorgingshuis al vrij snel in beeld kwam bij een toenemende zorgbehoefte, geldt tegenwoordig dat opname in een zorginstelling zo lang mogelijk wordt uitgesteld. Door de ingeperkte mogelijkheden om intramuraal te gaan wonen, in combinatie met de wens van ouderen om zelfstandig te blijven wonen, verblijven er steeds minder ouderen in een verzorgings- of verpleeghuis, ondanks het toenemende aantal (oude) ouderen (tabel 3.1). Zo woonde in 1996 nog ruim 36 procent van de 85-plussers in een verpleeg- of een verzorgingshuis woonde, in 2011 is dit aandeel nog slechts circa 22 procent. Uit een studie van het SCP en SEO (zie Kok et al. 2004) blijkt dat de daling van het aantal

bewoners van verzorgingshuizen vooral een gevolg is van het gevoerde beleid, en in iets mindere mate van demografische veranderingen waarin ook rekening is gehouden met veranderingen in preferenties als gevolg van bijvoorbeeld een toenemend welvaartsniveau.

In de afgelopen jaren is dus een steeds groter deel van de zorgbehoefte verplaatst naar de reguliere woningmarkt. De verantwoordelijkheid voor wonen, zorg en welzijn is daarbij in toenemende mate bij gemeenten en burgers komen te liggen (VROM-Raad 2005; VVD & PvdA 2012). Dit komt tot uiting in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo). Daarin doet de overheid expliciet een beroep op het zelforganiserend vermogen en de zelfredzaamheid van burgers, en zijn zorgtaken en sociale ondersteuning overgeheveld van de nationale overheid naar gemeenten. Naast de verantwoordelijkheid voor het opstellen van een woonvisie, zijn gemeenten ook verantwoordelijk geworden voor het opstellen van het Wmo-beleidsplan.

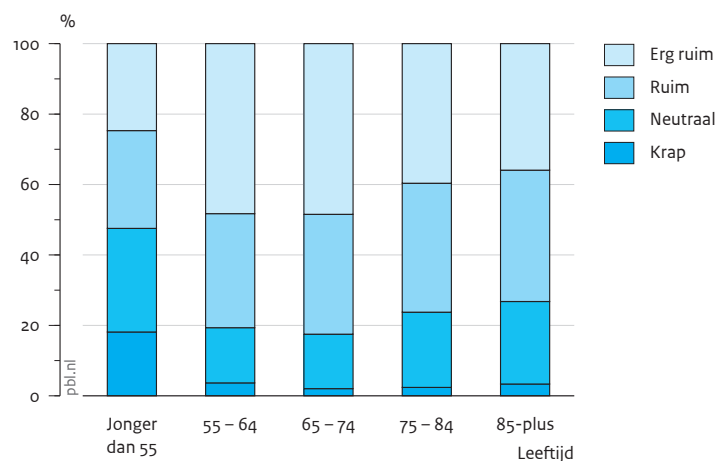
Zoals het er nu naar uitziet, neemt het aanbod aan intramurale woonvormen vooralsnog verder af en beperkt dat aanbod zich verder tot de kerndoelgroep met een hogere zorgzwaarte (SEV & Aedes 2012). Mensen met een lichtere zorgvraag gaan geen zorg meer ontvangen in een intramurale setting, maar krijgen deze zorg in de eigen woonomgeving (VVD & PvdA 2012). De vraag is uiteraard hoe veel rek er nog zit in het verder beperken van het intramurale aanbod. Hoewel de stap naar een verpleeg- of verzorgingshuis tot op zekere hoogte kan worden uitgesteld door slimme, domotica-achtige toepassingen en het leveren van zorg aan huis, wordt op een gegeven moment, bijvoorbeeld wanneer een oudere begint te dementeren, de stap naar een zorginstelling bijna onvermijdelijk. Op basis van deze redenering hebben Van Iersel et al. (2009) berekend dat de behoefte aan intramurale huisvesting vanaf 2015 parallel aan de vergrijzing juist gaat toenemen.

In wat voor type huizen wonen ouderen?

De constatering dat ouderen zo honkvast zijn, doet de vraag rijzen in wat voor soort woningen ouderen oud worden. Deze informatie is ook van belang voor de vraag welke woningen beschikbaar komen op de woningmarkt na huishoudensopheffing door overlijden of na een verhuizing naar een zorginstelling, een vraagstuk dat aan de orde komt in hoofdstuk 4.

In 2012 is iets minder dan de helft (48 procent) van de 1,7 miljoen zelfstandig wonende 65-plus-huishoudens huiseigenaar, maar dit aandeel neemt gestaag toe; in paragraaf 3.3 besteden we uitgebreid aandacht aan deze in omvang toenemende groep. Van de ouderen die hun woning huren, huren de meesten een sociale huurwoning; slechts 20 procent van de oudere huurders huurt een woning in de particuliere huursector (WoON

Figuur 3.4
Woningbezetting naar leeftijdsklasse, 2012



Bron: WoON 2012, bewerking PBL

2012). Van alle oudere huishoudens tezamen (huurders en eigenaren) huurt circa 11 procent een particuliere huurwoning; oudere huishoudens zijn daarmee ongeveer even vaak in de particuliere huursector te vinden als huishoudens jonger dan 55 jaar. Wat betreft het type woning, woont het merendeel van de 65-plus-huishoudens (63 procent) in een eengezinswoning. Het aandeel dat in een appartement woont, is het hoogst onder de alleroudsten: waar van de 55-65-jarige senioren circa een op de vier in een appartement woont, geldt dit voor ruim een op de twee 85-plussers.

Figuur 3.4 maakt duidelijk dat het merendeel van de oudere huishoudens ruim woont, uitgedrukt in het aantal kamers minus het aantal personen in het huishouden (zie ook Clark & Deurloo 2006). Van de 55-64-jarigen woont circa 81 procent ruim tot zeer ruim, en onder de 85-plussers geldt dit voor zo'n 73 procent.⁶ Ter vergelijking: van de huishoudens jonger dan 55 woont slechts 53 procent ruim tot zeer ruim, terwijl 18 procent krap woont. Van alle 65-plus-huishoudens woont minder dan 3 procent krap. Dat ouderen zo ruim wonen, komt mede doordat senioren vaak ook na het vertrek van de kinderen in hun ruime (eengezins)woning blijven wonen. In die zin draagt *ageing in place* bij aan het feit dat zoveel oudere huishoudens in relatief grote woningen wonen (Clark & Deurloo 2006).

In vergelijking met 65-74-jarigen, wonen 75-84-jarigen en 85-plussers vaker in een meergezinswoning en wonen zij gemiddeld genomen kleiner. Dit wekt de suggestie dat mensen in de laatste fase van hun wooncarrière inderdaad, zoals verwacht, 'neerwaartse stappen' maken

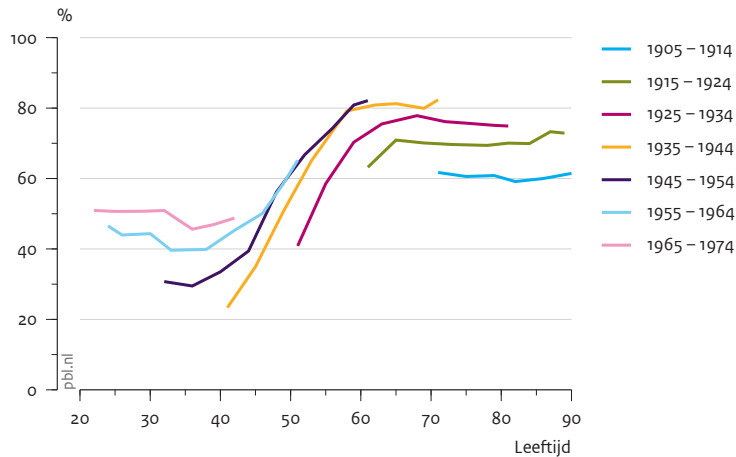
(zie bijvoorbeeld Clark & Dieleman 1996; Morrow-Jones & Wenning 2005; NIZW 2002). De ontwikkeling van de woningbezetting onder opeenvolgende geboortegeneraties vertegenwoordigd door een wisselende groep (cross-sectie) van respondenten, suggereert echter dat dit stereotype beeld wordt vertekend door een zogeheten cohorteffect (figuur 3.5). Dat 75-84-jarigen en 85-plussers iets krappere wonen en woningen bezetten die minder hoog in de woninghiërarchie staan dan 55-64-jarigen en 65-74-jarigen komt niet zozeer doordat zij in de laatste fase van de wooncarrière 'neerwaarts' zijn verhuisd, maar meer doordat zij – in tegenstelling tot de nieuwere generaties van ouderen – minder vaak een ruime woning hebben bemachtigd gedurende hun wooncarrière (zie ook Clark & Deurloo 2006).

Voor alle geboortegeneraties geldt dat het aandeel dat in een eengezinswoning woont afneemt vanaf het vijftigste levensjaar. De huidige 55-64-jarigen en 65-74-jarigen wonen wel iets vaker in een eengezinswoning dan hun voorgangers. Zo woont in 2012 ruim 72 procent van de 65-74-jarigen in een eengezinswoning, tegenover circa 61 procent in 1981. Opvallend genoeg wonen 85-plussers in beide jaren ongeveer even vaak in een eengezinswoning, met een aandeel dat fluctueert rond de 43 procent.

Welke woningen zijn voor ouderen geschikt?

Zijn de doorgaans ruime woningen waarin oudere huishoudens wonen ook geschikt om oud in te worden? Hoewel binnen de uitersten van geheel zelfstandig wonen en intramuraal wonen een spectrum bestaat van voor ouderen geschikte woningen, wordt de geschiktheid

Figuur 3.5
Aandeel ruim tot erg ruim wonenden naar geboortecohort en leeftijd



Bron: WBO 1981-2002 en WoON 2006-2012; bewerking PBL

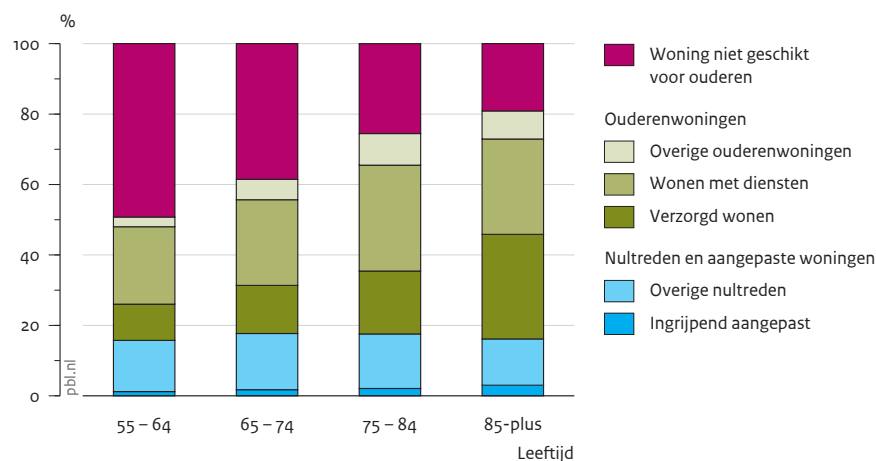
NB Het gaat in deze figuur om de gemiddelde leeftijd van het geboortecohort.

doorgaans afgeleid uit twee indicatoren (De Klerk 2004; Sogelée & Brouwer 2003). De eerste indicator heeft betrekking op de vraag of de woning speciaal bestemd is voor ouderen en geeft aan of het mogelijk is om gebruik te maken van zorg- of dienstverlening vanuit een nabij de woning gelegen steunpunt (De Klerk 2004). Er zijn drie typen ouderenwoningen te onderscheiden: ouderenwoningen met zorg, ouderenwoningen met diensten als maaltijdverzorging, en overige ouderenwoningen (Sogelée & Brouwer 2003). Ouderenwoningen omvatten doorgaans een heel scala aan verschijningsvormen, zoals woonzorgcomplexen, aanleunwoningen, serviceflats en wooncentra (De Klerk 2004: 123).

De tweede indicator zegt iets over de fysieke kenmerken van de woning, zoals de toegankelijkheid daarvan en ingrijpende woningaanpassingen. Het voornaamste criterium is of het gaat om een zogenoemde nultredenwoning: een woning waarbij de bewoner geen trap(je) op of af moet om bij de voordeur te komen en waarvan de 'primaire ruimtes' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) op dezelfde woonlaag zijn gesitueerd. Toch zijn niet alle nultredenwoningen per definitie geschikt voor ouderen (VROM-Raad 2005). Zo lijkt een nultredenwoning die ongunstig ligt ten opzichte van buurtwinkels en zorg- en welzijnsvoorzieningen ongeschikt voor minder mobiele ouderen. De VROM-Raad (2005) stelt tevens vraagtekens bij het op voorhand 'afserveren' van eengezinswoningen. Met beperkte aanpassingen kunnen ook eengezinswoningen geschikt worden gemaakt voor ouderen.

De geschiktheid van een woning voor ouderen hangt niet alleen af van de aan- of afwezigheid van een vaste trap. Ook aanpassingen als de installatie van een hellingbaan naar de voordeur of een traplift, een verbreding van deuren en aanpassingen aan de keuken of badkamer stellen ouderen in staat in hun woning te blijven wonen nadat zij lichamelijke gebreken krijgen (De Klerk 2004). Kleinere aanpassingen zijn bijvoorbeeld de plaatsing van handgrepen en het verlagen of verwijderen van drempels. Ook slimme technologieën in de woning (domotica) kunnen ouderen in staat stellen langer zelfstandig thuis te blijven wonen (Demiris & Hensel 2009). Deze toepassingen kunnen variëren van hulp bij alledaagse handelingen, zoals elektrische deuropeners, het sluiten van de gordijnen, het gas uitdraaien zodra de pan van het vuur gaat of een schakelaar bij de voordeur waarmee alle lichten uitgaan (Demiris & Hensel 2009; Peine 2009). Andere toepassingen, zoals telemedicine en alarmsystemen, maken het juist mogelijk om medische zorg en ouderenzorg op afstand te laten plaatsvinden. Zorgbehoevende ouderen kunnen bijvoorbeeld thuis hun vitale functies meten, waarna de resultaten via een netwerkverbinding worden doorgegeven aan de zorgcentrale waar de gegevens worden geanalyseerd. Op het moment dat er iets aan de hand is, kan meteen actie worden ondernomen (Zorg voor Beter 2007). Tot slot kunnen ouderen met behulp van informatietechnologie de buitenwereld naar binnen halen. Het stelt hen in staat een beroep te doen op verschillende vormen van dienstverlening, zoals het bestellen van boodschappen en het onderhouden van sociale contacten via de computer. In die zin verminderen slimme technologieën

Figuur 3.6
Aandeel huishoudens woonachtig in voor ouderen geschikte woning, 2012



Bron: WoON 2012, bewerking PBL

de kans op negatieve effecten van *ageing in place*, zoals eenzaamheid en sociale isolatie (Sixsmith & Sixsmith 2008).

Hoeveel oudere huishoudens wonen in 2012 in een voor hen geschikte woning? Om dat te bepalen, zijn alle woningen tot één categorie gerekend, waarbij eerst is nagegaan of er sprake is van verzorgd wonen, vervolgens of er sprake is van wonen met diensten, enzovoort. Woningen die niet speciaal bestemd zijn voor ouderen en waarvan de bewoner geen gebruik kan maken van verzorging of overige diensten vanuit een nabij de woning gelegen steunpunt, en woningen die niet ingrijpend zijn aangepast maar die wel tot de nultredenwoningen behoren, staan het laagst in deze hiërarchie (voor meer informatie over deze hiërarchie, zie De Klerk 2004). Figuur 3.6 laat zien dat ongeveer 50 procent van de 55-64-jarigen in 2012 al in een woning woont die geschikt is voor oudere huishoudens. Voor de 65-74-jarigen is dat ongeveer 60 procent, voor de 75-plussers ruim 75 procent en voor de 85-plussers rond de 80 procent. In absolute aantallen komt dit erop neer dat in 2012 ongeveer 190.000 75-plus-huishoudens in een woning wonen die niet specifiek geschikt is voor ouderen. Dat aantal loopt, zonder extra inzet op ingrijpende woningaanpassingen, naar verwachting verder op tot ruim 400.000 zelfstandig wonende 75-plus-huishoudens in 2040.⁷ Degenen die niet in een geschikte woning wonen, hoeven uiteraard niet per se te verhuizen. Veel van deze ouderen ondervinden namelijk (nog) geen fysieke beperkingen. Pas als dat wel gebeurt, moet de woning (voor zover mogelijk) worden aangepast of moeten zij uiteindelijk omzien naar een andere woning (De Klerk 2004).

Onderscheiden naar *alleen* de indicator 'ouderenwoning', blijkt dat nog geen kwart van het totale aantal zelfstandig wonende 65-plus-huishoudens in een ouderenwoning woont. Dit aandeel loopt echter wel gestaag op met toenemende leeftijd: woont van de 65-74-jarigen slechts 13 procent in een ouderenwoning, voor de 85-plussers geldt dat voor maar liefst 42 procent (WoON 2012). Hoewel de meeste ouderen op hoge leeftijd niet verhuizen, betekent dit dat een deel van hen uiteindelijk toch de stap naar een speciale ouderenwoning maakt. Oudere huishoudens (65-plus) die in een ouderenwoning wonen, zijn in de regel huurder; slechts 11 procent van hen is eigenaar van de woning. Buiten het ouderenwoningsegment ligt deze verhouding compleet anders: bijna 59 procent van de oudere huishoudens is huiseigenaar. Van alle 65-plussers die in een ouderenwoning wonen, woont ongeveer drie kwart in een nultredenwoning (WoON 2012). Een aanzienlijk deel van de ouderenwoningen is daarmee goed toegankelijk en heeft geen externe en interne trappen. Onderscheiden naar *alleen* de indicator 'nultredenwoning', blijkt ongeveer 41 procent van de 65-plus-huishoudens in een nultredenwoning te wonen. Conform de verwachting zijn het vooral de oudste huishoudens die in een dergelijke woning wonen. Van de jonge senioren woont een kwart in een nultredenwoning, tegenover meer dan de helft van de 85-plussers (WoON 2012). Tot slot blijkt uit onderzoek van De Klerk (2004) dat ruim 20 procent van de oudere huishoudens in een aangepaste woning woont; meestal gaat het daarbij om kleine aanpassingen.

Of een woning geschikt is om de oude dag te slijten, hangt niet alleen af van de woning zelf, maar ook van de

directe woonomgeving. Met het ouder worden, nemen de woning en de directe woonomgeving een steeds belangrijker plaats in bij de dagelijkse activiteiten en de sociale contacten; vooral wanneer de gezondheid verslechtert en de actieradius afneemt (Filius 1993). Op hogere leeftijd worden voorzieningen in de directe woonomgeving, zoals buurtwinkels en openbaar groen, belangrijker. Dit blijkt duidelijk uit de wens om in de nabijheid van de toekomstige woning terecht te kunnen voor de dagelijkse boodschappen. Zo wensen een kleine drie op de vier 75-plussers met verhuisplannen binnen een straal van 500 meter van de woning de dagelijkse boodschappen te kunnen doen; onder de verhuiscandidate 55-minners geldt dit voor nog geen een op de vier (WoON 2012). Vooral op het platteland kan de met de leeftijd toenemende behoefte om winkels in de nabijheid te hebben dan ook knelpunten opleveren. Want aan een nultredenwoning zonder voorzieningen in de woonomgeving hebben ouderen niet zo veel (ANBO 2007: vi). Een aantal gemeenten hanteert bij de definitie van voor ouderen geschikte woningen ('seniorenwoning') daarom niet alleen criteria voor het ontwerp van de woning, maar ook omgevingscriteria, zoals de aanwezigheid van voorzieningen in de woonomgeving (Ipso Facto 2012). Een woonomgeving die bij uitstek geschikt wordt geacht voor ouderen, is de zogenoemde woonzorgzone. Deze wijken in deze zone hebben een verhoogd niveau van ondersteunings-, welzijns- en zorgdiensten en relatief veel aangepaste of levensloopbestendige woningen. Het wonen in een dergelijke wijk stelt ouderen, en andere kwetsbare groepen, in staat zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Hoewel er geen exacte cijfers voorhanden zijn, zijn woonzorgzones zowel te vinden in wijken die op een natuurlijke manier zijn vergrijsd, zoals Moerwijk in Den Haag en diverse plekken in Spijkenisse, als in nieuwbouwwijken, zoals Leidsche Rijn in Utrecht en IJburg in Amsterdam (Van Rossum 2005).

Zijn er verschillen tussen autochtone en allochtone ouderen?

De woonsituatie van autochtone en niet-westerse allochtone 65-plussers verschilt aanzienlijk. Zo wonen de laatsten relatief vaak in een huurwoning; nog geen 16 procent van hen woont in een koopwoning, tegenover circa de helft van de autochtone en westerse allochtone 65-plussers (tabel 3.2). Hierdoor zal onder niet-westerse allochtonen het aandeel ouderen met overwaarde in de eigen woning door hypotheekaflossingen en eventuele waardevermeerderingen kleiner zijn dan onder allochtone ouderen. Dit bekent tevens dat zij vaker dan autochtone ouderen afhankelijk zijn van woningcorporaties als het gaat om woningaanpassingen (zie ook paragraaf 4.1).

Niet-westerse allochtone 65-plussers wonen ook veel vaker in een appartement, maisonnette of bovenwoning dan autochtone ouderen. Vooral Surinaamse en Antilliaanse ouderen wonen vaak in een meergezinswoning; slechts 37 procent van hen woont in een eengezinswoning. Wat betreft de woningbezetting mogen oudere huishoudens zoals eerder gezegd vaak 'over-consumeerders' zijn, maar tabel 3.2 maakt duidelijk dat dit vooral opgaat voor autochtone ouderen (en westerse allochtone ouderen); niet-westerse allochtone ouderen wonen doorgaans minder ruim. Daarnaast wonen zij veel minder vaak in een woning die geschikt is om oud in te worden. Van de Turkse en Marokkaanse 65-plussers woont maar liefst 45 procent *niet* in een voor ouderen geschikte woning; onder autochtone 65-plussers geldt dit voor 31 procent. Turkse, Marokkaanse, Surinaamse en Antilliaanse ouderen moeten ook vaker dan autochtone ouderen de trap nemen om bij de voordeur te komen of om van de ene primaire ruimte naar de andere te komen (circa 75 versus 58 procent). Dit heeft ongetwijfeld te maken met het feit dat veel niet-westerse allochtone ouderen in een portiekwoning wonen; portiekwoningen hebben als voordeel dat trappen binnenshuis veelal ontbreken, maar het grote nadeel van dit soort woningen is dat de voordeur vaak moeilijk is te bereiken, vooral door het ontbreken van een lift (Nitsche & Suijker 2003).

Dat zoveel niet-westerse allochtone 65-plussers huurder zijn en in een flat wonen, komt deels doordat zij voornamelijk in de vier grote steden wonen, waar de woningvoorraad vaker uit (meergezins)huurwoningen bestaat. Binnen de grote steden wonen zij voornamelijk in vooroorlogse, vroeg-naoorlogse en stadsvernieuwingswijken; wijken die bovendien relatief vaak kampen met leefbaarheidsproblemen (Nitsche & Suijker 2003; zie ook tabel 3.2). Bijna een derde van de 65-plussers van Turkse of Marokkaanse origine woont in een zogenoemde aandachtswijk, tegenover 3 procent van de autochtone 65-plussers. In deze aandachtswijken is sprake van een opeenstapeling van problemen, zoals een verloederde woonomgeving, kwalitatief minder hoogwaardige woningen, een hoge werkloosheid, een gemiddeld laag huishoudensinkomen, criminaliteit en gezondheidsproblemen (Ministerie van BZK 2010). Het is dan ook niet verwonderlijk dat Turkse en Marokkaanse 65-plussers doorgaans minder tevreden zijn over hun woning en woonomgeving dan autochtone 65-plussers (circa 13 versus 2 procent). De woontevredenheid onder Surinaamse en Antilliaanse ouderen wijkt minder af van die van autochtone ouderen. Dat neemt niet weg dat zowel de woning als de woonomgeving van niet-westerse allochtone ouderen over de hele linie genomen minder geschikt lijkt om oud in te worden dan die van de autochtone oudere huishoudens.

Tabel 3.2

Woonsituatie allochtone en autochtone 65-plussers naar herkomst, 2012 (in percentages)

	Autochtoon	Turks/ Marokkaans	Surinaams/ Antilliaans	Overig niet-westers	Westers
Woont...					
in een huurwoning	50	90	82	79	53
in een meergezinswoning	36	54	63	71	36
ruim tot zeer ruim	80	66	72	46	81
niet in een specifieke ouderenwoning	31	45	43	38	32
in een van de G4	9	39	52	36	13
in een aandachtswijk	2	32	20	3	4
En is...					
Ontevreden over woning	2	13	6	*	2
Ontevreden over woonomgeving	4	7	5	*	4

Bronnen: WoON 2012 en CBS (voor aandeel woonachtig in G4); bewerking PBL

* Te weinig observaties.

Als ouderen toch verhuizen, waar gaan ze dan naartoe?

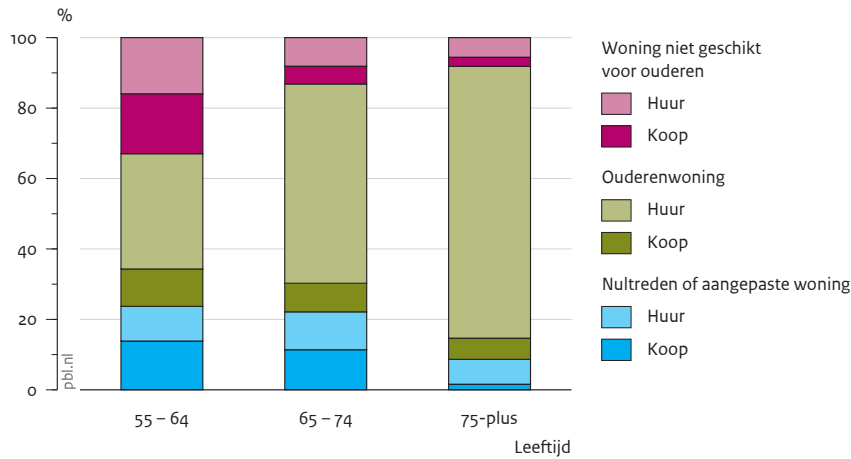
Voor welke woningen kiezen 65-plussers als zij toch verhuizen? Een van de clichébeelden is dat als ouderen verhuizen, zij dan vaak een stap terug doen op de woningladder en vooral binnen of richting de huursector verhuizen (NIZW 2002). Dit beeld gaat vooral op voor 75-plussers: maar liefst 90 procent van de 75-plussers die in periode 2009-2012 zijn verhuisd, verkoos een huurwoning. Onder 55-64-jarigen geldt dit voor 58 procent; zij kiezen dus nog vrij vaak voor een (andere) koopwoning (tabel 3.3).

Tabel 3.3 maakt duidelijk dat de huidige woningkeuze van verhuisde huishoudens vermoedelijk wordt gekleurd door de economische crisis, de crisis op de woningmarkt en de vele institutionele onzekerheden rondom huren en kopen. In de afgelopen decennia kozen oudere huishoudens bij verhuizing namelijk in toenemende mate voor een koopwoning. In de afgelopen jaren is deze opwaartse trend echter gestopt. Koos in de periode 2009-2012 circa 42 procent van de verhuisde 55-64-jarigen voor een koopwoning, in de periode 2003-2006 gold nog voor circa 48 procent. Deze trendbreuk valt bij alle leeftijdsgroepen te bespeuren. De vraag is of de in het verleden zichtbare trend van een toenemende populariteit van koopwoningen onder verhuisde oudere huiseigenaren opnieuw wordt voortgezet wanneer de woningmarkt weer uit het dal klimt. Desondanks gaan de meeste onderzoekers er voorsnag van uit dat de toekomstige ouderen vaker huiseigenaar zijn dan de ouderen van nu (zie paragraaf 3.3).

Door de tijd heen is er wel een constant leeftijdspatroon waarbij de keuze voor kopen terugloopt naarmate mensen ouder zijn. Het leeftijdspatroon suggereert dat huurwoningen populairder worden naarmate mensen ouder worden. Toch wordt dit beeld vermoedelijk deels vertekend door een cohorteffect. Doorgaans verhuizen de meeste huishoudens namelijk niet tussen de huur- en koopsector maar binnen de huur- of koopsector: huurders verhuizen vaak opnieuw naar een huurwoning en huiseigenaren verhuizen vaak binnen de koopsector (zie bijvoorbeeld Clark & Dieleman 1996). In tegenstelling tot de 55-64-jarigen, hebben veel van de huidige 75-plussers tijdens hun wooncarrière nooit de stap richting de koopsector gemaakt (zie paragraaf 3.3). Dit kan ten dele verklaren waarom de huidige 75-plussers zoveel minder naar een koopwoning verhuizen dan 55-64 jarigen.

Als oudere huishoudens verhuizen, verkiezen zij vaak een woning die geschikt is om oud in te worden (figuur 3.7). Dit geldt vooral voor degenen die naar een huurwoning zijn verhuisd. Ter illustratie: van de naar een huurwoning verhuisde 55-64-jarigen is bijna drie kwart terechtgekomen in een voor ouderen geschikte woning. Bij degenen die naar koop zijn verhuisd, is dit aandeel slechts 59 procent. Dit beeld hangt ongetwijfeld samen met de samenstelling van de woningvoorraad: specifiek voor ouderen bestemde woningen alsook aangepaste en nultredenwoningen zijn vooral in de huursector te vinden. Van alle 55-64-jarigen die in de periode 2009-2012 zijn verhuisd, is circa twee derde terechtgekomen in

Figuur 3.7
Woningkeuze van verhuisde ouderenhuishoudens, 2012



Bron: WoON 2012, bewerking PBL

Tabel 3.3
Keuze voor een koopwoning van huurders én huiseigenaren verhuisd in de twee jaar voorafgaand aan het interview, naar leeftijdsklasse, in percentages

	1986-'90 (1990)	1990-'94 (1994)	1995-'98 (1998)	2000-'03 (2002)	2003-'06 (2006)	2006-'09 (2009)	2009-2012 (2012)
Jonger dan 55 jaar	50	51	50	55	55	56	47
55-64-jarigen	30	32	41	46	48	49	42
65-74-jarigen	19	17	23	30	34	32	25
75-plussers	11	7	9	13	21	15	10

Bron: WBO 1990-2002 en WoON 2006-2012; bewerking PBL

een voor ouderen geschikte woning; onder 65-74-jarigen geldt dit voor 87 procent. Van de 75-plussers die zijn verhuisd, is minder dan 10 procent verhuisd naar een woning die niet specifiek geschikt is voor ouderen.

3.3 Eigenwoningbezit onder ouderen

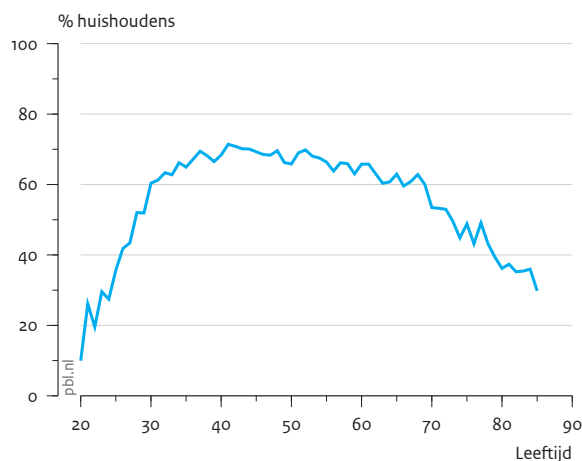
Van huiseigenaar naar huurder?

Een regelmatig terugkerende redenering is als gezegd dat oudere huiseigenaren in de laatste fase van hun wooncarrière de bewerkelijke koopwoning inruilen voor een huurwoning; deze populaire gedachte vindt haar oorsprong in de levensloopbenadering van residentiële mobiliteit (Clark & Dieleman 1996; Morrow-Jones & Wenning 2005). De constatering dat ouderen minder vaak huiseigenaar zijn dan veertigers (figuur 3.8), wekt de

suggestie dat veel huiseigenaren op hogere leeftijd inderdaad de eigen woning van de hand doen en naar een huurwoning verhuizen. Maar klopt deze gedachte wel? Dat ouderen minder vaak huiseigenaar zijn dan jongeren, kan namelijk ook gewoon betekenen dat de huidige generatie ouderen nooit de overgang naar de koopsector heeft gemaakt.

De relatie tussen leeftijd en eigenwoningbezit is minder eenduidig dan figuur 3.8 doet vermoeden. Dit wordt duidelijk wanneer het eigenwoningbezit in kaart wordt gebracht voor opeenvolgende geboortegeneraties op verschillende momenten in de tijd (zie figuur 3.9). Uit deze figuur blijkt dat van de generatie ouderen geboren in de periode 1925-1935 ongeveer 46 procent huiseigenaar was rond het eenenvijftigste levensjaar, tegenover circa 39 procent rond het negenenzeventigste levensjaar. Dit

Figuur 3.8
Eigenwoningbezit naar leeftijd, 2012



Bron: WoON 2012

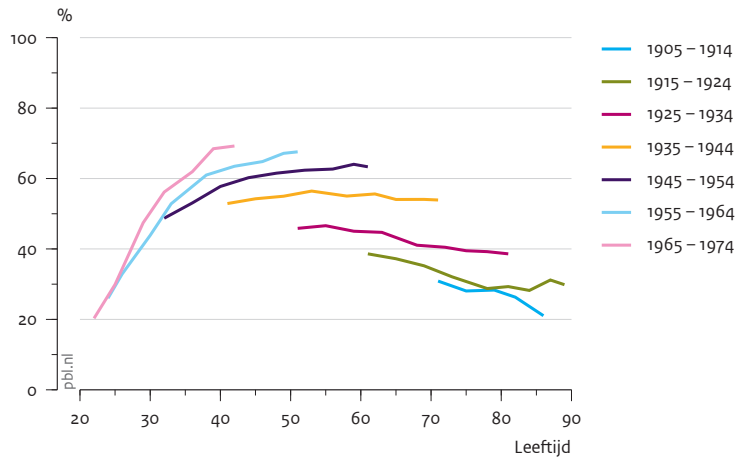
betekent dat het aandeel huiseigenaren onder deze pre-babyboomgeneratie over een periode van een kleine dertig jaar is afgenomen met circa 7 procentpunt. Het eigenwoningbezit neemt dus slechts langzaam af naarmate mensen ouder worden. Bovendien lijkt de geringe afname in het aandeel huizenbezitters onder de generaties geboren na 1915 op een gegeven moment, na het zeventigste levensjaar, te stokken. Dit beeld lijkt aan te sluiten bij de verwachting van Hooimeijer (2007) dat nieuwe generaties ouderen op latere leeftijd de overgang van koop naar huur gaan maken. Overigens is het goed mogelijk dat de geringe afname in het aandeel huizenbezitters wat is onderschat. Mensen die op hun vijftenzestigste een woning bezitten, hebben namelijk een lagere sterftekans dan huurders (Knoef et al. 2012). Dit impliceert dat de samenstelling van de groep ouderen op hogere leeftijd selectiever wordt; de omvang van de groep oudere huurders neemt immers sneller af dan die van de groep oudere huiseigenaren. En dit betekent daarmee ook dat de geringe daling in het eigenwoningbezit op hoge leeftijd mogelijk wat is vertekend.

Figuur 3.9 laat ook zien dat de nieuwe generatie ouderen vaker huiseigenaar is dan de ouderen van de pre-babyboomgeneratie. Ter vergelijking: in 1981 was slechts 30 procent van de 65-plussers eigenaar-bewoner, in 2012 is tot opgelopen tot 48 procent. Dat de pre-babyboomgeneratie rond het zestigste levensjaar minder vaak huiseigenaar is dan de generatie geboren in de periode 1935-1945, komt eenvoudigweg omdat deze generatie ouderen nooit de koopwoningmarkt heeft betreden. De generaties na hen hebben steeds meer kans

gekregen om toe te treden tot de koopsector (Hooimeijer 2007), omdat de woningmarkt in de afgelopen decennia veel meer koop-georiënteerd is geworden. Vlak na de Tweede Wereldoorlog werd de woningvoorraad met een aandeel van 60 procent gedomineerd door de particuliere huursector. Slechts 28 procent van de woningvoorraad bestond uit koopwoningen (Conijn 2011). Om de grote woningnood in de eerste decennia na de oorlog op te lossen, werd ingezet op grootschalige bouw van gesubsidieerde woningen. Tot 1975 werden er jaarlijks meer huur- dan koopwoningen bijgebouwd (Clark & Dieleman 1996; Van der Schors et al. 2006). Aan het einde van de jaren tachtig van de vorige eeuw piekte het aandeel sociale huurwoningen op 40 procent. Sindsdien is de sociale huurwoningvoorraad geslonken tot circa 34 procent van de totale woningvoorraad, onder andere door het verkopen van sociale huurwoningen en door sloop, maar vooral door nieuwbouw van koopwoningen. Tegenwoordig wordt de woningvoorraad, met 60 procent in 2011, gedomineerd door de koopsector (Conijn 2011; vergelijk PBL 2010).

De vraag is uiteraard hoe het eigenwoningbezit onder ouderen zich in de komende jaren gaat ontwikkelen. Zoals Hooimeijer (2007: 32) aanstipt, is het voorspellen van het eigenwoningbezit naar leeftijd geen sinecure vanwege allerlei onzekerheden, variërend van fiscale regels rondom de hypotheekrenteaftrek tot ontwikkelingen in huizenprijzen. Toch voorzien onderzoekers dat ouderen in toenemende mate huiseigenaar worden (Haffner 2005; Hooimeijer 2007). Van Iersel et al. (2009) bijvoorbeeld, verwachten dat als de trend van de periode 2002-2006 doorzet, in 2025 56

Figuur 3.9
Aandeel huiseigenaren naar geboortecohort en leeftijd



Bron: WBO 1981-2002 & WoON 2006-2012; bewerking PBL
NB Het gaat in deze figuur om de gemiddelde leeftijd van het geboortecohort.

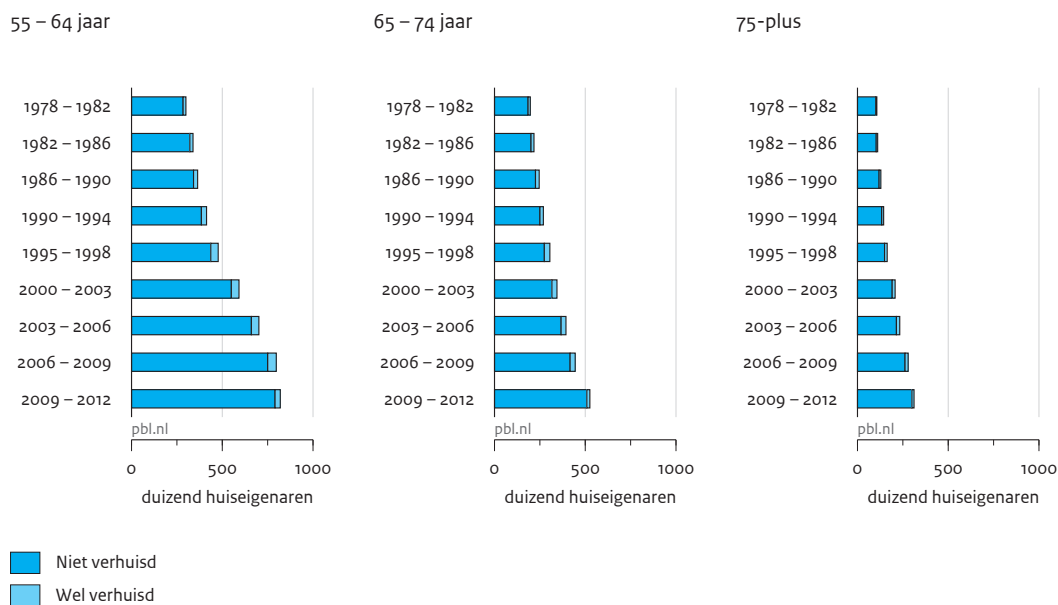
procent van de 65-plussers huiseigenaar is, tegenover 46 procent in 2010. En Rouwendal (2009) acht het mogelijk dat het aandeel huiseigenaren onder 60-jarigen in de komende tien jaar boven de 60 procent uitkomt. Steeds meer mensen zullen dus oud worden in een koopwoning, en dat heeft niet alleen gevolgen voor de verhuisgeneigdheid, maar ook voor de vermogenspositie van ouderen (zie verderop in deze paragraaf en hoofdstuk 2).

Hoewel uit figuur 3.9 blijkt dat een klein deel van de oudere huiseigenaren inderdaad op enig moment de koopsector verlaat, wordt het clichébeeld van oudere huiseigenaren die de koopsector *en masse* de rug toekeren niet gesteund door de feiten. Ten eerste verhuist het merendeel van de oudere huiseigenaren helemaal niet en worden de meesten oud in hun eigen woning. In de periode 2009-2012 verhuisde slechts 3 procent van de oudere (65-plus) huiseigenaren (zie ook figuur 3.10). Ouderen, en zeker oudere huiseigenaren, zijn veelal alleen geneigd te verhuizen als daar een urgente noodzaak voor is, zoals het overlijden van de partner of een sterk verslechterde gezondheid (Chiuri & Jappelli 2006; Walker 2004; zie ook Feijten 2005). Overigens is het aantal verhuizingen onder oudere huiseigenaren in de loop der jaren wel wat toegenomen (figuur 3.10). Maar dat komt eerder doordat er vandaag de dag eenvoudiger meer oudere huiseigenaren zijn dan vroeger (volume-effect) dan door veranderingen in het verhuisgedrag zelf. Ten tweede geldt dat als oudere huiseigenaren al verhuizen, zij vrij vaak (en in toenemende mate) binnen de koopsector blijven (figuur 3.11). Zo'n 30 jaar geleden verkoos slechts een derde van hen opnieuw een

koopwoning bij een verhuizing, maar in de periode 2009-2012 gold dit voor maar liefst de helft. Dit betekent dat er in de periode 2009-2012 naar schatting een kleine 14.500 koopwoningen beschikbaar zijn gekomen van oudere huishoudens die naar een sociale of geliberaliseerde huurwoning zijn verhuisd. Overigens is hier geen rekening gehouden met het feit dat een klein deel van de oudste huiseigenaren naar een zorginstelling is verhuisd.⁸ Figuur 3.11 laat zien dat 'neerwaarts' verhuizen eigenlijk vooral opgaat voor de 75-plus-huiseigenaren. De overgang van koop naar huur wordt dus pas op hogere leeftijd gemaakt, een patroon dat ook in de Verenigde Staten is gevonden (Megbolugbe et al. 1997). In tegenstelling tot de 65-74-jarigen, waar een duidelijk toenemende populariteit van koopwoningen te bespeuren valt, lijkt de keuze voor huren of kopen onder verhuisde 75-plus-huiseigenaren nogal te fluctueren in de tijd (figuur 3.11). Deze fluctuaties kunnen evenwel te maken hebben met het geringe aantal verhuisde 75-plus-huiseigenaren in bepaalde enquête-jaren.⁹

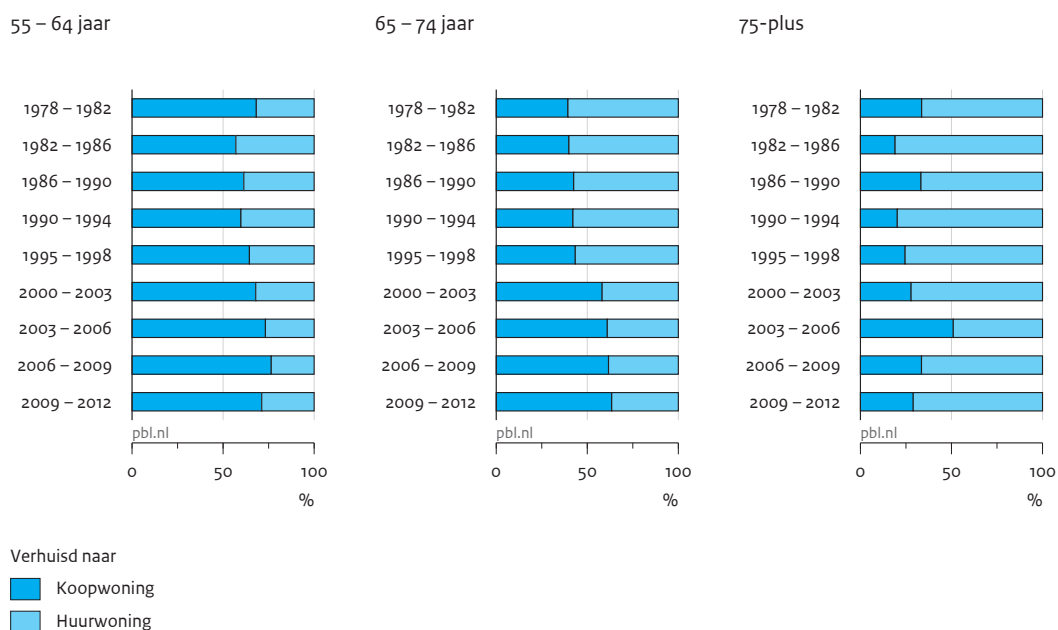
De mate waarin oudere huiseigenaren naar een huur- of een koopwoning verhuizen hangt niet alleen samen met de leeftijd, zoals we zojuist hebben gezien, maar ook met de prijsklasse van hun koopwoning (tabel 3.4).¹⁰ Ouderen met een dure koopwoning (geschatte verkoopwaarde 283.000 euro of meer) verkiezen vergeleken met ouderen met een goedkope koopwoning (geschatte verkoopwaarde 218.000 euro of minder) vaker opnieuw een koopwoning. Zo verhuisde van de laatste groep ouderen maar liefst 62 procent naar een sociale huurwoning, tegenover slechts 17 procent van de oudere

Figuur 3.10
Verhuisgedrag van huiseigenaren



Bron: WBO 1981-2002 & WoON 2006-2012; bewerking PBL

Figuur 3.11
Woningkeuze van verhuisde oudere huiseigenaren



Bron: WBO 1981-2002 & WoON 2006-2012; bewerking PBL

Tabel 3.4

Woningkeuze van verhuisde 65-plus-huiseigenaren in de periode 2009-2012, in percentages

	Sociale huur	Geliberali- seerde huur	Goedkope koop	Middeldure koop	Dure koop	Totaal verhuisd (100%)**	% Verhuisd op totaal
Prijsklasse vorige koopwoning							
Onbekend	28	18	25	22	7	6.600	-
Goedkoop	59	24	2	8	7	5.200	-
Middelduur	29	27	16	17	11	7.500	-
Duur	17	16	3	25	39	9.100	-
Inkomensklasse							
< 33.614 euro	45	24	10	12	9	18.600	4
33.614 - 43.000 euro*	2	25	6	50	17	3.900	2
> 43.000 euro	3	8	16	21	51	6.000	3
Ervaren gezondheid							
(Zeer) goed	22	23	12	19	24	18.900	3
Minder goed	47	17	10	19	7	9.500	4
Totaal	30	21	11	19	19	28.400	3

Bron: WoON 2012; bewerking PBL

* Voor de middeninkomens is de woningkeuze met enige onzekerheid omgeven vanwege het geringe aantal ongewogen observaties (N = 30); ** Aantal gewogen cases, afgerond op honderdtallen; - Niet beschikbaar; prijsklasse vorige koopwoning is alleen bekend voor degenen die recent zijn verhuisd.

huiseigenaren met een dure koopwoning – van wie overigens bijna twee vijfde (39 procent) wederom naar een dure koopwoning verhuisde. Daarnaast geldt dat hoe hoger het inkomen is, hoe vaker oudere huiseigenaren er bij verhuizing voor kiezen om binnen de koopsector te blijven (tabel 3.4). Meer dan de helft van de verhuisde oudere huiseigenaren met een hoog inkomen (meer dan 43.000 euro per jaar) verkoos een dure koopwoning. De gemeenplaats van welgestelde ouderen die hun ruime, bewerkelijke koopwoning inruilen voor een luxe, compacte huurwoning met alle denkbare service lijkt daarmee inderdaad niet op te gaan (Van lersel et al. 2009: 58). Het zijn vooral de minder welgestelde huiseigenaren die uitwijken naar de huursector. Dit kan ook eigenlijk niet anders, omdat de sociale huursector (met huurwoningen tot de liberalisatiegrens) minder goed toegankelijk is voor midden- en hogere inkomens, zeker nu woningcorporaties sinds 2011 verplicht zijn 90 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan lagere inkomens (33.614 euro in 2011; voor meer informatie over deze regeling zie Eskinasi et al. 2012). Oudere huiseigenaren met een inkomen van modaal tot anderhalf keer modaal zijn in de afgelopen jaren

beduidend minder vaak naar een sociale huurwoning verhuisd. Kwam in de periode 2006-2009 nog een derde terecht in een sociale huurwoning; in de periode 2009-2012 gold dit voor slechts 10 procent (WoON 2009; WoON 2012). Een onderzoek onder Amsterdamse senioren heeft uitgewezen dat ongeveer 40 procent van alle 65-plussers zichzelf moet zien te redden, en daar doet een medische of sociale urgentie niets aan af (Van der Molen 2011). Tot slot blijkt dat oudere huiseigenaren die hun eigen gezondheid als goed tot zeer goed bestempelen, veel vaker binnen de koopsector blijven dan degenen die hun eigen gezondheid als minder goed ervaren (tabel 3.4). Mogelijk kan dit verband verklaren waarom 75-plussers, die vaak kampen met een tanende gezondheid, vaker naar een huurwoning uitwijken.

Een ander stereotype beeld is dat ouderen op een gegeven moment hun eengezinswoning inruilen voor een appartement (zie bijvoorbeeld NIZW 2002). Voor de 65-plus-huiseigenaren klopt dit beeld inderdaad. Van de in de periode 2009-2012 verhuisde oudere huiseigenaren woonde het merendeel in een eengezinswoning (circa 90 procent). Bij de verhuizing verruilde bijna twee derde de eengezinswoning voor een appartement of flat. Het

merendeel van de verhuisde oudere huiseigenaren ruilde de eengezinswoning in voor een woning die geschikt is om oud in te worden. Binnen deze groep koos wederom twee derde voor een specifieke ouderenwoning en een kleine 30 procent voor een nultredenwoning. Slechts een minderheid (12 procent) van de verhuisde oudere huiseigenaren heeft de eengezinswoning ingeruild voor een woning die niet specifiek geschikt is om oud in te worden. Bezien vanuit de veronderstelde hiërarchie dat eengezinswoningen hoger op de 'wooncarrière ladder' staan dan meergezinswoningen, lijken 65-plus-huiseigenaren dus inderdaad een stapje terug te doen wanneer zij verhuizen (zie ook Hooimeijer et al. 1986; Van Iersel et al. 2009). Tot slot is het merendeel van de verhuisde oudere huiseigenaren kleiner gaan wonen: ruim drie op de vier ouderen hebben woonoppervlakte 'ingeleverd' en een kleine drie op de vier zijn verhuisd naar een woning met minder kamers.

De overwaarde als appeltje voor de dorst?

Een van de actuele discussies over de vergrijzing betreft de vraag of de overwaarde in de eigen woning kansen biedt voor de financiering van onder andere zorgkosten (zie bijvoorbeeld Bovenberg 2012; Schnabel 2012). Vanwege allerlei bezuinigingen, bijvoorbeeld op de AWBZ, zullen ouderen steeds vaker een groter deel van de zorgkosten uit eigen zak moeten betalen, aldus Hans André de la Porte, woordvoerder van Vereniging Eigen Huis in *de Volkskrant* (2012). Met het vermogen dat vastzit 'in de bakstenen' kunnen de kosten voor zorg, maar ook eventuele woningaanpassingen worden betaald. Een soortgelijk geluid viel in 2012 ook te beluisteren onder een groep van vooraanstaande economen: 'De overheid zal in toenemende mate een beroep gaan doen op de eigen verantwoordelijkheid van mensen om ouderenzorg zelf te betalen. Dat vereist dat de overheid bezitsvorming bevordert in plaats van mensen aanmoedigt om zich in de schulden te steken. De eigen woning kan zo beter gaan functioneren als extra oudedagsvoorziening waardoor mensen op hogere leeftijd een minder groot beroep hoeven te doen op allerlei inkomensafhankelijke (en eventueel vermogensafhankelijke) voorzieningen (zoals de Wmo en de AWBZ) en fiscale toeslagen (zoals de zorgtoeslag)' (DSF & Universiteit Tilburg 2012: 5). Later in 2012 werd na een pleidooi van de Vereniging Eigen Huis in het rapport *Het pensioen staat als een huis* de Taskforce Verzilveren opgericht, met steun van de Rijksoverheid. Deze Taskforce, bestaande uit financiële partijen (waaronder pensioenfondsen), maatschappelijke organisaties en het ministerie van Binnenlandse Zaken, verkent de mogelijkheden en belemmeringen om de overwaarde in het eigen huis in te zetten als aanvulling op het pensioeninkomen en voor de financiering van ouderenzorg. Maar hoe realistisch is de gedachte dat

oudere huiseigenaren daarvoor de overwaarde willen en kunnen gaan inzetten? Rekenen de betrokken partijen zich niet al te rijk?

Kijkend naar de omvang van het vermogen dat ouderen in de eigen woning hebben zitten, lijkt van 'te rijk rekenen' geen sprake. Volgens Mulder en Tang (2012) hebben 65-plussers gemiddeld meer dan 200.000 euro aan overwaarde in het huis zitten. Deze overwaarde komt tot uiting in het verschil tussen de marktwaarde van de woning en de nog uitstaande hypotheeksom. Leidelmeijer et al. (2011) laten zien dat onder 75-plussers de overwaarde is opgelopen tot een gemiddelde van tegen de 80 procent van de ingeschatte verkoopwaarde van de woningen, ofwel zo'n 250.000 euro. Die overwaarde is ontstaan doordat in de loop van de bewoning de waarde van hun woning sterk is gestegen en oudere huishoudens vaak het overgrote deel van de hypotheek hebben afgelost (Thomese & Rouwendal 2011; Toussaint 2010). De hoogte van deze overwaarde wordt overigens, in de huidige conjunctuur en onder de huidige trend van woningwaardedalingen, enigszins gedempt. Op welke wijze kan het vermogen in de eigen woning worden vrijgespeeld? Dit kan in de eerste plaats door te verhuizen naar een goedkopere koopwoning of een huurwoning. Vooral in regio's waar overdruk is en waar de prijzen sterk zijn gestegen, kan de overgang naar huur aantrekkelijk zijn omdat er dan relatief veel vermogen kan vrijvallen (Hooimeijer 2007). Een tweede mogelijkheid is het aangaan van een zogenaemde opeethypotheek (*reversed mortgage*, Toussaint 2010). Dit zijn hypotheek op de overwaarde van het huis. Door het ophogen van de hypotheek wordt de overwaarde liquide gemaakt en kan het vermogen dat eerder vastzat 'in de bakstenen' worden besteed aan wonen, zorg of andere consumptieve doeleinden (Haffner 2005). De nieuwe hypotheeklening wordt afgelost uit de verkoopsom van het huis op het moment dat de oudere huiseigenaar de woning verkoopt of komt te overlijden (Ministerie van Financiën 2012). Een derde mogelijkheid om de overwaarde vrij te spelen is door de woning te verkopen aan een woningcorporatie of een vastgoedmaatschappij en deze vervolgens weer terug te huren. Een variant op deze constructie is de 'woonrechtvariant', waarbij de woning wordt verkocht tegen een lagere verkoopprijs in ruil voor het levenslang mogen blijven wonen in de woning zonder huur te betalen (zie bijvoorbeeld Schellekens 2003; Torenstad Verzilverd Wonen 2012). Een bijkomend voordeel van 'verkopen en dan weer huren' is dat het onderhoud en andere lasten die doorgaans zijn verbonden aan een eigen woning worden overgenomen door de woningcorporatie (Van Iersel et al. 2009).

Oudere huiseigenaren hebben in theorie dus verschillende mogelijkheden om het opgebouwde

vermogen in de woning te verzilveren. Maar willen ze dit wel? Zowel Nederlandse als buitenlandse studies laten zien van niet. Het vermogen in de eigen woning wordt, ook op hoge leeftijd, nauwelijks geconsumeerd (zie voor Nederland: Haffner 2005; Schilder 2012; voor diverse Europese landen: Alegre & Pou 2009; Toussaint 2010; voor de Verenigde Staten: Fisher et al. 2007; Venti & Wise 1989). Verwachtingen omtrent het 'opeten' van het vermogen zijn geënt op zogenaamde *Life Cycle Models* (zie bijvoorbeeld Fisher et al. 2007; Haffner 2005; Schilder 2012). De basisgedachte achter deze levenscyclusmodellen is dat mensen hun consumptie gelijkmatig proberen te verdelen over hun leven. De gelijkmatige ontwikkeling wordt bereikt door te sparen (vermogen op te bouwen) als het jaarlijks besteedbare inkomen de consumptie-uitgaven overtreft, en te ontsparen (vermogen te onttrekken) als het bedrag aan consumptieve bestedingen groter is dan het inkomen (Haffner 2005). Op grond hiervan valt te verwachten dat mensen gaan ontsparen wanneer zij met pensioen gaan, omdat pensionering doorgaans een negatief effect heeft op het inkomen. In de praktijk blijkt ontsparen echter nauwelijks te gebeuren. Oudere huiseigenaren willen doorgaans niet verhuizen en staan bovendien vaak weinig positief tegenover het aangaan van een 'opeethypotheek' (Toussaint 2010). Volgens Van Iersel et al. (2009) zou de meerderheid van de oudere huiseigenaren (62 procent) een aanbod van 'verzilverd wonen' dan ook beslist afslaan. In het algemeen beschouwen mensen het vermogen in de eigen woning als een appeltje voor de dorst en zetten ze dat liever niet in om woningaanpassingen en de zorg van de 'oude dag' te betalen (Haffner 2005). Een andere reden waarom oudere huiseigenaren het vermogen in de eigen woning liever niet willen consumeren, is dat zij dat willen nalaten aan hun kinderen (Fisher et al. 2007; Toussaint 2010).

Maar ook al zouden oudere huiseigenaren hun overwaarde willen verzilveren, dan nog is het de vraag of dit ook kan. In de praktijk blijkt het namelijk erg lastig te zijn om de overwaarde in de eigen woning vrij te spelen als een oudere niet wil verhuizen (Ministerie van VWS 2012). Of, zoals Mulder en Tang (2012) betogen: het eigen huis is als een spaarpot waar je wel iets in kunt stoppen, maar waar je het geld vervolgens nauwelijks meer uit krijgt. Dit komt mede door de recentelijk aangescherpte regels voor hypotheekverstrekking en door de dalende huizenprijzen, waardoor het onzeker is of de overwaarde die oudere huiseigenaren nu hebben er over een aantal jaar nog steeds is (Roelofs 2012). En hoewel er financiële producten zijn om de overwaarde te verzilveren, is de markt klein. Mogelijk hebben oudere huiseigenaren weinig behoefte aan extra liquide middelen vanwege de relatief hoge pensioenen en het uitgebreide zorgstelsel (Ministerie van Financiën 2012). En als ze al behoefte

hebben aan extra liquide middelen, dan spreken ze mogelijk eerder het vermogen uit spaar- en beleggingstegoeden aan. Veel oudere huiseigenaren hebben immers vermogen boven de vrijstellingsgrens van 21.139 euro (in 2012) in de box voor sparen en beleggen (hoofdstuk 2). Voor degenen die meer behoefte zullen hebben aan extra inkomsten, zoals oudere huiseigenaren met een laag pensioeninkomen, zijn er juist geen interessante producten op de markt (Mulder & Tang 2012).

Een andere reden waarom partijen zich niet (te) rijk moeten rekenen, is dat de toekomstige oudere huiseigenaren mogelijk minder overwaarde hebben dan de ouderen van nu. Deze verwachting is gestoeld op twee ontwikkelingen. Ten eerste hebben oudere huiseigenaren steeds vaker nog een hypotheekschuld (tabel 3.5). In 1986 was maar liefst 71 procent van de 65-74-jarige huiseigenaren vrij van hypotheekschuld; in 2012 gold dit nog voor slechts 34 procent. Ook Rouwendal (2006) laat zien dat het percentage eigenwoningbezitters zonder hypotheek onder 50-65-jarigen in de loop van de tijd is afgenomen.

Deze ontwikkeling hangt samen met de invoering van de aflossingsvrije hypotheek in het begin van de jaren negentig. Financierden oudere huiseigenaren in het verleden vaak hun woning met een lineaire dan wel annuïteitenhypotheek, de huidige oudere huiseigenaren hebben vaker een (al dan niet gedeeltelijke) aflossingsvrije hypotheek. Ter illustratie: in 1994 hadden circa drie op de vier 65-plus-huishoudens met een hypotheek een zogeheten conservatieve hypotheek (zonder aflossingsvrije en/of beleggingscomponenten); in 2012 gold dit voor slechts 11 procent van de oudere huiseigenaren. Dit betekent ook dat de woonlasten rondom of na pensionering, die gepaard gaat met dalende inkomsten, waarschijnlijk toenemen omdat de hypotheekrenteaftrek op de (deels) onafgeloste hypotheek na 30 jaar komt te vervallen. Op de lange termijn slaat deze trend uiteraard weer om, nu vanaf 2013 de hypotheekrente alleen nog bij een annuïteiten-gefinancierde hypotheek fiscaal mag worden afgetrokken (VVD & PvdA 2012). Hierdoor daalt de populariteit van aflossingsvrije hypotheeken vermoedelijk drastisch. Daarbij moet wel worden bedacht dat een aanzienlijk deel van de huiseigenaren die tussen 2030 en 2040 met pensioen gaan, hun woning vóór 2013 hebben gekocht en gefinancierd met een (al dan niet gedeeltelijke) aflossingsvrije hypotheek.¹¹ Als de huidige dertigers en veertigers niet alsnog overgaan tot het aflossen van de hypotheek, hebben niet alleen de aankomende, maar ook latere generaties oudere huiseigenaren vaker een hypotheekschuld dan de oudere huiseigenaren van nu.

Tabel 3.5

Oudere huiseigenaren zonder hypotheekschuld, in percentages van alle huiseigenaren

	1986	1990	1994	1998	2002	2006	2009	2012
55-64 jarigen	47	43	37	26	19	16	17	17
65-74 jarigen	70	68	63	54	43	40	37	34
75-plussers	88	84	82	71	68	68	64	57

Bron: WBO 1986-2002 & WoON 2006-2012; bewerking PBL

Ten tweede hebben toekomstige oudere huiseigenaren waarschijnlijk minder overwaarde dan de huidige oudere huiseigenaren door de stagnerende waardeontwikkeling van woningen. De huizenprijzen stijgen niet meer zo snel en zijn in de afgelopen jaren zelfs fors gedaald. Het is de vraag of dit in de nabije toekomst weer gaat aantrekken (Haffner & Van Dam 2011). Dit zal bovendien regionaal en lokaal sterk uiteenlopen. Het is onwaarschijnlijk dat de nieuwe generatie ouderen in staat is het vermogen in de eigen woning te verdubbelen, zoals dat in de jaren negentig gebeurde (Haffner 2005). De overwaarde in de woning die toekomstige 65-plussers hebben, ontstaat naar alle waarschijnlijkheid vooral door aflossingen en in veel mindere mate door stijgende huizenprijzen, zoals dat in het verleden het geval was (Mulder & Tang 2012).

De combinatie van aflossingsvrije hypotheekconstructies en stagnerende en zelfs dalende huizenprijzen maakt dat het opbouwen van overwaarde op de woning geen uitgemaakte zaak meer is voor jongere generaties (Schilder & Conijn 2012). En dit perkt de mogelijkheden tot het aangaan van 'opeethypotheek' op oudere leeftijd in. In plaats van een pensioenvoorziening of potentieel 'appeltje voor de dorst', kan het eigen huis een loden last worden, vooral in krimpregio's waar de huizenprijzen dalende zijn (SER Noord-Nederland 2010).

Tot slot moet worden bedacht dat Nederlandse ouderen, in tegenstelling tot ouderen in veel andere Europese landen, vooralsnog in groten getale een woning huren (Toussaint & Elsinga 2010). Deze grote groep oudere huurders heeft geen vermogen opgebouwd, en juist van hen kan worden verwacht dat ze behoefte hebben aan extra liquide middelen, zeker als ze een laag pensioen hebben (Ministerie van Financiën 2012). Daarmee is sprake van een paradox: degenen die op papier de mogelijkheden hebben om vermogen vrij te spelen, lijken daar geen behoefte aan te hebben; degenen die deze behoefte wel hebben, hebben de mogelijkheden niet.

3.4 De roltrap 'af': van stad naar land?

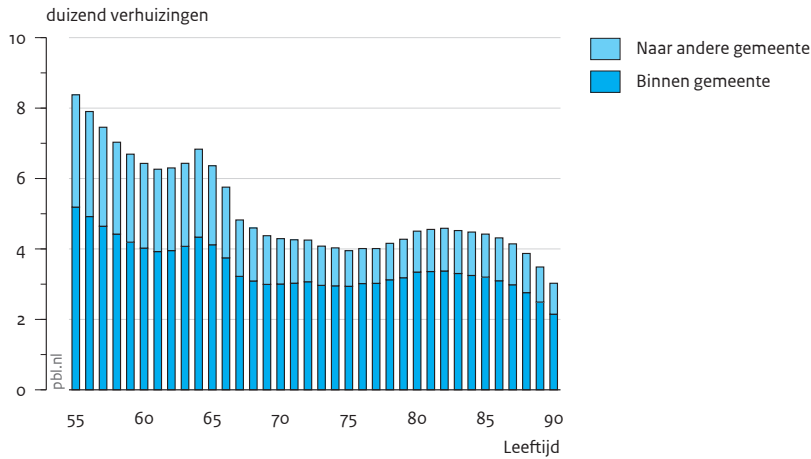
In hoeverre voldoen ouderen aan het beeld dat zij na hun arbeidzame leven verlangen naar 'rust' en 'ruimte' en om die reden geneigd zijn na hun pensionering de stad te verruilen voor een meer landelijke omgeving (zie bijvoorbeeld Van der Meer 2006)? Of zoals het in de volksmond ook wel wordt genoemd, gaan 'drenthenieren'? Lokale overheden zien de veronderstelde migratie van welgestelde ouderen die afkomen op de rust, ruimte en lagere huizenprijzen ook wel als kans voor een 'vitaal platteland' (Ministerie van LNV 2004; Van Wissen 2008). De gedachte daarachter is dat 'pensioenmigranten' de krimp van plattelandsgemeenten kunnen tegengaan. Maar, zo stelt Van Wissen (2008) terecht, is dat wel een reëel perspectief? Want evenals bij de andere stereotype beelden die er rondom het woongedrag van ouderen zijn, zijn ook bij deze gedachte nogal wat kanttekeningen te plaatsen.

Oudere langeafstandsmigranten: minderheid binnen een minderheid

Zoals we al eerder stelden, verhuist het gros van de ouderen gewoonweg niet, ook niet na pensionering (vergelijk Manting & Vernooij 2007). En van de minderheid die verhuist, verhuist het merendeel binnen de eigen gemeente (figuur 3.12). Zo verhuisden in 2011 circa twee van de drie verhuisde 65-jarigen binnen de gemeentegrenzen; ter vergelijking: van de twintigers die in dat jaar verhuisden, bleef slechts 55 procent binnen de eigen gemeente wonen. Ouderen verhuizen niet alleen vaak binnen de eigen gemeente, maar blijven bij een verhuizing zelfs vaak binnen de eigen buurt wonen; dit geldt in het bijzonder voor de alleroudsten: bleef van de recent verhuisde 65-74-jarigen circa 43 procent binnen de eigen buurt wonen, bij de recent verhuisde 85-plussers is dat aandeel zelfs 55 procent (WoON 2012).

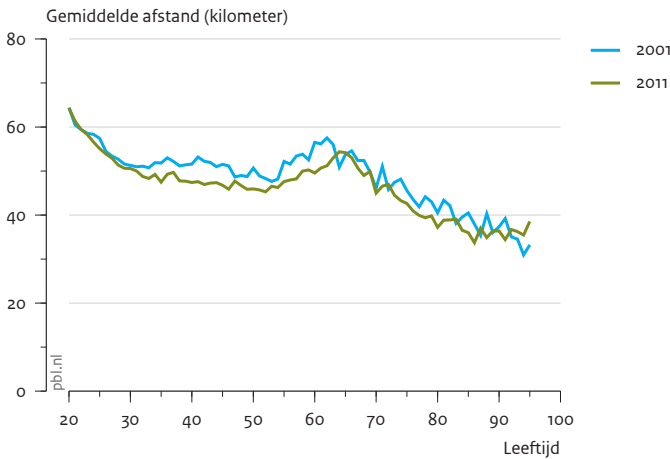
Als ouderen al verhuizen en daarbij de eigen gemeente verlaten, doen ze dat bovendien vaak over een geringe afstand (zie ook Rogers 1992) en kiezen ze meestal voor

Figuur 3.12
Verhuizingen van ouderen naar bestemming, 2011



Bron: CBS; bewerking PBL (gecorrigeerd voor gemeentelijke herindelingen)

Figuur 3.13
Verhuisafstand bij verhuizingen naar andere gemeente



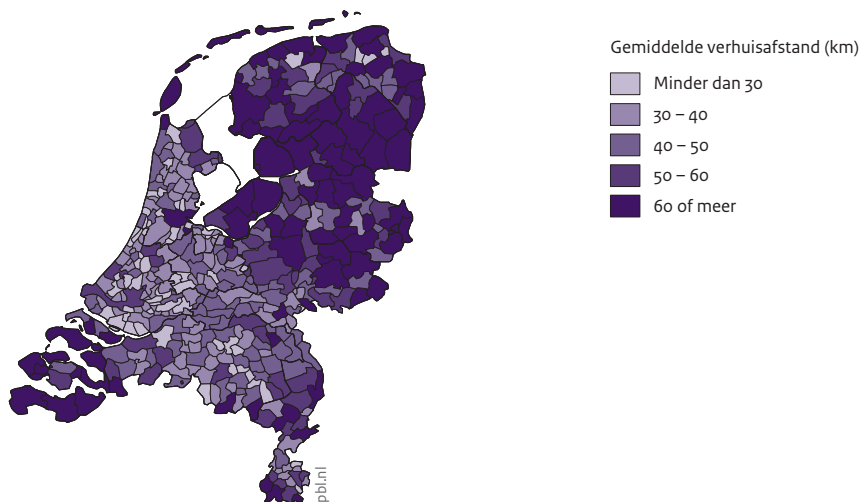
Bron: CBS; bewerking PBL

een woning in een naburige gemeente. De afstand waarover buitengemeentelijk wordt verhuisd, neemt daarbij af met toenemende leeftijd (figuur 3.13). Ouderen die over een lange afstand verhuizen, vormen dan ook een ‘minderheid binnen een minderheid’ (Cribier 1975: 362). Het zijn vooral de jongeren die over een grote afstand verhuizen, vanwege baanveranderingen of de start van een studie aan een hogeschool of universiteit in de grote (studenten)steden (Feijten & Visser 2005). De periode van grote stappen in de arbeidscarrière is na het

vijfveertigste levensjaar meestal wel voorbij, alsook de kans dat mensen een baan accepteren op een afstand die te groot is voor dagelijkse pendel (Feijten & Visser 2005). Mensen van middelbare leeftijd hebben bovendien, zeker als ze kinderen hebben, vaak meer locatie-specifiek kapitaal opgebouwd dan jongeren, waardoor ze zich doorgaans sterker verbonden voelen met de eigen directe leefomgeving (Ministerie van VROM 2009). Dit beperkt de ruimtelijke mobiliteit van deze groep (Latten & Kooiman 2011).

Figuur 3.14

Verhuisafstand van 55- tot 75-jarigen naar vestigingsgemeente, 2011



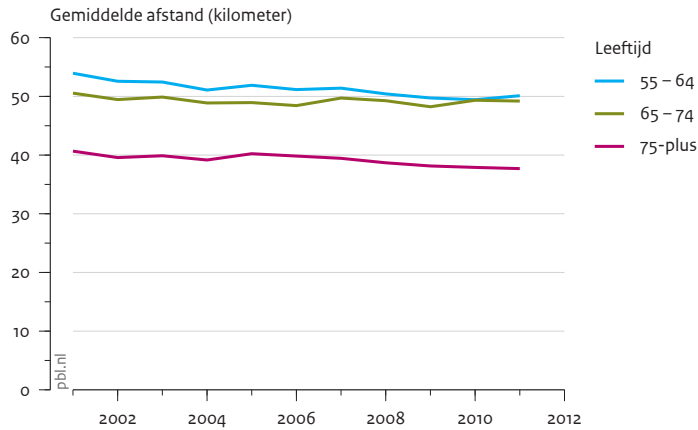
Bron: CBS; bewerking PBL

Hoewel de gemiddelde verhuisafstand gering is onder ouderen, valt daarin wel een duidelijke 'opleving' te bespeuren in de aanloop naar de pensioengerechtigde leeftijd (figuur 3.13). In de loop van de tijd is de kleine 'pensioenpiek' (zie paragraaf 3.1) in de gemiddelde afstand waarover wordt verhuisd dichterbij de officiële pensioengerechtigde leeftijd komen te liggen (figuur 3.13). Dit hangt vermoedelijk samen met de verminderde mogelijkheden om voortijdig met pensioen te gaan. Ondanks de opleving in de gemiddelde verhuisafstand rondom pensionering, lijkt het fenomeen pensioenmigratie in en binnen Nederland vrij gering te zijn qua omvang. Nederland is uiteraard ook een klein land waardoor, bijvoorbeeld in vergelijking met Frankrijk of Duitsland, de klimatologische variaties miniem zijn en de landschappelijke variatie kleiner (Filius 1993). Daarnaast geldt dat Nederlands dichtstbevolkte gebied, de Randstad, een groot 'groen hart' heeft, alsook een lange kuststrook, wat de wens om over lange afstand te verhuizen kan inperken (Hooimeijer et al. 1993). Mede vanwege de geringe afstanden in Nederland is het wellicht ook helemaal niet nodig om te verhuizen. De afstand van de kust tot de grens in het oosten van Nederland (zeg van Zandvoort tot Losser in Overijssel) is immers circa 190 kilometer, ongeveer twee uur rijden met de auto; ouderen kunnen dan ook vrij gemakkelijk (mits de gezondheid en financiële middelen dat toelaten) in een aantrekkelijke omgeving verpozen door dagjes en weekendjes weg. Recreatieve mobiliteit (zoals dagtochten, vakanties en seizoensmigratie) kan dan ook een alternatief vormen voor permanente migratie voor

diegenen die niet over een lange afstand willen verhuizen (McHugh 1990; zie ook Bell & Ward 2000). Seizoensmigratie draagt alle kenmerken in zich van permanente migratie, behalve dat ze niet permanent is (Krout 1983). In plaats van over lange afstand te verhuizen, kiezen ouderen er in dat geval voor om een deel van de tijd door te brengen in een (eigen of gehuurd) vakantiehuisje in landschappelijk aantrekkelijke regio's of aan de kust. Het verschijnsel 'drenthenieren' mag dan klein zijn, het bestaat wél. Figuur 3.14 laat zien dat veel 65-plussers die naar Drentse gemeenten verhuizen, naar Nederlandse maatstaven van ver komen. Gemiddeld genomen zijn degenen die zich in Drenthe hebben gevestigd, verhuisd over meer dan 80 kilometer. Ook gemeenten in Zeeland, Oost-Flevoland, Zeeuws-Vlaanderen, en delen van Groningen en Friesland trekken (jonge) senioren van ver aan. Dit beeld wordt waarschijnlijk wel gekleurd door het fenomeen retourmigratie (zie ook Van Wissen 2008). 'Pensioenmigranten' zijn in dat geval eenvoudigweg retourmigranten die terugkeren naar de gemeente of streek waar ze ooit zijn geboren dan wel opgegroeid (Elbersen 2001; Smeulders et al. 2009; Swart 2007; Vergoossen 1983).

Gaan de ouderen van straks vaker over grote afstand verhuizen dan de ouderen van nu? Volgens Hooimeijer (2007) wel. Door de toegenomen geografische afstand tot kinderen en ruimere vakantie-ervaringen in binnen- en buitenland, is er een groeiende groep ouderen die verhuist of wil verhuizen naar gebieden die op grote

Figuur 3.15
Verhuisafstand bij verhuizingen naar andere gemeente



Bron: CBS; bewerking PBL

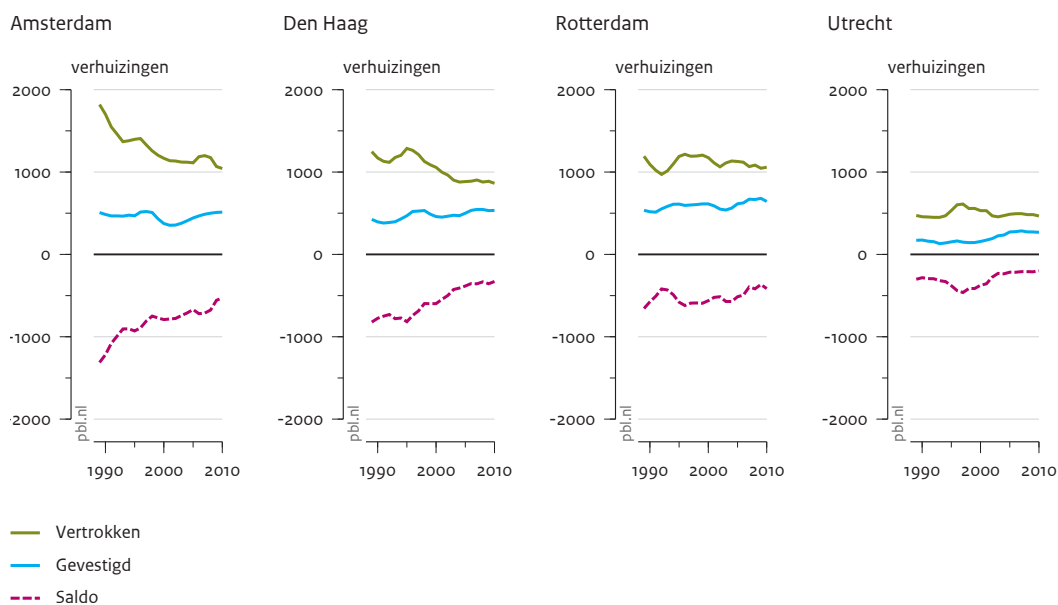
afstand van de huidige woning liggen (Hooimeijer 2007). Ook het toenemende opleidingsniveau en de toenemende welvaart kunnen ertoe leiden dat de toekomstige ouderen vaker over lange(re) afstanden verhuizen dan de huidige ouderen (zie bijvoorbeeld Hooimeijer et al. 1993; Van Iersel et al. 2009). Toch lijkt de veronderstelling dat de ouderen van straks mobieler zijn dan de ouderen van nu vooralsnog vooral op te gaan voor alledaagse verplaatsingen en vrijetijdsverplaatsingen (Van Dam et al. 2012) en niet zozeer voor de residentiële mobiliteit. Ouderen zijn in de afgelopen jaren namelijk niet over grotere afstanden gaan verhuizen (figuur 3.15). Onder de 55-64-jarigen en 75-plussers is de gemiddelde verhuisafstand zelfs wat afgenomen in de afgelopen jaren. Afgezien van wat kleine fluctuaties, lijkt het leeftijdspatroon in de gemiddelde verhuisafstand over de tijd behoorlijk stabiel. Hoewel ouderen steeds mobieler zijn, meer financiële middelen hebben en een grotere geografische kennis, geven de huidige ontwikkelingen voorlopig geen aanleiding om te verwachten dat de ouderen van straks over steeds grotere afstanden gaan verhuizen. Wel is het zo dat er in de toekomst eenvoudigweg meer ouderen zijn, en dat er daarom meer langeafstandsverhuizingen zijn te verwachten rondom de pensioengerechtigde leeftijd. Redenerend vanuit de honkvastheid van ouderen en de kennis dat degenen die verhuizen dat veelal over een geringe afstand doen, bestaat er in Nederland dan ook geen potentiële markt voor 'seniorensteden', en al helemaal niet op een schaal vergelijkbaar met die van de Sun Cities in de Verenigde Staten (Heins 2005; Ministerie van VROM 2009).

Van stad naar land?

Verhuizen ouderen hoe dan ook wel van de steden naar het platteland, conform de 'drenthenieren'-gedachte? In de literatuur wordt inderdaad gewezen op een samenhang tussen ruimtelijk woongedrag en levensfase. Op jonge leeftijd trekken veel mensen naar de steden toe voor een opleiding of werk. Alhier ontwikkelt hun carrière zich vervolgens in een rap tempo en vooral veel sneller dan wanneer zij in hun eigen regio waren gebleven; dit wordt ook wel het 'roltrapeffect' genoemd (Fielding 1993). Met het aanbreken van een nieuwe levensfase, bijvoorbeeld met de komst van kinderen of een aanstaande pensionering, stappen zij weer van de 'roltrap' af. De stad maakt plaats voor het kindvriendelijker woonklimaat van het suburbane ommeland of voor het platteland, met zijn rurale idyllische kenmerken als rust, ruimte en groen. Dit verschijnsel kan worden uiteengelegd in push- en pullfactoren: push-factoren als leefbaarheidsproblemen in de steden, en pullfactoren als rust, ruimte en groen in rurale gebieden (Van Dam et al. 2003; 2005; Elbersen 2001). Doorgaans worden (groot)stedelijke woonmilieus wat minder geschikt geacht voor ouderen vanwege de kenmerken van de woningvoorraad. Zo zijn deze woningen vaak kleiner, kwalitatief minder goed en, als het gaat om portiekwoningen, minder makkelijk aan te passen als ouderen te kampen krijgen met lichamelijke gebreken (Fokkema 1996; Van der Meer 2006).

Overeenkomstig bovenstaand patroon, zijn de tien grootste gemeenten van Nederland te karakteriseren als vertrekgemeente (CBS-verhuisstatistiek). Deze gemeenten zien jaarlijks meer 65-plussers vertrekken dan

Figuur 3.16
Verhuissaldo voor 65-plussers



Bron: CBS; bewerking PBL

er zich vestigen. Sinds 2000 is dit patroon ook zichtbaar in Almere, een stad waar van 'oudsher' juist een vestigingsoverschot van 65-plussers was. Overigens zien ook Zoetermeer en Nieuwegein, groeigemeenten buiten de top 10 van grote gemeenten, tegenwoordig meer 65-plussers gaan dan komen. In de vier grootste gemeenten lijkt het saldo van vestiging en vertrek in de afgelopen decennia wel minder negatief te zijn geworden (figuur 3.16). Vooral in Amsterdam en Den Haag lijkt hierbij op het eerste oog sprake te zijn van een vrij gestage afname: steeds minder 65-plussers verlaten de stad. Maar in diezelfde periode zagen deze gemeenten ook het aantal inwonende 65-plussers dalen; per 1.000 65-plussers is alleen in Amsterdam het vertrek van 65-plussers afgenomen. Ook in de andere top 10-gemeenten lijkt het vertrek van 65-plussers niet noemenswaardig te zijn afgenomen in de afgelopen decennia. Er zijn dus geen duidelijke aanwijzingen dat ouderen steeds minder zijn geneigd de grote steden de rug toe te keren, een patroon dat overigens wél is gevonden in Frankrijk (Bonvalet & Ogg 2007).

Ondanks dat de grote steden duidelijk vertrekgemeenten zijn, is het te kort door de bocht om te stellen dat grote steden niet aantrekkelijk zijn voor ouderen. Er verhuizen immers ook jaarlijks ouderen naar de grote steden toe, en dit aantal lijkt toe te nemen (figuur 3.16), vooral in Utrecht, al zal hierbij ook sprake zijn van een volume-effect. Volgens Hooimeijer (2007) zijn het vooral de

welgestelde en actieve ouderen die naar de stad toe trekken (vergelijk Bos et al. 2011). De trek van ouderen van het platteland naar de stad kan duiden op het ontbreken van geschikte woningen, zoals appartementen en zorgvoorzieningen in het landelijk gebied (Heins 2005; Keers et al. 2004). Op het functionele niveau van (gezondheids)zorg hebben steden in dat opzicht meer te bieden dan dorpen (Van der Meer 2006). Als de verhuissaldi worden uitgesplitst naar stedelijkheid van de gemeente, is er inderdaad niet alleen in zeer sterk stedelijke gemeenten, maar ook in landelijke gemeenten een negatief verhuissaldo onder ouderen. Mogelijk sluiten deze gemeenten, beide om andere redenen, minder goed aan bij de woonbehoeften van ouderen.

Maar in hoeverre verruilen de vertrekkende ouderen nu de stad voor het platteland? Diverse studies laten inderdaad zien dat er ouderen van de steden naar het platteland verhuizen, bijvoorbeeld van de grote steden in de Randstad naar Zeeland en Drenthe (Barink & Hooimeijer 1988; Van der Meer 2006; zie ook Swart 2007). Volgens Van der Meer (2006) verhuizen vooral jonge, welgestelde senioren vanuit verstedelijkte gebieden naar plattelandskernen in perifere landsdelen. Ook uit een PBL-analyse op gemeentelijke en regionale verhuisgegevens van het CBS blijkt dat de Veluwe, Leiden en de Bollenstreek, Noord-Drenthe en de Kop van Noord Holland jaar in jaar uit meer ouderen aantrekken dan dat ze zien vertrekken.

Tabel 3.6

Gewenst woonmilieu onder verhuiscandidate 65-plussers* naar huidig woonmilieu, 2012, in procenten

Huidig \ Gewenst	Centrum-stedelijk	Buiten-centrum	Groen-stedelijk	Centrum-dorps	Landelijk wonen	N (100%)
Centrum-stedelijk	88	3	5	4	0	11.400
Buiten-centrum	4	85	5	3	3	90.800
Groen-stedelijk	7	9	80	3	2	30.700
Centrum-dorps	0	2	0	95	3	80.300
Landelijk wonen	3	2	2	10	82	2.600

Bron: WoON 2012; bewerking PBL

* Van alle 65-plussers wil circa 14 procent binnen twee jaar verhuizen.

Toch moet het stereotype beeld van ouderen die de stad verruilen voor het platteland worden genuanceerd. Ten eerste geldt dat als 65-plus-huishoudens naar een ander type woonmilieu willen verhuizen, zij vooral weg willen van de 'extremen' (tabel 3.6): degenen die sterk stedelijk wonen, willen vaak minder stedelijk gaan wonen, en degenen die landelijk wonen, willen minder landelijk gaan wonen. Zo wil van degenen die landelijk wonen circa 12 procent naar een centrum-dorps woonmilieu verhuizen.

Ten tweede zijn ouderen als groep ondervertegenwoordigd in urbaan-rurale verhuizingen. Slechts 7 procent van alle huishoudens die willen verhuizen vanuit een stedelijk woonmilieu (centrum-stedelijk en buiten-centrum) naar een ruraal woonmilieu (landelijk of centrum-dorps) betreft een 65-plus-huishouden (WoON 2012). Een aanvullende analyse op het Sociaal Statistisch Bestand van het CBS laat zien dat van de mensen die tussen 1999 en 2005 vanuit de vier grootste steden of vanuit de (middel)grote gemeenten behorend tot de G31 zijn verhuisd naar het platteland, slechts 4 à 5 procent ouder was dan 65 jaar (in 1999). Het zijn dus vooral de jongere huishoudens die van de stad naar het platteland verhuizen (zie ook Van Dam & Heins 2000).

Ondanks alle anekdotiek van pensioenmigratie en 'drenthenieren' vormen ouderen die over lange afstand van de stad naar het platteland verhuizen dus een zeer kleine minderheid binnen een kleine minderheid. Er is geen massale uittocht van pensioenmigranten vanuit verstedelijkte gebieden naar mooie, aantrekkelijke plattelandskernen in perifere landsdelen (Harts 2009). En er zijn geen aanwijzingen dat dit in de toekomst anders zal zijn dan vandaag de dag.

Noten

- 1 Waar wordt gesproken van 'oudere huishoudens', refereren we aan 65-plus-huishoudens; dit zijn huishoudens waarvan de referentiepersoon 65 jaar of ouder is. Waar de data het toelieten, is tevens onderscheid gemaakt in verschillende leeftijdsgroepen: 55-64 jarigen, 65-74 jarigen, 75-84 jarigen en 85-plussers. Hoewel in de tekst voor het leesgemak wordt gesproken van bijvoorbeeld '65-plussers' of '75-84 jarigen', zijn vrijwel alle analyses uitgevoerd op het niveau van huishoudens en niet op dat van personen. Grote beslissingen over het wonen, zoals een verhuizing of een aanpassing van de woning, gaan immers het hele huishouden aan (Kullberg & Ras 2004).
- 2 In de internationale literatuur omschreven als *amenity moves* (Meyer & Speare 1985) of *comfort moves* (Litwak & Longino 1987).
- 3 Van de verhuiscandidate 65-plus-huishoudens die nog niet zijn verhuisd vanwege een tekort aan aanbod in de gewenste buurt, heeft meer dan de helft (circa 57 procent) een (sterke) voorkeur om binnen de eigen buurt te verhuizen.
- 4 Zulke gebieden worden in de internationale literatuur ook wel aangeduid met de term Naturally Occurring Retirement Communities (NORC's) (zie bijvoorbeeld Cohen-Mansfield et al. 2010).
- 5 Voor deze exercitie is de mate waarin afzonderlijke leeftijdsgroepen in 2011 zijn verhuisd (verhuismobiliteit naar leeftijdsgroepen) toegepast op de nationale bevolkingsprognose naar leeftijd van het CBS uit 2011. Daarbij moet worden opgemerkt dat, afgezien van wat fluctuaties, het patroon van de verhuismobiliteit naar leeftijd vrij stabiel is in de tijd.
- 6 De woningbezetting is bepaald door het aantal kamers te verminderen met het aantal personen; <=0 is 'krap', 1 is 'neutraal', 2 is 'ruim' en >=3 staat voor 'erg ruim'.
- 7 Uitgaande van de huishoudensprognose van het CBS uit 2011 en veronderstellend dat ook in de toekomst circa 97 procent van de 75-plus-huishoudens zelfstandig in een woning woont en dat het aandeel woonachtig in een voor ouderen geschikte woning (anno 2012: 76 procent) niet

wijzigd als er niet extra wordt ingezet op woningaanpassingen en nieuwbouw van ouderenwoningen.

- 8 Omdat ouderen in intramurale instellingen niet zijn ondervraagd in de woononderzoeken, kan niet worden bepaald welk deel van de oudere huiseigenaren jaarlijks de woningmarkt verlaat om in een zorginstelling te gaan wonen. Op basis van de Longitudinal Ageing Study Amsterdam (LASA) laten Thomese en Rouwendal (2011) voor geheel Nederland zien dat van de oudere huiseigenaren na drie jaar circa 2 procent naar een intramurale instelling is verhuisd. Hun onderzoek laat tevens zien dat huiseigenaren er beter dan huurders in slagen om lang zelfstandig te blijven wonen.
- 9 Het aantal observaties varieerde tussen de 50 (in het WBO 1981) en 208 (in het WBO 1998).
- 10 De klassen goedkope, middeldure en dure koopwoningen zijn afgeleid van de (geschatte) verkoopwaarde van koopwoningen op basis van het WoON 2012. De prijsklasse van de vorige woning is gebaseerd op alle in de periode 2009-2012 verkochte koopwoningen. Goedkope koopwoningen (minder dan 218.000 euro) bestaan uit de eerste drie decielen met de laagste verkoopwaarden; dure koopwoningen (283.000 euro of meer) bestaan uit de laatste drie decielen met de hoogste verkoopwaarden. De prijsklasse van de woningen waar de oudere huiseigenaren naartoe zijn verhuisd, is gebaseerd op de geschatte verkoopwaarde van alle koopwoningen. Goedkope koopwoningen (eerste drie decielen) hebben een geschatte verkoopwaarde van minder dan 200.000 euro; dure koopwoningen (laatste drie decielen) hebben een geschatte verkoopwaarde van 320.000 euro of hoger.
- 11 Hierbij is verondersteld dat de kans om huiseigenaar te worden het hoogst is tussen het 25^e en 35^e levensjaar (Feijten et al. 2003: 244), dat mensen rond het 67^e levensjaar met pensioen gaan en dat de rente van een hypothecaire lening gedurende maximaal 30 jaar van de belasting mag worden afgetrokken.

De gevolgen van vergrijzing voor de woningmarkt en de resulterende opgaven

Wat zijn nu de gevolgen van de vergrijzing en het specifieke woongedrag van ouderen voor de woningmarkt? Vaak wordt bij de gevolgen gewezen op een toenemende behoefte, en daarmee een toenemend tekort, aan voor ouderen geschikte woningen. Een dergelijk tekort wordt soms al snel vertaald naar een nieuwbouwoopgave (zie bijvoorbeeld ANBO 2012). Deze vertaling is enigszins verrassend omdat ouderen zo honkvast zijn. In de wetenschap dat veel ouderen in hun woning willen blijven wonen, ook bij een afnemende mobiliteit en stijgende zorgbehoefte, is de grootste opgave eerder een aanpassings- dan een nieuwbouwoopgave. De vergrijzing gaat ook ingrijpen op de vraag- en aanbodverhoudingen op de woningmarkt. Hoe, dat is afhankelijk van de regionale woningmarktdruk en de vraag of de vergrijzing gepaard gaat met demografische krimp.

Bij de vertaling van de gevolgen in opgaven geldt dat het Rijk zich bovenaf opstelt als systeemverantwoordelijke. Het Rijk zorgt voor de randvoorwaarden, neemt waar nodig belemmeringen weg en stimuleert initiatieven. De precieze beleidsontwikkeling en uitvoering worden overgelaten aan gemeenten en andere partijen, zoals woningcorporaties, zorginstellingen en projectontwikkelaars (Tweede Kamer 2006; VROM-Raad 2005). Veel gemeenten hebben al specifiek beleid voor ouderenhuisvesting, variërend van het stellen van eisen aan de realisatie van levensloopbestendige woningen tot het instellen van woon-zorgcomplexen en woonservicezones. In de uitvoering van het beleid

werken gemeenten daarbij vaak samen met woningcorporaties en zorgaanbieders, en in mindere mate projectontwikkelaars (Ipso Facto 2012). Verantwoordelijkheden worden ook steeds meer naar de burger verschoven, waarbij het uitgangspunt dat burgers zich sterk maken voor ‘traditionele’ overheidstaken past bij de gedachte van ‘de energieke samenleving’ (Hajer 2011; STAMM 2012; zie ook hoofdstuk 2). De ruimtelijke opgaven die de vergrijzing voor de woningmarkt met zich brengt, liggen dan ook niet meer automatisch bij de Rijksoverheid. Integendeel zelfs.

4.1 De ‘nultreden’ voorbij: toenemende behoefte aan ouderenwoningen

De huidige generatie ouderen wonen veel meer dan de vorige langer zelfstandig, ook bij een afnemende mobiliteit en een toenemende zorgbehoefte. Maar ouderdom komt onherroepelijk met gebreken, en op een gegeven moment met andere behoeften (zie ook hoofdstuk 2; SEV & Aedes 2012). De vergrijzing in combinatie met het door de overheid ingezette zorgbeleid van extramuralisering betekent dan ook een toenemende behoefte aan woningen die geschikt zijn om oud in te worden. Afgezet tegen het aanbod, wordt doorgaans een toenemend tekort aan voor ouderen geschikte woningen geconstateerd (zie bijvoorbeeld Van Galen & Willems

2011; Sogelée & Brouwer 2003). Tot voor kort werd ervan uitgegaan dat er jaarlijks 36.000 tot 40.000 geschikte woningen extra bij moeten komen om het (in 2009) bestaande tekort van zo'n 87.000 woningen en het toenemende tekort weg te werken (Van Galen & Willems 2011; Ministerie van BZK 2011). Zulke constatering worden soms vrij letterlijk vertaald in een nieuwbouwopgave, zoals door de ANBO (2012): 'Er moeten 36.000 tot 40.000 seniorenwoningen bijgebouwd worden'. Volgens Van Galen en Willems (2011) kan meer dan de helft van de opgave worden gerealiseerd met nieuwbouw. Overigens werd daarbij nog niet expliciet rekening gehouden met de stagnatie in de nieuwbouwproductie door de kredietcrisis en de crisis op de woningmarkt. In het licht van de huidige nieuwbouwproductie lijkt de jaarlijkse opgave van circa 40.000 woningen dan ook een onhaalbare kaart (ANBO 2012). Gezien de grote gehechtheid van ouderen aan de eigen woonomgeving, en het gegeven dat het ontbreken van aanbod in de gewenste (vaak huidige) buurt een van de belangrijkste redenen is waarom 65-plus-huishoudens die wel willen verhuizen dat nog niet hebben gedaan, dient nieuwbouw bij voorkeur binnen vergrijpsde woonbuurten plaats te vinden.

Hoewel veel ouderen bij een verhuizing kiezen voor een woning die geschikt is om oud in te worden (zie paragraaf 3.2) en zij ook relatief vaak voor een nieuwbouwwoning kiezen¹, verhuist het merendeel van de ouderen helemaal niet. In de wetenschap dat veel ouderen in hun woning willen blijven wonen, óók wanneer zij minder mobiel worden en hun vitaliteit afneemt (WoON 2012; zie ook SEV & Aedes 2012), lijkt de voornaamste opgave daarom meer een aanpassingsopgave te zijn dan een nieuwbouwopgave. Van Galen en Willems (2011) becijferen dat per saldo zo'n 275.000 woningen van de totale woningvoorraad in aanmerking komen voor verbouw; theoretisch is met de inzet van dit instrument ruim drie kwart van de totale opgave op te vullen. Ook eengezinswoningen kunnen met beperkte ingrepen levensloopbestendig worden gemaakt (VROM-Raad 2005). Volgens De Zeeuw (2007) is het dan ook pertinent onjuist te veronderstellen dat de bestaande voorraad in Vinex-wijken ongeschikt is om oud in te worden. De huidige bouwvoorschriften bieden meer vrijheid om de woning te veranderen en een uitbouw is steeds gemakkelijker te realiseren. En de mogelijkheden om de woningvoorraad geschikt te maken voor bewoning door ouderen zijn zowel in de huur- als in de koopsector te vinden. Maar het grootste potentieel aan seriematig en tegen beperkte investeringen aan te passen woningen ligt in de huursector (Ministerie van VROM 2010). Daarbij wordt in het bijzonder gekeken naar de woningcorporaties, die vanuit hun volkshuisvestelijke

taak hun woningen zo levensloopbestendig mogelijk moeten bouwen en inrichten (VNG & Aedes 2010). Corporaties hebben vooral een belangrijke taak om geschikte en aangepaste woonruimte aan te bieden aan de omvangrijke groep ouderen met een laag pensioen en weinig tot geen eigen vermogen (Ministerie van BZK 2011). Zeker in de vier grote steden gaat het hierbij in het bijzonder om niet-westerse allochtone ouderen. Niet alleen omdat zij vanwege hun inkomen vaak zijn aangewezen op de sociale huursector, maar ook omdat hun woonsituatie doorgaans minder geschikt is om oud in te worden dan die van autochtone ouderen (zie paragraaf 3.2.3). Uiteraard maken corporaties al vele jaren hun woningaanbod geschikt(er) voor ouderen (Aedes 2011). Voor corporaties zijn zulke investeringen ook 'rendabeler' dan voor particuliere huiseigenaren, omdat vrijkomende huurwoningen weer verhuurd kunnen worden aan een ander (ouder) huishouden.

Maar de toekomstige ouderen zijn vaker huiseigenaar dan de ouderen van nu. Dit betekent dat de aanpassingsopgave in toenemende mate gaat verschuiven van de corporaties naar de oudere huiseigenaren zelf. Onderzoek laat echter zien dat de huidige oudere huiseigenaren doorgaans weinig bereid zijn te investeren in hun woning en in woningaanpassingen die ze niet direct noodzakelijk achten (voor Nederland zie SEV 2012; VNG & Aedes 2010; voor de Verenigde Staten zie Davidoff 2004). Mogelijk speelt hier ook mee dat dergelijke investeringen in de eigen woning niet of nauwelijks een waardeverhogend effect hebben. Ter illustratie: de huidige generatie oudere huiseigenaren wil alleen investeren in kleinere aanpassingen tot ongeveer 1.000 euro. Dit terwijl de totale kosten van het aanpassen van een doorsnee eengezinswoning worden geraamd op circa 21.000 euro. Vooral het vergroten of verplaatsen van de badkamer (8.600 euro) en het aanbrengen van een traplift (8.500 euro) zijn grote kostenposten (SEV & Aedes 2012: 31). Gemeenten vergoeden deels vaak de kosten voor aanpassingen in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) (VNG & Aedes 2010). De vergrijzing gaat dan ook waarschijnlijk gepaard met een toenemend beslag op de gemeentelijke Wmo-budgeten door aanvragen voor fysieke aanpassingen van de woning (zie ook Ministerie van BZK 2011). In sterk vergrijpsde gemeenten is een dergelijke toename nu al zichtbaar (Aedes 2011; VNG & Aedes 2010). Gezien de toenemende druk op de gemeentelijke Wmo-budgeten – ook door de overheveling van taken vanuit de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) naar de Wmo (VVD & PvdA 2012) – en de trend van een terugtrekkende Rijksoverheid en daarmee een groter beroep op de zelfredzaamheid van burgers, worden oudere huiseigenaren vermoedelijk steeds vaker aangesproken

op hun eigen verantwoordelijkheid voor het aanpassen van hun woning.

Een interessante en al in paragraaf 3.3 opgeworpen vraag is in hoeverre de overwaarde in de eigen woning kan worden ingezet ter financiering van de woningaanpassingen. Het ministerie van BZK (2011) wijst daarbij op de grotere investeringsmogelijkheden van de toekomstige oudere huiseigenaren. Een groot deel van hen heeft vermogen opgebouwd in de eigen woning, zo is de redenatie. Onzeker is echter of de ouderen van straks net zo veel overwaarde zullen hebben opgebouwd als de huidige ouderen (zie paragraaf 3.3). Afgezien van een eventuele financiële tegemoetkoming vanuit de Wmo, hebben gemeenten verder doorgaans weinig grip op individuele huiseigenaren. Wel kunnen zij oudere huiseigenaren stimuleren om zelf (tijdig) noodzakelijke woningverbeteringen aan te pakken. Dit kan bijvoorbeeld door gerichte voorlichting, informatieverstrekking en praktische en persoonsgebonden adviezen (VNG & Aedes 2010).

Het ministerie van BZK (2011) ziet in 'slimme technologieën' (domotica) een kans om het aanbod aan voor ouderen geschikte woningen te vergroten. Hoewel deze vandaag de dag vrij eenvoudig in woningen zijn te integreren met hulp van draadloze apparatuur en netwerken, wordt domotica op dit moment nog maar in beperkte mate toegepast (Ministerie van BZK 2011; VROM-Raad 2005). Mogelijk heeft dit deels te maken met de kosten, want goedkoop is domotica niet. In 2007 konden de kosten om een woning uit te rusten met een volledig 'smart home'-pakket – inclusief telemedicine, videocommunicatie en woningautomatisering – oplopen tot zo'n 3.500 euro per woning (Hulsebos 2007). Zeker in de koopsector is het, gezien de geringe investeringsbereidheid van oudere huiseigenaren, de vraag of zij zulke investeringen gaan doen. Daartegenover staat dat de babyboomgeneratie positiever kan staan tegenover 'smart home'-achtige toepassingen, omdat zij – in tegenstelling tot de huidige ouderen – meer vertrouwd zijn met informatietechnologie en draadloze toepassingen. Dit kan het draagvlak voor domotica vergroten. Bovendien mag worden verwacht dat dergelijke toepassingen en apparatuur in de toekomst goedkoper worden.

Naast het aanpassen van woningen en nieuwbouw, kan een deel van de opgave ook worden gerealiseerd door het bijplaatsen van zorgsteunpunten in woonbuurten. Vanuit een zorgsteunpunt kan zorg of verpleging worden geleverd aan ouderen die in de buurt ervan wonen, waardoor zij langer zelfstandig in de eigen woning kunnen blijven wonen (De Klerk 2004). Vooral het plaatsen van zorgsteunpunten bij flats heeft een groot effect op de opgave, omdat vanuit één zorgsteunpunt in

potentie veel huishoudens kunnen worden bediend (Van Galen & Willems 2011). Logischerwijze gaat diezelfde redenering ook op voor het plaatsen van zorgsteunpunten in wijken die flink zijn vergrijsd of gaan vergrijzen.

Bij het instellen van (kleine of grotere) zorgsteunpunten werken gemeenten samen met andere partijen, zoals woningcorporaties, zorginstellingen en welzijnsorganisaties. Corporaties kunnen daarbij investeren in het maatschappelijk vastgoed waarin het zorgsteunpunt kan worden huisvest. Het is evenwel mogelijk dat woningcorporaties hier een terugtrekkende beweging gaan maken door het besluit van de Europese Commissie inzake staatssteun aan woningcorporaties (Aedes 2011). Voorheen konden corporaties deze activiteiten financieren met borging door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Na het besluit van de Europese Commissie is dit laatste alleen nog mogelijk als het maatschappelijk vastgoed vervolgens ook wordt verhuurd aan een niet-gouvernementele organisatie of aan openbare instellingen die daadwerkelijk een maatschappelijk doel beogen. Als woningcorporaties gezondheidscentra willen bouwen waarin ook huisartsen en/of therapeuten komen te werken, komen zij niet meer in aanmerking voor borging (Janssen 2011; Tweede Kamer 2011). Dit brengt hogere financieringskosten teweeg en kan corporaties ervan weerhouden te investeren in zorgsteunpunten.

Ook valt er nog 'winst' te behalen door het daadwerkelijk toewijzen van voor ouderen geschikte woningen aan ouderen (Van Galen & Willems 2011). In 2012 wordt circa 37 procent van alle voor ouderen geschikte woningen bewoond door een jonger huishouden (Van Galen & Willems 2011; Kullberg & Ras 2004). Volgens de VROM-Raad (2005) is het echter twijfelachtig of stringenter toewijzen van voor ouderen geschikte woningen tot het gewenste resultaat leidt. Niet alleen omdat mutaties afhankelijk zijn van een aantrekkelijk woningaanbod voor potentiële vertrekkers, maar ook omdat een deel van de mutaties in de koopsector plaatsvindt. Daarbij moet ook worden bedacht dat de toekomstige generatie ouderen veel welvarender is dan de vroegere generatie ouderen. Juist vanwege hun hogere inkomen, kan een aanzienlijk deel van de huursector voor hen minder toegankelijk zijn, omdat woningcorporaties tegenwoordig 90 procent van de sociale huurwoningen moeten toewijzen aan de doelgroep: de lagere inkomensgroepen.

Tot slot geldt als kanttekening dat de opgave (qua omvang en invulling) verschilt tussen stad en platteland. Hoewel plattelandsgebieden ook in de toekomst tot de meest vergrijsde gebieden gaan behoren, zal het aantal ouderen het sterkst toenemen in de steden (zie ook hoofdstuk 2). De grote steden staan getalsmatig dus voor

een aanzienlijk grotere opgave dan plattelands-gemeenten. Naarmate de grootstedelijke woningvoorraad voor een groter deel bestaat uit appartementen en flats, behelst de opgave mogelijk een minder grootschalige aanpassingsopgave en ligt de uitdaging meer in kleinere woningaanpassingen en het geschikt maken van de woonomgeving, bijvoorbeeld door het strategisch bijplaatsen van zorgsteunpunten. Appartementen en flats zijn immers doorgaans al redelijk levensloopgeschikt, of zijn (zeker wanneer het niet gaat om portiekwoningen) vrij eenvoudig geschikt te maken (VNG & Aedes 2010).

Op het platteland behelst de opgave niet alleen het geschikt maken van woningen of het op kleine schaal bouwen van geschikte woningen, maar vooral ook het organiseren van zorg aan huis. Vooral op het platteland kan de afstand om zorg aan huis te leveren al snel te groot worden en het draagvlak te klein. Wanneer ouderen minder mobiel en meer zorgbehoevend worden, kan dan al snel een verhuizing in het vizier komen naar een centrale dorpskern of nabijgelegen stad waar meer zorgmogelijkheden zijn. Maar niet noodzakelijkerwijs. Het een en ander hangt ook af van de ontwikkeling, acceptatie en toepassing van nieuwe technologieën, zoals e-health en domotica, of de oprichting van zorgcoöperaties. Een mooi voorbeeld van het laatste is te vinden in het ruim 2.000 zielen tellende dorpje Hoogeloon. Nadat zorginstellingen aangaven het draagvlak te klein te vinden, richtten de dorpingen zelf een zorgcoöperatie op voor het behoud van wonen, welzijn en zorg. In combinatie met 'modern nabuurschap' waarbij nog actieve ouderen kwetsbare ouderen helpen (Harkes 2012), hoeven ouderen niet meer automatisch te verhuizen wanneer zij meer zorg nodig hebben (STAMM 2012). De wijze waarop de zorg (ruimtelijk) is georganiseerd (geconcentreerd, gespreid dan wel gebiedsgericht) kan dus doorwerken op het verhuisgedrag van ouderen. Op een nog lager schaalniveau kunnen ouderen ook overgaan tot het gezamenlijk inkopen van zorg en het onderling organiseren van hulp waardoor ze – ook bij een toenemende zorgbehoefte – in hun eigen vertrouwde omgeving oud kunnen worden (Aedes-Actis 2012). Door burgerinitiatieven, zelfbeheer en zorgcoöperaties waarbij burgers zelf hun wonen, welzijn en zorg organiseren (op het platteland maar ook in de stad), kunnen ouderen tot op hoge leeftijd thuis blijven wonen. De rol van de overheid is daarbij ondersteunend: met kennis, kunde en (aanpassing van) regelgeving draagt de overheid bij aan het faciliteren van dergelijke veelbelovende initiatieven (zie ook Hajer 2012).

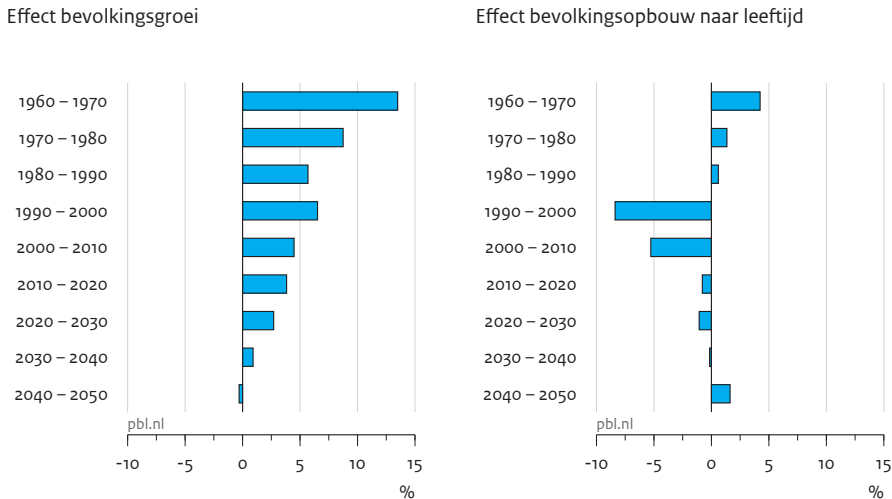
4.2 Vergrijzing draagt bij aan stagnatie in de doorstroming op de woningmarkt

Een van de gangbare gedachten is dat de vergrijzing de dynamiek in de doorstroming op de woningmarkt afremt (Hooimeijer 2007; Hooimeijer et al. 1986; Leidelmeijer et al. 2011; Ministerie van BZK 2011; Ministerie van VROM 2010). Hoewel de vergrijzing inderdaad gepaard gaat met een geringere verhuisdynamiek (zie verderop in deze paragraaf), lijkt het grootste effect van de veranderende bevolkingsopbouw naar leeftijd op de ontwikkeling in het aantal verhuizingen echter al lang en breed te zijn neergedaald. Vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw nam de groei in het aantal berekende verhuizingen af als gevolg van de veranderende bevolkingsopbouw naar leeftijd, om midden jaren tachtig om te slaan in krimp.² Deze 'stille revolutie' valt te verklaren doordat rond deze periode het gros van de babyboomgeneratie zich in de stabiele, tweede levensfase bevond, waarin slechts mondjesmaat wordt verhuisd. Want ouderen mogen dan wel weinig verhuizen, de grootste afname in de verhuismobiliteit vindt plaats tussen het dertigste en veertigste levensjaar (zie ook paragraaf 3.1; figuur 3.2). Vooral de 'ver-middelbaring' van het grote cohort babyboomers heeft, meer nog dan de vergrijzing, effect gehad op de ontwikkeling in het aantal verhuizingen. Figuur 4.1 laat tot slot ook zien dat het aantal verhuizingen logischerwijze oploopt met de bevolkingsgroei.³

Hoewel het grootste effect van de veranderende bevolkingsopbouw naar leeftijd op het aantal verhuizingen al in de afgelopen twintig jaar is neergedaald, draagt de vergrijzing – conform de gangbare redeneerlijn – wel bij aan een geringere verhuisdynamiek. Omdat ouderen zo weinig verhuizen, neemt het aantal verhuizingen per 1.000 inwoners, onder gelijkblijvende overige omstandigheden, namelijk gestaag af (paragraaf 3.1). En minder verhuizingen betekent minder doorstroming (Schilder & Conijn 2009). Conform deze redeneerlijn, is de verhuisdynamiek in relatief vergrijsde gemeenten inderdaad geringer dan in relatief 'jonge' gemeenten (tabel 4.1).

De negatieve samenhang tussen het aandeel 65-plussers in de gemeentelijke bevolking en de verhuisdynamiek is significant ($p < 0,000$) blijktens een enigszins versimpelde lineaire regressieanalyse. De schatting laat zien dat voor elke toename van het aandeel 65-plussers, de verhuisdynamiek met 0,096 afneemt. In deze analyse is rekening gehouden met het feit dat in de ene gemeente meer alleenstaanden en hoger opgeleiden wonen dan in de andere gemeente; ook dit soort verschillen spelen immers een rol bij de vraag of in een gemeente relatief

Figuur 4.1
Verandering van aantal verhuizingen per decennium



Bron: CBS, bewerking PBL

veel of juist relatief weinig wordt verhuisd. Voor de toekomst is het denkbaar dat het afremmende effect van de vergrijzing op de doorstroming nog wat sterker wordt. De toch al honkvaste ouderen worden immers vermoedelijk nog honkvaster, mede door het toenemende eigenwoningbezit onder ouderen en de voortgaande extramuralisering. In die zin kan worden gesteld dat het streven van het Rijk naar het zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen van ouderen (zorgbeleid), in combinatie met de honkvastheid van de ouderen zelf, het moeilijker maakt de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen, één van de doelstellingen in het woonbeleid.

De lage verhuismobiliteit van ouderen kan ook een obstakel vormen voor andere huishoudens op de woningmarkt die willen doorstromen (Clark & Deurloo 2006). Vooral in die gebieden waar een sterke vergrijzing hand in hand gaat met schaarste op de woningmarkt, kan het voor starters moeilijker worden om nog aan een woning te komen. Omdat ouderen doorgaans in gewilde woningen wonen en deze voorlopig nog niet beschikbaar komen, kan de vergrijzing dan ook bijdragen aan een kwalitatieve *mismatch* op de woningmarkt (Rouwendal & Vermeulen 2007).

Als gevolg van de vergrijzing worden vooral knelpunten verwacht in het segment eengezinswoningen (Van Iersel et al. 2009; Meinsma 2007; Ministerie van VROM 2010). Van Iersel et al. (2009) hebben berekend dat het aantal ouderenshuishoudens in eengezinswoningen in de periode 2006-2020 met 492.000 huishoudens toeneemt, resulterend in een potentiële verdringing van ongeveer

10.000 woningen per jaar voor jongere huishoudens. Jongere huishoudens zijn als gevolg van de vergrijzing dan ook in toenemende mate genooddaakt om naar andere locaties of andere woningtypen uit te wijken of te besluiten niet te verhuizen (Hooimeijer et al. 1986). Deze jongere huishoudens houden op hun beurt ook weer woningen bezet, waardoor het vertragingseffect ook verder doorwerkt in de potentiële verhuisketen.

Welke beleidsstrategieën zijn onder deze omstandigheden denkbaar als overheden de doorstroming op de woningmarkt willen bevorderen en de mogelijkheden van jongere huishoudens op de woningmarkt willen vergroten? Volgens sommigen kan dit door het aanbod van voor ouderen geschikte woningen te vergroten (zie bijvoorbeeld Filius 1993; Hooimeijer et al. 1986). De gedachte hierachter is dat als er maar voldoende geschikte woningen zijn, ouderen op den duur wel gaan verhuizen. En daardoor komen niet alleen meer ruimere (eengezins)woningen vrij, maar wordt ook de doorstroming op de woningmarkt bevorderd. Zonder voldoende voor ouderen geschikte woningen komt de doorstroming niet op gang, zo stelt de ANBO (2012). In sommige gemeenten wordt daarbij niet alleen ingezet op het vergroten van het aanbod, maar worden ouderen ook actief gestimuleerd om te verhuizen aan de hand van een verhuisvergoeding en actieve zoekbegeleiding (College Weesp 2012; NUL20 2012). In zekere zin suggereren deze strategieën dat het verhuisgedrag van ouderen te sturen is en dat de lage verhuismobiliteit onder hen samenhangt met een tekort aan geschikt aanbod. Volgens De Jong et al. (2012) gaat

Tabel 4.1

Top 10 van de meest en minst vergrijsde gemeenten en bijbehorende verhuisdynamiek*, 2011

Meest vergrijsd	Aandeel 65-plussers	Verhuisdynamiek
Laren (NH.)	26,5	11,1
Rozendaal	25,1	5,6
Haren	24,7	7,3
Bergen (NH.)	24,0	6,8
Bloemendaal	23,7	6,0
Valkenburg aan de Geul	23,3	7,6
Sluis	23,2	7,7
Rheden	23,2	8,1
Renkum	23,2	8,2
Heemstede	23,1	6,2
Totaal sterk vergrijsde gemeenten (> 20,8% 65-plussers)	22,4	7,5
Minst vergrijsd	Aandeel 65-plussers	Verhuisdynamiek
Renswoude	11,4	7,0
Lelystad	11,4	9,5
Pijnacker-Nootdorp	11,3	6,0
Groningen	11,2	17,1
Amsterdam	11,0	13,0
Utrecht	9,8	13,7
Houten	9,6	7,1
Zeewolde	9,4	7,2
Almere	7,7	9,1
Urk	7,6	5,5
Totaal weinig vergrijsde gemeenten (< 12,6% 65-plussers)	11,2	8,2

Bron: CBS; bewerking PBL

* De verhuisdynamiek geeft aan hoeveel verhuisbewegingen (binnenstedelijk en vertrek) hebben plaatsgevonden per 100 inwoners. Of een gemeente sterk of weinig is vergrijsd, is bepaald aan de hand van de afwijking van het gemiddelde (gemiddelde \pm (1,5 * standaarddeviatie)).

deze redenering evenwel niet op: dat ouderen zo weinig verhuizen, komt eenvoudigweg doordat zij bij voorkeur in hun eigen woning willen blijven wonen en niet zozeer door een gebrek aan mogelijkheden op de woningmarkt (zie ook paragraaf 3.1). Het valt dan ook nog maar te bezien of een uitbreiding van het aanbod van voor ouderen geschikte woningen of het actief stimuleren van verhuizingen onder ouderen het beoogde effect zal hebben. Willen gemeenten de woningmarktpositie van jongere huishoudens (woonachtig in sterk vergrijsde gemeenten) verbeteren, dan kunnen zij de woningvoorraad uitbreiden met bijvoorbeeld eengezinswoningen. Toch kleven ook aan deze strategie nadelen, zeker in matig gespannen regio's. Op de lange termijn neemt het aanbod van grotere eengezinswoningen namelijk toe wanneer de babyboomers de woningmarkt gaan verlaten (zie

paragraaf 4.3). Nú de woningvoorraad uitbreiden met dit soort woningen, kan betekenen dat wordt gebouwd voor toekomstige leegstand.

Tot slot betekent de geringe verhuismobiliteit van ouderen, in combinatie met het feit dat ouderen steeds vaker huiseigenaar zijn, ook dat de vergrijzing niet gepaard gaat met een enorme behoefte aan huurwoningen (Hou 2010). Het aantal verhuizingen onder ouderen gaat uiteraard wel toenemen, omdat er straks nu eenmaal veel meer ouderen zijn dan nu (volume-effect). In hoeverre dit gepaard gaat met een toenemend aanbod van koopwoningen is niet helemaal duidelijk, omdat het geringe aantal oudere huiseigenaren dat verhuist, in toenemende mate (opnieuw) een koopwoning verkiest. Vanwege het volume-effect neemt in de toekomst ook het totale aantal langeafstandsverhuizingen onder 65-plussers wat toe.

Toch zal de vergrijzing niet gepaard gaan met een enorme vraag naar landelijk wonen. Het merendeel van de ouderen verhuist immers niet en degenen die verhuizen, doen dat vaak over korte afstand. Slechts weinig ouderen verruilen op hoge leeftijd nog de stad voor het platteland. Strategieën gericht op het ontwikkelen van 'seniorensteden' en (groei)strategieën van krimp gemeenten en marktpartijen om senioren van buitenaf (bijvoorbeeld uit de Randstad) aan te trekken (Smeulders et al. 2009), moeten daarom niet al te optimistisch worden ingeschat (zie ook Manting & Vernooij 2007; Verwest et al. 2010).

4.3 Op de lange termijn meer dynamiek op de woningmarkt door overlijden en verhuizingen van ouderen naar zorginstellingen

Ouderen kunnen uiteraard niet eindeloos in hun woning wonen; er komt een moment waarop zij naar een zorginstelling moeten verhuizen of komen te overlijden. Op enig moment komen er dan ook in groten getale woningen beschikbaar. Zeker vanaf 2020, als de kopgroep van de babyboomgeneratie 75 wordt, gaat de uitstroom op de woningmarkt toenemen, en dat zal een positief effect hebben op het aanbod en de dynamiek op de woningmarkt.

Huishoudensopheffingen door overlijden worden steeds belangrijker voor de doorstroming op de woningmarkt (Filius 1993). In figuur 4.2 is met hulp van een simulatiemodel een beeld geschetst van de uitstroom (door sterfte en verhuizingen naar zorginstellingen) rond 2040. Daarbij is de veronderstelling gehanteerd dat ouderen vanaf het vijftiende levensjaar gemiddeld nog 10 jaar zelfstandig in de eigen woning blijven wonen; na die tijd zijn de meesten overleden en degenen die nog wel in leven zijn, verhuizen vanaf dat moment in toenemende mate naar een zorginstelling (voor een uitgebreide toelichting op het simulatiemodel, zie Eskinasi et al. 2012). Figuur 4.2 laat zien dat het aantal vrijkomende woningen toeneemt van circa 77.000 woningen in 2008 tot ruim 92.000 in 2038. Deze uitkomst sluit aan bij de schatting van Van Iersel et al. (2009: 101) dat in 2035 circa 80.000 woningen vrijkomen door sterfgevallen onder ouderen, wat gelijk is aan de nieuwbouwproductie van 2007.

Minstens net zo belangrijk is de verschuiving in de samenstelling van de vrijkomende woningvoorraad (Eskinasi & De Groot 2013). Komen nu nog relatief veel huurwoningen vrij als ouderen de woningmarkt verlaten,

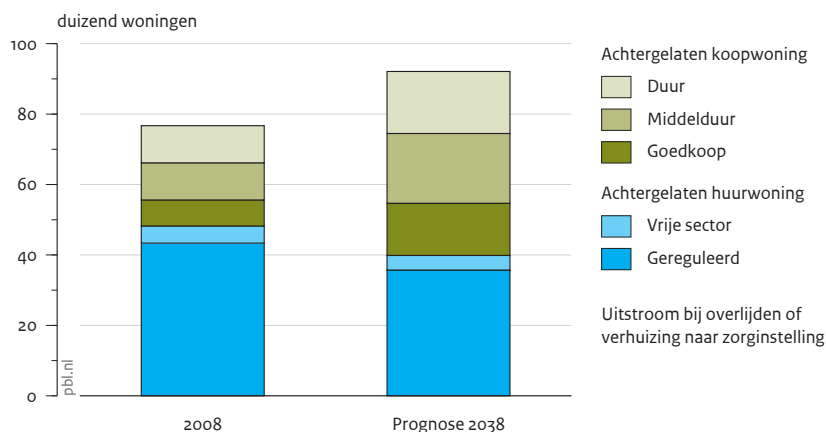
in de toekomst zijn dit steeds vaker koopwoningen, omdat de toekomstige ouderen vaker huiseigenaar zijn dan de ouderen van nu (paragraaf 3.3). In 2038 bestaat naar verwachting zo'n 60 procent van het vrijkomende aanbod uit koopwoningen, tegenover 37 procent in 2008 (figuur 4.2). Het vrijkomende aanbod in de koopsector is dan rond 2038 ongeveer net zo groot als de huidige nieuwbouwproductie van rond de 53.000 woningen per jaar. De uitstroom van oudere huishoudens uit de woningmarkt wordt daarmee een dominante factor in de vraag-aanbodverhoudingen (Eskinasi & De Groot 2013) op de regionale en lokale woningmarkt. Dat steeds meer (welvarende) ouderen die de woningmarkt verlaten een koopwoning achterlaten, betekent uiteraard meer kansen voor starters om toe te treden tot de koopwoningmarkt, en maakt het voor alle groepen op de woningmarkt makkelijker om een tree hoger te komen op de 'woningmarktladder'.

Hoewel het nog onzeker is hoe de woningprijzen zich gaan ontwikkelen onder invloed van de vergrijzing, wordt vooral gevreesd dat de grote toename in het woningaanbod lokaal kan resulteren in neerwaartse prijseffecten (Van Dalen 2006; Leidelmeijer et al. 2011). Of er voor al deze vrijkomende woningen wel een nieuwe bewoner is, is niet zeker, omdat het gros van de babyboomers uitstroomt op het moment waarop het tijdperk van bevolkings- en huishoudensgroei wordt afgesloten. Vooral in de meest vergrijsde gebieden gaat vergrijzing hand in hand met krimp; en dit is vandaag de dag niet anders dan in de toekomst (hoofdstuk 2; zie ook Manting & Vernooij 2007). Daarbij komt dat er steeds minder huishoudens zijn in de leeftijdsfase waarop vaak de eerste stappen op de woningmarkt worden gezet; volgens de prognoses van het CBS (2011) gaat het in de periode tussen 2030 en 2040 jaarlijks om zo'n 33.000 huishoudens minder dan in 2011. Een kleiner cohort aan vragers bij een toenemend woningaanbod als gevolg van sterfte van ouderen, resulteerde eind jaren tachtig van de vorige eeuw in de doemvoorspelling dat de vergrijzing kon leiden tot een instorting van de woningmarkt (Mankiw & Weil 1989). Uitgaande van het marktmechanisme dat prijzen dalen wanneer het aanbod harder toeneemt dan de vraag, kan vraaguitval leiden tot een daling van prijzen (Rouwendaal & Vermeulen 2007). De relatie tussen (over)aanbod en prijsvorming is uitgewerkt door DiPasquale en Wheaton (1996). Zij constateren dat als de verkooptijd stijgt, wat vaak het gevolg is van een geringe verhuismobiliteit en weinig verkopen bij een groot woningaanbod, er een neerwaartse druk kan ontstaan op de huizenprijzen (DiPasquale & Wheaton 1996; zie ook Haffner & Van Dam 2011).

In die regio's waar de woningmarkt gespannen is en waar het aantal huishoudens in de komende jaren nog gaat

Figuur 4.2

Achtergelaten woningen door uitstroom van oudere huishoudens uit woningmarkt



Bron: Eskinasi et al. (2012)

toenemen, bijvoorbeeld in de Randstad en de centrale delen van Nederland, kan het toenemende aanbod de woningmarktdruk verlichten. Dit betekent eerder een afname van de groei van de huizenprijzen dan een afname zelf (vergelijk Leidelmeijer et al. 2011; Rouwendal & Vermeulen 2007). Maar als het toenemende woningaanbod samenvalt met een afname van het aantal potentiële kopers door ontgroening en huishoudenskrimp, zoals in Parkstad Limburg, Noordoost-Groningen en grote delen van Zeeland, kan het moeilijker worden om de vrijgekomen woningen te verkopen of te opnieuw te verhuren, zeker als deze woningen niet voldoen aan de dan geldende kwaliteitseisen. Hierbij speelt ook nog een rol dat oudere huiseigenaren doorgaans minder onderhoud plegen aan hun woning dan jongere huiseigenaren (zie bijvoorbeeld Davidoff 2004).

Verkoopproblemen kunnen uiteindelijk resulteren in een daling van de huizenprijzen. Een waardedaling is gunstig voor starters, maar ongunstig voor huiseigenaren en eventuele erfgenamen. Verkoopproblemen en waardedalingen kunnen ertoe leiden dat oudere huiseigenaren moeten afzien van een mogelijk gewenste verhuizing naar een zorginstelling of een kleinere (huur) woning. Het eigen huis wordt dan een loden last in plaats van een appeltje voor de dorst (SER Noord-Nederland 2010). Ook voor de erfgenamen kan een onverkoopbare woning financiële problemen opleveren, zeker als er nog een hypotheekschuld op de woning rust. Als de woning uiteindelijk wordt verkocht, bestaat immers de kans dat de uiteindelijke opbrengsten te laag zijn om de hypotheek en de gemaakte kosten (voor het doorbetalen van de hypotheek en bijvoorbeeld de erfbelasting) te dekken.

Een van de beleidsstrategieën om de overmaat aan woningen tegen te gaan, is gericht op sloop en herstructurering van de woningvoorraad (waarbij bijvoorbeeld van twee (huur)woningen één wordt gemaakt). Sloop en herstructurering brengen vraag en aanbod meer in evenwicht en kunnen een negatieve prijsdruk afremmen. Deze beleidsstrategie wordt nu al ingezet in de krimpregio's (Verwest et al. 2008). De toch al forse transformatieopgave in de krimpgebieden wordt dus nog groter naarmate meer en meer babyboomers de woningmarkt gaan verlaten. Naast sloop en herstructurering gaan corporaties nu ook al over tot de verkoop van het corporatiebezit. Het is echter de vraag of deze laatste strategie succesvol kan zijn, omdat het corporatiebezit in kwalitatieve zin niet altijd aansluit bij de woonwensen van de steeds kleiner wordende groep potentiële kopers (zie voor meer nadelen van deze strategie Verwest 2011; Verwest et al. 2008).

In theorie kan de negatieve prijsdruk ook worden ingedamd als krimpgebieden erin slagen een markt aan te boren voor tweedewoningbezit (Leidelmeijer et al. 2011). Toch is het de vraag of dit soort groeistrategieën wel voldoende resultaat opleveren (Manting & Vernooij 2007). De markt voor tweede woningen begint namelijk behoorlijk verzadigd te raken, omdat jongere leeftijdscohorten zich minder willen binden aan één plek als vakantieverblijf (Van der Reijden et al. 2003). Jongere generaties hebben meer een voorkeur voor een 'nomadische' invulling van hun vakanties (Metz 2010; Verwest et al. 2010). En ook van vestiging uit het buitenland moet niet al te veel worden verwacht. De

buurlanden kampen ook met een sterke vergrijzing en, in Duitsland, demografische krimp, waardoor de belangstelling uit het buitenland voor een tweede woning in Nederland niet al te groot moet worden ingeschat. Daarbij komt dat in Nederland de krimp vooral lijkt neer te slaan in kleine dorpen in minder gewaardeerde landschappen in de perifere landelijke regio's, wat meestal niet de gebieden zijn waar tweedewoningzoekers voor vallen.

Noten

- 1 Van de 65-plus-huishoudens die in de periode 2009-2012 zijn verhuisd, kwam 26 procent terecht in een nieuwbouwwoning gebouwd in 2009 of later; onder huishoudens jonger dan 55 jaar gold dit voor 14 procent (WoON 2012).
- 2 Voor deze exercitie is verondersteld dat de mate waarin leeftijdsgroepen verhuizen stabiel is in de tijd (zie ook noot 5 in hoofdstuk 3). Op basis van de waargenomen en (vanaf 2012) voorspelde bevolkingsopbouw naar leeftijd, is voor ieder jaar de omvang van de afzonderlijke leeftijdsgroepen bepaald, uitgaande van een constante bevolkingsomvang (anno 2011). Vervolgens is aan de hand van de verhuismobiliteit naar leeftijdsgroepen (anno 2011) bepaald hoeveel verhuizingen er zouden zijn geweest dan wel zijn te verwachten (vanaf 2012) bij een constante bevolkingsomvang anno 2011. Op deze wijze is het effect van de veranderende bevolkingsopbouw naar leeftijd op de ontwikkeling in het aantal verhuizingen in kaart gebracht.
- 3 Op basis van de waargenomen en (vanaf 2012) voorspelde bevolkingsomvang is berekend hoeveel verhuizingen er zouden zijn geweest dan wel zijn te verwachten (vanaf 2012) uitgaande van de in 2011 geldende gemiddelde verhuismobiliteit van circa 9 procent.

Conclusie

De vergrijzing heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. Ouderen blijven het liefst zo lang mogelijk zelfstandig wonen en verhuizen op hoge leeftijd dan ook niet of nauwelijks. Er zijn geen aanwijzingen dat de verhuismobiliteit onder ouderen gaat toenemen. Integendeel zelfs: in de afgelopen jaren zijn de toch al honkvaste ouderen zelfs nóg honkvaster geworden, waarschijnlijk als gevolg van de toenemende extramuralisering en het gestegen eigenwoningbezit onder ouderen, wat de verhuismobiliteit afremt. Ouderen verhuizen niet alleen weinig, maar áls ze verhuizen, doen ze dit vaak over korte afstand, het liefst binnen de eigen buurt. In de toekomst is dit waarschijnlijk niet anders dan vandaag de dag. Initiatieven zoals ‘seniorensteden’, die gericht zijn op het aantrekken van ouderen van elders, zullen daarom naar verwachting weinig succesvol zijn.

In de wetenschap dat ouderen zo honkvast zijn, zijn vooral aanpassingen aan bestaande woningen nodig – naast toevoegingen aan de woningvoorraad van woningen die geschikt zijn voor ouderen, liefst in bestaande woonbuurten. Deze aanpassingen kunnen ouderen in staat stellen om tot op hoge leeftijd zelfstandig te blijven wonen, ook wanneer hun mobiliteit afneemt en de zorgbehoefte stijgt. Het kan hierbij gaan om ingrepen als het plaatsen van trapliften en het verwijderen van drempels, tot het installeren van ‘smart-home’-achtige technologische innovaties. In de sociale huursector is het de verantwoordelijkheid van corporaties om woningen levensloopgeschikt te maken, in de koopsector zijn de huiseigenaren zelf aan

zet. Vanwege het verwachte toenemende eigenwoningbezit onder ouderen, verschuift de aanpassingsopgave dus meer en meer van de corporaties naar de huiseigenaren. Onderzoek laat echter zien dat de huidige generatie oudere huiseigenaren weinig bereid is te investeren in grote woningaanpassingen. Gezien de trend van een terugtrekkende Rijksoverheid, waarbij een groter beroep wordt gedaan op de zelfredzaamheid van burgers, worden zij daar in de toekomst vermoedelijk toch steeds vaker op aangesproken. De vraag is in hoeverre (toekomstige) oudere huiseigenaren de overwaarde in de eigen woning willen en kunnen aanwenden als een spaarbuffer waaruit woningaanpassingen (en zorg) kunnen worden gefinancierd. De toekomstige oudere huiseigenaren zijn namelijk waarschijnlijk minder vaak hypotheekschuldvrij en hebben mogelijk minder overwaarde opgebouwd dan de huidige generatie oudere huiseigenaren. De mogelijkheden van verzilvering van dit spaarbuffer moeten dan ook niet al te optimistisch worden ingeschat.

Op hoge leeftijd zelfstandig te kunnen blijven wonen in de eigen woning, vergt vaak niet alleen fysieke woningaanpassingen, maar ook een andere (ruimtelijke) organisatie van de zorg. Vooral op het platteland kan de toenemende behoefte aan ‘zorg aan huis’ lastig te organiseren zijn, en kunnen ouderen mogelijk toch op enig moment gedwongen zijn te verhuizen naar een nabijgelegen stad of dorpskern waar meer zorgmogelijkheden zijn. De noodzaak hiervan is mede afhankelijk van de ontwikkeling van nieuwe

technologieën, zoals e-health en domotica, en de inzet van initiatieven waarbij burgers zelf wonen, welzijn en zorg (gaan) organiseren. Burgerinitiatieven als de oprichting van zorgcoöperaties en mantelzorg waarbij nog actieve ouderen kwetsbare ouderen helpen, kunnen ertoe bijdragen dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. Zeker op de korte termijn, wanneer de babyboomgeneratie zelf nog relatief weinig zorgbehoevend is, bieden zulke initiatieven een unieke kans, in het bijzonder op het platteland (Van Dam & Daalhuizen 2013). De rol van de overheid is daarbij ondersteunend: met kennis, kunde en (aanpassing van) regelgeving draagt zij bij aan het faciliteren van zulke initiatieven uit de ‘energieke samenleving’.

De vergrijzing, en de daarmee gepaard gaande afname in de verhuisdynamiek, kan leiden tot een verdere verstopping van de woningmarkt. Door de lage verhuismobiliteit van ouderen kunnen jongere huishoudens immers moeilijker doorstromen naar (grotere) koop- of eengezinswoningen, zeker in sterk vergrijsde regio’s en regio’s waar de druk op de woningmarkt relatief hoog is. In die zin heeft het overheidsstreven naar het zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen van ouderen een negatieve invloed op het gelijktijdige streven naar het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt; het zorg- en woonbeleid kunnen zo op gespannen voet met elkaar komen te staan. Daarbij geldt wel dat een aanzienlijk deel van de babyboomgeneratie zich in de jaren tachtig en negentig van de vorige eeuw in een levensfase bevond waarin hoe dan ook al slechts mondjesmaat wordt verhuisd (tussen het dertigste en veertigste levensjaar). Met andere woorden: de vergrijzing draagt wel bij aan een geringere verhuisdynamiek, maar het grootste effect van de veranderende leeftijdsopbouw van de bevolking op de verhuisdynamiek lijkt al lang en breed te zijn neergedaald.

De vergrijzing heeft vooral op de langere termijn grote gevolgen voor de vraag- en aanbodverhoudingen op de woningmarkt. In de komende decennia neemt het aanbod van grotere eengezins(koop)woningen immers toe als de babyboomgeneratie de woningmarkt (door overlijden of verhuizing naar een zorginstelling) gaat verlaten. Vooral in die regio’s waar de woningmarkt gespannen is en waar het aantal huishoudens in de komende jaren nog gaat toenemen, bijvoorbeeld in de Randstad en de centrale delen van Nederland, kan het vrijgekomen woningaanbod de druk op de woningmarkt verlichten en de kansen voor starters om toe te treden tot de koopwoningmarkt vergroten. Zo niet in sterk vergrijsde regio’s die te maken hebben of krijgen met een terugloop in het aantal huishoudens (krimp) en waar de woningmarkt weinig gespannen is. Nú de

woningvoorraad uitbreiden met eengezinswoningen kan dan betekenen dat er wordt gebouwd voor toekomstige leegstand. Vooral in zulke krimpgebieden kan het moeilijk(er) worden om de vrijgekomen woningen te verkopen of verhuren, zeker als deze woningen niet voldoen aan de dan geldende kwaliteitseisen. In deze gebieden vallen dan een verdere neerwaartse druk op de woningprijzen en verder toenemende verhuurbaarheidsproblemen te verwachten, hetgeen tot (verdere) leegstand en verdere prijsdalingen van woningen kan leiden. De toch al forse transformatieopgave in de krimpgebieden wordt groter naarmate meer en meer babyboomers de woningmarkt gaan verlaten.

Literatuur

- Aedes-Actiz (2012), *Doe-het-zelven in de zorg is in*, donderdag 13 september 2012, <http://kczwz.blogspot.nl/2012/09/doe-het-zelven-in-de-zorg-is-in.html>, geraadpleegd op 3 december 2012.
- Aedes (2011), 'Slim samenwerken in wonen, welzijn en zorg', *Compact*, november 2011, Hilversum: Aedes vereniging van woningcorporaties.
- Alegre, J. & L. Pou (2009), *The homeownership rate among the elderly and the Life Cycle Hypothesis: European evidence with data at the household and individual level*. Working paper 49, Palma: Department of Applied Economics, University of the Balearic Islands.
- ANBO, PCOB & Unie KBO (2007), *Meer woningen voor ouderen in zicht? Landelijk onderzoek naar lokaal beleid ouderenhuisvesting*, rapportage geraadpleegd op 23/2/2013 via http://www.anbo.nl/sites/default/files/uploads/meer_woningen_voor_ouderen_in_zicht.pdf.
- ANBO (2012), *Impuls bouw seniorenwoningen nodig*, nieuwsbericht 11-12-2012, geraadpleegd op 14-1-2013 via <http://www.anbo.nl/belangenbehartiging/wonen-en-mobiliteit/nieuws/impuls-bouw-seniorenwoningen-nodig>.
- Angelini, V. & A. Laferrère (2010), *Residential mobility of the European elderly*, CESifo Working Paper, no 3280, www.CESifo-group.org/wp.
- Atzema, O. & R. Coops (2010), 'Pak groeigemeente geconcentreerd aan', *Cobouw*, 171, Woensdag 29 september 2010, p. 9.
- Barink, J. & P. Hooimeijer (1988), *De migratie van ouderen in de tijd*, Den Haag: Ministerie van Onderwijs en Wetenschappen.
- Bell, M. & G. Ward (2000), 'Comparing temporary mobility with permanent migration', *Tourism Geographies* 2: 97-107.
- Boer, A. de & S. Kooiker (2012), 'Zorg', pp. 140-160 in: V. Veldheer, J. Jonker, L. van Noije & C. Vrooman, *Een beroep op de burger. Minder verzorgingsstaat, meer eigen verantwoordelijkheid? Sociaal en Cultureel Rapport 2012*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Bonvalet, C. & J. Ogg (2007), 'Ageing in inner cities. The residential dilemmas of the baby boomer generation', *International Journal of Ageing in Later Life* 2: 61-90.
- Bos, W.J., H.P.J. Koevoets & A. Oosterwaal (2011), *Ziekenhuislandschap 20/20: Niemandslaan of Droomland?*, Den Haag: Raad voor de Volksgezondheid en Zorg.
- Bovenberg, A.L. (2012), 'Naar een drie-eenheid van pensioen, wonen en zorg', in: W. Asbeek Brusse & C.J. van Montfort (red.), *Wonen, zorg en pensioenen. Hervormen en verbinden*, Den Haag: Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid.
- Bovenberg, L. & N. Kortleve (2012), 'Wonen in je pensioen', *Economisch Statistische Berichten* 97: 658-661.
- Bradley, D.E., C.F. Longino, E.P. Stoller & W.H. Haas (2008), 'Actuation of mobility intentions among the young-old: an event history analysis', *The Gerontologist* 48: 190-202.
- Breedveld, K., A. van den Broek, J. de Haan, L. Harms, F. Huysmans & E. van Ingen (2006), *De tijd als spiegel. Hoe Nederlanders hun tijd besteden*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Broese van Groenou, M.I. (2012), *Informeel zorg 3.0: schuivende panelen en een krakend fundament, oratie*, Amsterdam: Vrije Universiteit Amsterdam.
- Byrnes, M., P.A. Lichtenberg & C. Lysack (2006), 'Environmental press, aging in place, and residential satisfaction of urban older adults', *Journal of Applied Social Science* 23: 50-76.
- Chiuri, M. & Jappelli, T. (2006), *Do the elderly reduce housing equity? An international comparison*, Working Paper 158, Centre for Studies in Economics and Finance, Fisciano: University of Salerno, <http://www.csef.it/WP/wp158.pdf>.
- Clark, W. & M. Deurloo (2006), 'Aging in place and housing over-consumption', *Journal of Housing and the Built Environment* 21: 257-270.
- Clark, W.A.V. & F.M. Dieleman (1996), *Households and Housing*, New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research.
- Cohen-Mansfield, J., M. Dakheel-Ali & J.K. Frank (2010), 'The impact of a Naturally Occurring Retirement Communities service program in Maryland, USA', *Health Promotion International*, 25: 210-220.
- College Weesp (2012), *Advies Subsidieverordening verhuiskostenvergoeding ouderen 2012*, Z.21074/D.222, <http://www.weesp.nl/document.php?m=7&fileid=45615&f=06932c4b17960d92f77b768ec8d998ab&attachment=0&a=483>.
- Conijn, J. (2011), *De vastgoedlezing 2011. Woningcorporaties op een kruispunt*, Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Coumans, M. & S. te Riele (2010), 'Verschillen in sociale en maatschappelijke participatie', *Bevolkingstrends* 58 (1): 39-45.

- Cribier, F. (1975), 'Retirement migration in France', pp. 361-373 in: L.A. Kosinski & R. Mansell Prothero (eds.), *People on the move: Studies on internal migration*, London: Methuen.
- Dalen, H. van (2006), 'Valkuilen van het vergrijzingsdebat', *Demos* 22: 81-86.
- Dam, F. van & F. Daalhuizen (2013) 'Vergrijzing als kans voor dorpen', *Rooilijn* 46: 136-141.
- Dam, F. van & S. Heins (2000), 'Huisje, bomen, beesten', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 6 (2): 22-26.
- Dam, F. van, L. Bijlsma, M. van Leeuwen & H.L. Pálsdóttir (2005), *De LandStad. Landelijk wonen in de netwerkstad*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Dam, F. van, F. Daalhuizen, C. de Groot, M. van Middelkoop & P. Peeters (2012), 'Woongedrag, tijdsbesteding en verplaatsingsgedrag van actieve ouderen', pp. 167-181 in: N. van Nimwegen & C. van Praag (red.), *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2012. Actief ouder worden in Nederland*, Den Haag: NiDi.
- Dam, F. van, M. Jokövi, A. van Hoorn & S. Heins (2003) *Landelijk wonen*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau.
- Davidoff, T. (2004), *Maintenance and the home equity of the elderly* (UC Berkeley: Fisher Center for Real Estate and Urban Economics), verkregen via <http://www.escholarship.org/uc/item/3m59r3tv>, 7 december 2012.
- Demiris, G. & B. Hensel (2009), "'Smart Homes" for patients at the end of life', *Journal of Housing For the Elderly* 23: 106-115.
- DiPasquale, D. & W. Wheaton (1996), *Urban economics and real estate markets*, New Jersey: Prentice Hall.
- DSF & Universiteit Tilburg (2012), *Naar een duurzame financiering van de woningmarkt*, www.dsf.nl.
- Elbersen, B.S. (2001) *Nature on the doorstep. The Relationship between protected natural areas and residential activity in the European countryside*, Wageningen: Alterra.
- Eskinas, M. & C. de Groot (2013), 'Uitgewoond', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 1: 26-29.
- Eskinas, M., C. de Groot, M. van Middelkoop, F. Verwest & J. Conijn (2012), *Effecten van de staatssteunregeling voor de middeninkomensgroepen op de woningmarkt: een simulatie*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Feijten, P. (2005), 'Union dissolution, unemployment and moving out of homeownership', *European Sociological Review* 21: 59-71.
- Feijten, P. & P. Visser (2005), 'Binnenlandse migratie: verhuismotieven en verhuisafstand', *Bevolkingstrends* 53 (2): 75-81.
- Feijten, P., C.H. Mulder & P. Baizán (2003), 'Age differentiation in the effect of household situation on first-time homeownership', *Journal of Housing and the Built Environment* 18: 233-255.
- Fielding, A.J. (1993), 'Migration and the metropolis: an empirical and theoretical analysis of inter-regional migration to and from South East England', *Progress in Planning* 39: 71-166.
- Filius, F.C. (1993), *Huishoudensopheffing en woningverlating in een vergrijzende samenleving*, Utrecht: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht.
- Fisher, J.D., D.S. Johnson, J.T. Marchand, T.M. Smeeding, & B. Boyle Torrey (2007), 'No place like home: older adults and their housing', *Journal of Gerontology* 62: 120-128.
- Fischer, P.A. & Malmberg, G. (2001), 'Settled people don't move: On life course (im-)mobility in Sweden', *International Journal of Population Geography* 7: 357-371.
- Fokkema, C.M. (1996), *Residential moving behaviour of the elderly*, Amsterdam: Thesis Publishers.
- Fokkema, C.M., J. de Jong-Gierveld & P. Nijkamp (1993), *Internal elderly migration: An exploration of the literature*, Den Haag: NiDi.
- Galen, J. van & Willems, J. (2011), *Monitor investeren voor de toekomst 2009*, Delft: ABF Research.
- Groot, C. de, F.B.C. Daalhuizen, F. van Dam & C.H. Mulder (2012) 'Once an outsider, always an outsider? The accessibility of the Dutch rural housing market among locals and non-locals', *Journal of Rural Studies* 28, 3: 302-313
- Groot, C. de, D. Manting & S. Boschman (2008), *Verhuiswensen en verhuisgedrag in Nederland*, Den Haag/Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Groot, C. de, D. Manting & S. Boschman (2009), 'Het individu telt in woonwensenonderzoek', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 15 (6): 43-49.
- Haffner, M.E.A. (2005), *Appel voor de dorst? Vermogen van ouderen op de woningmarkt*, Utrecht: Nethur.
- Haffner, M. & F. van Dam (2011), *Langetermijneffecten van de kredietcrisis op de regionale woningmarkt*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Hajer, M. (2011), *De energieke samenleving. Op zoek naar een sturingsfilosofie voor een schone economie*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Hansen, E.B. & G. Gottschalk (2006), 'What makes older people consider moving house and what makes them move?', *Housing, Theory and Society* 23: 34-54.
- Harkes, D. (2012), *Ouderen aan het roer, organisaties aan de kant?* blog Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg van donderdag 6 december 2012, verkregen op 17 december 2012 via <http://kcwz.blogspot.nl/2012/12/ouderen-aan-het-roer-organisaties-aan.html>.
- Harts, J.J. (2009), 'Pensioenmigratie, van platteland tot playa', *Geografie* 18 (1): 12-14.
- Heins, S. (2005), 'Oud worden in een seniorenstad', *Ruimte in Debat*, 04/2005: 2-8.
- Hooimeijer, P. (2007), *Dynamiek in de derde leeftijd*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Hooimeijer, P., W.A.V. Clark & F.M. Dieleman (1986), 'Households in the reduction stage: Implications for

- the Netherlands housing market', *Housing Studies* 1: 195-209.
- Hooimeijer, P., F. Dieleman & M. Kuijpers-Linde (1993), 'Is elderly migration absent in the Netherlands?', *Espace, Populations, Sociétés* 3: 465-476.
- Hou, F. (2010), *Homeownership over the life course of Canadians: Evidence from Canadian censuses of population*, Research Paper, Ottawa: Statistics Canada.
- Huff, J.O. & W.A.V. Clark (1978), 'Cumulative stress and cumulative inertia: a behavioral model of the decision to move', *Environment and Planning A* 10: 1101-1119.
- Hulsebos, M. (2007), 'Langer thuis wonen in "slimme" huizen – domotica koppelt zorg aan veiligheid en comfort', *De Vastgoedbeheerder*, verkregen via <http://www.studioict.net/trends-8---langer-thuiswonen.html> geraadpleegd op 24-02-2012.
- Iersel, J. van, K. Leidelmeijer & A. Buys (2009), *Senioren op de woningmarkt, achtergrondrapportage*, Amsterdam: RIGO.
- Ipsos Facto (2012), *Landelijk onderzoek lokaal beleid ouderenhuisvesting*, Gouda: Ipsos Facto Beleidsonderzoek.
- Janssen, E. (2011), *Huisartsen en therapeuten verlenen geen diensten van algemeen economisch belang*, <http://dirkzwagerondernemingsrecht.nl/2011/11/07/huisartsen-en-therapeuten-verlenen-geen-diensten-van-algemeen-economisch-belang/> geraadpleegd op 30 november 2012.
- Jong, A. de & C. van Duin (2010), *Regionale prognose 2009-2040: Vergrijzing en omslag van groei naar krimp*, Den Haag: PBL/CBS.
- Jong, P. de, J. Rouwendal, P. van Hattum & A. Brouwer (2012), *Housing preferences of an ageing population: Investigation in the diversity among Dutch older adults*, Netspar Discussion Papers, DP 07/2012-024, verkregen via netspar.nl op 20 november 2012.
- Keers, G., H. van der Reijden, K. Leidelmeijer, S. Heins & S. Kromhout (2004), *Landelijk-dorps wonen: vraag en aanbod*, Amsterdam: RIGO.
- Klerk, M.M.Y. de (2004), 'Woonsituatie van ouderen', pp. 113-140 in: M.M.Y. de Klerk (red.), *Zorg en wonen voor kwetsbare ouderen. Rapportage ouderen 2004*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Kloosterman, R., K. van der Houwen & S. te Riele (2011), 'Binding met buurt en buurtgenoten', *Bevolkingstrends* 59 (4): 45-50.
- Knoef, M., R. Alessie & A. Kalwij (2012), *De inkomensverdeling en levensverwachting van ouderen. Implicaties voor pensioenhervormingen en solidariteit*, Netspar design papers nr 08, Tilburg: Netspar.
- Kok, L., J. Stevens, N. Brouwer, E. van Gameren, K. Sadiraj & I. Woittiez (2004), *Kosten en baten van extramuralisering. De gevolgen voor de Regeling hulpmiddelen*, Den Haag/Amsterdam: Sociaal en Cultureel Planbureau/SEO.
- Krout, J.A. (1983), 'Seasonal migration of the elderly', *The Gerontologist* 23: 295-299.
- Kullberg, J. & Iedema, J. (2010), 'Generaties op de woningmarkt', pp. 386-410 in: A. van den Broek, R. Bronneman & V. Veldheer (red.), *Wisseling van de wacht: generaties in Nederland*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Kullberg, J. & M. Ras (2004), *Met zorg gekozen? Woonvoorkeuren en woningmarktgedrag van ouderen en mensen met lichamelijke beperkingen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Latten, J. & N. Kooiman (2011), 'Aantrekkingskracht van regio's en demografische gevolgen', *Bevolkingstrends*, 2^e kwartaal: 105-110.
- Leidelmeijer, K., J. van Iersel & A. Buys (2011), *Demografie en eigenwoningbezit. Een verkennende studie in opdracht van BZK*, Amsterdam: RIGO.
- Litwak, E. & C.F. Longino Jr. (1987), 'Migration patterns among the elderly: A developmental perspective', *The Gerontologist* 27: 266-272.
- Long, L. (1988), *Migration and residential mobility in the United States*, New York: Russell Sage.
- Longino, C.F., D.J. Jackson, R.S. Zimmerman & J.E. Bradsher (1991), 'The second move: health and geographic mobility', *Journal of Gerontology: Social Sciences* 46: 218-244.
- Lundsgaard, J. (2005), *Consumer Direction and Choice in Long-Term Care for Older Persons, Including Payments for Informal Care*, OECD Health Working Papers, No. 20, OECD Publishing, <http://dx.doi.org/10.1787/616882407515>.
- Mankiw, N.G. & D.N. Weil (1989), 'The baby boom, the baby bust, and the housing market', *Regional Science and Urban Economics* 19: 235-258.
- Manting, D. & F. Vernooij (2007), 'Anticipeer op honkvastheid ouderen', *Rooilijn* 40: 120-127.
- McHugh, K.E. (1990), 'Seasonal migration as a substitute for, or precursor to, permanent migration', *Research on Aging* 12: 229-245.
- Meer, M.J. van der (2006), *Older adults and their sociospatial integration in The Netherlands*, Utrecht/Amsterdam: KNAG/FMG UvA.
- Megbolugbe, I.F., J. Sa-Aadu & J.D. Shilling (1997), 'Oh yes, the elderly will reduce housing equity under the right circumstances', *Journal of Housing Research* 8: 53-74.
- Meinsma, H. (2007), *Vergrijzing, een uitdaging voor de woningmarkt*, Bussum: Ouderenpartij Noord-Holland.
- Metz, T. (2010), *Huis in Frankrijk. Nederlanders en hun maison de campagne*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Meyer, J.W. & A. Speare (1985), 'Distinctively elderly mobility: types and determinants', *Economic Geography* 61: 79-86.
- Ministerie van BZK (2010), *Voortgangsrapportage Wijknaarpak 2010*, Den Haag: Ministerie van BZK.
- Ministerie van BZK (2011), *Woonvisie*, Den Haag: Ministerie van BZK.

- Ministerie van Financiën (2012), *Miljoenennota 2013*, Tweede Kamer vergaderjaar 2012–2013, 33 400, nr. 1, Den Haag: SdU.
- Ministerie van LNV (2004), *Agenda voor een vitaal platteland: visie. Inspelen op veranderingen*, Den Haag: Ministerie van LNV.
- Ministerie van VROM (2009), *De vraag naar wonen in een seniorenstad*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM (2010), *Senioren op de woningmarkt. Nieuwe generatie, andere eisen en wensen*, Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VWS (2012), *Naar beter betaalbare zorg. Rapport van de Taskforce Beheersing Zorguitgaven*, Den Haag: VWS.
- Molen, F. van der (2011) 'Senioren zitten wel goed', *Nulzo* 56: 8-10.
- Morrow-Jones, H.A. & M.V. Wenning (2005) 'The housing ladder, the housing life-cycle and the housing life-course: Upward market and downward movement among repeat home-buyers in a US metropolitan housing market', *Urban Studies* 42 (10): 1739–1754.
- Mulder R.J. & P.J.T. Tang (2012), 'Overwaarde verzilver je niet zo makkelijk', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 18 (4): 14-17.
- Neuteboom, P. & D. Brounen (2007), *Housing demand in ageing markets. Dutch cohort evidence*, Erasmus University Working Paper, Rotterdam: EUR.
- Nitsche, B. & F. Suijker (2003), *Allochtone ouderen en wonen*, Utrecht: Forum/Nederlands Instituut voor Zorg en Welzijn.
- NIZW (2002), *Ouderen in Nederland*, Utrecht: Kenniscentrum Ouderen van NIZW, verkregen via <http://www.vilans.nl/docs/producten/OudereninNederland.pdf>.
- NUL20 (2012), 'Maatwerk kan doorstroming bevorderen. Maar huurders moeten wel perspectief op een redelijk aanbod hebben', *NUL20* 61, maart 2012, http://www.nulzo.nl/issue61/kb_4.
- Oers, J.A.M. van (red.) (2002), *Gezondheid op koers? Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2002*, Bilthoven/Houten: RIVM/Bohn Stafleu van Loghum.
- PBL (2010), *Nieuwbouw, verhuizingen en segregatie*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Peine, A. (2009), 'Understanding the dynamics of technological configurations: A conceptual framework and the case of Smart Homes', *Technological Forecasting & Social Change* 76: 396-409.
- Pettersson, A. & G. Malmberg (2009), 'Adult children and elderly parents as mobility attractions in Sweden', *Population, Space and Place* 15: 343-357.
- Reijden, H. van der, R. Aykaç, J. van Iersel, G. Keers, F. den Breejen & P. Sprenger (2003), *Tweede Woningen. Voorraad en ontwikkelingen*, Amsterdam/Den Haag: RIGO/Ruimtelijk Planbureau.
- Rijk, VNG & IPO (2012), *Interbestuurlijke voortgangsrapportage bevolkingsdaling 2012*, Den Haag: BZK.
- Roelofs, A. (2012), 'Als u niet bij uw vermogen kunt', *Eigen Huis Magazine* 38 (12): 56-57.
- Rogers, A. (1992), 'Elderly migration and population redistribution in the United States', pp. 226-249 in: A. Rogers (ed.), *Elderly migration and population redistribution: A comparative study*, London: Belhaven.
- Rossum, H. van (2005), *Idealen in aanbouw. Woonwijken met diensten en zorg*, Amsterdam: RIGO.
- Rouwendal, J. (2006), *Vergrijzing, eigen woningbezit en vervroegde uittrekking*, Discussion Paper 2006-033, Amsterdam: Vrije Universiteit FEWEB.
- Rouwendal, J. (2009), 'Housing wealth and housing portfolios in an ageing society', *The Economist* 157 (1): 1-48.
- Rouwendal, J. & W. Vermeulen (2007), 'Vormt vergrijzing een bedreiging voor de Nederlandse woningmarkt?', *Property Research Quarterly* 6 (4): 20-25.
- Schellekens, E. (2003), *Torenstad Verzilverd Wonen*, Utrecht: Aedes-Arcades Kenniscentrum Wonen-Zorg, verkregen via <http://www.kcwz.nl> op 27-02-2012.
- Schellekens, E. (2010), *Samenvatting 'Wat beweegt ouderen op de woningmarkt?'*, Houten: Laagland Advies.
- Schilder, F. (2012) *Essays on the economics of housing subsidies*, Amsterdam: Thela thesis.
- Schilder, F. & J. Conijn (2009), *De dubbele kloof tussen koop en huur. Omvang, Oorzaken en Consequentie*, Amsterdam: ASRE Research Center.
- Schilder, F. & J. Conijn (2012), *Restschuld in Nederland: omvang en consequenties*, Amsterdam: ASRE.
- Schnabel, P. (2012), 'Meer zorg dankzij het eigen huis', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 18 (1): 20.
- Schors, A. van der, R.J.M. Alessie & M. Mastrogiacomo (2007), *Home and mortgage ownership of the Dutch elderly: Explaining cohort, time and age effects*, Sedap research paper no 183, <http://socserv.mcmaster.ca/sedap>.
- SER Noord-Nederland (2010), *Het noorden geeft geen krimp*, Groningen: SER Noord-Nederland.
- SEV (2012), *Woonservicegebieden. Klaar voor de volgende ronde*, Rotterdam: SEV.
- SEV & Aedes (2012) *Het piramidemodel. Lokaal bepalen van de vraag naar en het aanbod van geschikte woningen voor mensen met mobiliteitsbeperkingen*, Rotterdam: SEV/Aedes.
- Sievers, A. (2005), 'Jong blijven in Seniorenstad', *Ruimte in Debat* 4: 9-11.
- Sixsmith, A. & J. Sixsmith (2008), 'Ageing in place in the United Kingdom', *Ageing International*, 32: 219-235.
- Smeulders, E., C.H. Mulder & J. Latten (2009), 'Terugkeer van ouderen naar hun geboorteregio', *Bevolkingstrends*, 2^e kwartaal: 26-33.
- Smith, A.E. (2009), *Ageing in urban neighbourhoods. Place attachment and social exclusion*, Bristol: The Policy Press.

- Smits, A. (2010), 'Moving close to parents and adult children in the Netherlands: the influence of support needs', *Demographic Research* 22: 985-1014.
- Sogeleé, G. & J. Brouwer (2003) *Regionale verkenningen: Opgave geschikte huisvesting voor wonen met zorg en welzijn*, Delft: ABF Research.
- STAMM (2012), *Burgerkracht: het hart van de samenleving*, Assen: STAMM.
- Swart, A. (2007), 'Seniorentrek in Nederland: de kinderen achterna', *Geografie* 16 (9): 38-39.
- Thomese, F. & J. Rouwendal (2011), 'Oudere huiseigenaren wonen langer zelfstandig dan huurders', *Economisch Statistische Berichten* 96: 671-674.
- Tinker, A. (1997), 'Housing for elderly people', *Reviews in Clinical Gerontology* 7: 171-176.
- Torenstad Verzilverd Wonen (2012), <http://www.torenstad-verzilverdwonen.nl/> website geraadpleegd op 27-02-2012.
- Toussaint, J. (2010), 'Eten gepensioneerd hun woning op?', *Rooilijn* 43: 246-253.
- Toussaint, J. & M. Elsinga (2010), 'De woning als pensioenvoorziening', *Economisch Statistische Berichten* 95: 525-526.
- Tweede Kamer (2006), *Vereenvoudiging van het stelsel van overheidsbemoedening met het aanbod van zorginstellingen (Wet toelating zorginstellingen)*, Bijlage 2 behorend bij de brief van de staatssecretaris van VWS, Vergaderjaar 2005-2006, KST 27 659, nr. 78, Den Haag: Sdu Uitgevers.
- Tweede Kamer (2011), Beantwoording schriftelijke kamervragen met kenmerk 2011Z17333 van de leden Van Bochove en Smilde aan de minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport over borgbaarheid maatschappelijk vastgoed (ingezonden 9 september 2011) Vergaderjaar 2011-2012, Aangangsnummer 455, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/ah-tk-20112012-455.html>.
- Vasunilashorn, S., B.A. Steinman, P.S. Liebig & J. Pynoos (2012), 'Aging in place: evolution of a research topic whose time has come', *Journal of Aging Research* 2012, doi:10.1155/2012/120952.
- VEH (2012), *Het pensioen staat als een huis. Is de overwaarde van het huis te verzilveren?*, Amersfoort: Vereniging Eigen Huis.
- Venti, S.F. & D.A. Wise (1989), *But they don't want to reduce housing equity*, NBER Working Paper Series, No. 2859, Cambridge, MA: National Bureau of Economic Research.
- Vergoossen, T.W.M. (1983), *Pensioenmigratie in Nederland: een onderzoek naar de relatie tussen pensionering en woonplaatsverandering*, Nijmegen: Katholieke Universiteit Nijmegen.
- Verwest, F. (2011), *Demographic decline and local government strategies. A study of policy change in the Netherlands*, Delft: Eburon.
- Verwest, F. & F. van Dam (2010), *Van bestrijden naar begeleiden: demografische krimp in Nederland. Beleidsstrategieën voor huidige en toekomstige krimpregio's*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Verwest, F., F. van Dam & F. Daalhuizen (2010), 'Het krimpende platteland rekent zich rijk', *Geografie* 18 (9): 42-44.
- Verwest, F., N. Sorel & E. Buitenlaar (2008), *Regionale krimp en woningbouw. Omgaan met een transitieopgave*, Rotterdam/Den Haag: NAI Uitgevers/Planbureau voor de Leefomgeving.
- de Volkskrant (2012) *Oudere kan waarde huis niet benutten, de Volkskrant*, 4 oktober 2012, geraadpleegd op 18 januari 2013 via www.volkskrant.nl.
- VNG & Aedes (2010) *Geschied wonen -het aanpassen nú aanpakken*, onderzoek uitgevoerd door Companen, Den Haag: Vereniging van Nederlandse gemeenten & Aedes vereniging van woningcorporaties.
- VROM-Raad (2005), 'Oude bomen? Oude bomen moet je niet verplanten. Advies over ouderenbeleid en wonen', Den Haag: VROM-Raad.
- VVD & PvdA (2012), *Bruggen slaan. Regeerakkoord VVD - PvdA*, 29 oktober 2012, verkregen op 16 november 2012 via <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/rapporten/2012/10/29/regeerakkoord.html>.
- Walker, L. (2004), *Elderly households and housing wealth: Do they use it or lose it?* Working Paper No. 2004-070, Ann Arbor, MI: Retirement Research Center, University of Michigan.
- Wissen, L. van (2008), 'Het Noorden in een krimp?' *Girugten*, thema-nummer Krimp en Ruimte: Kansen voor het Noorden? 39 (3): 8-11.
- Zeeuw, F. de (2007), 'Dé senior bestaat niet!', In: *Suncity Eindhoven: de zilveren kracht*, Eindhoven: Architectuur Centrum Eindhoven; online verkregen op 30 november 2012 via http://www.bk.tudelft.nl/fileadmin/Faculteit/BK/Over_de_faculteit/Afdelingen/Real_Estate_and_Housing/Organisatie/Leerstoelen/Urban_Area_Development/Organisatie/Medewerkers/Friso_de_Zeeuw/doc/Suncity.pdf.
- Zorg voor Beter (2007), *Project virtuele thuiszorg en telemedicine bevordert zelfredzaamheid*, nieuwsbericht 9 januari 2007, <http://www.zorgvoorbeter.nl> geraadpleegd op 24-02-2012.

Bijlage

Lijst van geïnterviewde en geraadpleegde personen

Hans de Boer	Ministerie van Financiën
Fenna Bolding	STAMM CMO
Frank Bonnerman	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Gijsbert Borgman	Ministerie van Infrastructuur en Milieu
Juanita Bouman	ANBO
Job Fackeldey	G32 / Gemeente Lelystad
Peteke Feijten	Sociaal en Cultureel Planbureau
Pieter van Hulten	Aedes
Myrthe de Jong	Ministerie van Financiën
Sandra Kessels	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Bob Maas	Vereniging Eigen Huis
Jan van Roessel	Platform Middelgrote Gemeenten / Gemeente Waalwijk
Frans Schilder	ASRE / PBL
Wouter Schilperoort	Ministerie van Financiën
Peter Simonse	Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Gerco Weenink	Ministerie van Financiën

Martijn Eskinasi, Hans Hilbers, Jan Ritsema van Eck, Femke Verwest, PBL

Planbureau voor de Leefomgeving

Postadres
Postbus 30314
2500 GH Den Haag

Bezoekadres
Oranjevuitensingel 6
2511 VE Den Haag
T +31 (0)70 3288700

www.pbl.nl

April 2013