

Oudere huiseigenaren wonen langer zelfstandig dan huurders

Het gezegde “oude bomen moet je niet verplanten” slaat meer op mensen dan op bomen of struiken. Veel ouderen zijn tevreden met hun woning en hebben weinig animo om te verhuizen. Pas als het echt niet anders kan, zetten ze de stap naar een aangepaste woning of een verzorgings- of verpleeghuis. Eigenaren-bewoners slagen er veel beter in dan huurders om lang zelfstandig te blijven wonen. Het aanbod van speciale woonvoorzieningen voor oudere eigenaren zou moeten worden ingesteld op een meer geleidelijke overgang.

Indicaties voor intramurale zorg worden de laatste decennia steeds meer beperkt tot mensen die zeer hulpbehoevend zijn. Toch zijn er belangrijke variaties in de vraag. Opvallend is vooral dat huiseigenaren langer zelfstandig blijven wonen dan huurders. Dit is te zien in verschillende landen, zoals de Verenigde Staten, Finland en Engeland. Er is nagegaan waarom huiseigenaren langer thuis wonen dan huurders.

Het LASA-onderzoek

De *Longitudinal Aging Study Amsterdam* (LASA) is een langlopend onderzoek onder mensen die in 1992 tussen 55 en 85 jaar oud waren. Het onderzoek wordt onder meer gefinancierd door het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, beslaat een periode van bijna veertien jaar en bevat gegevens over enkele duizenden ouderen die in verschillende delen van Nederland woonden. Het onderzoek begon met 3805 respondenten. Van hen deden 1257 mee aan de vijfde ronde van het onderzoek in 2005–2006. In 2001–2002 zijn nog 1002 mensen van 55–65 jaar toegevoegd, die ook meededen aan de meting in 2005–2006. Met tussenpozen van gemiddeld drie jaar is gevraagd naar verhuizingen. Daarnaast bestrijkt LASA een breed scala van fysieke, psychische en sociale onderwerpen. Dit biedt de gelegenheid om een groot aantal factoren in ogenschouw te nemen die relevant zijn voor de vraag waarom huiseigenaren langer zelfstandig blijven wonen dan huurders. Eerder onderzoek is beperkt gebleven tot deelonderwerpen, zoals gezondheid of financiële verschillen.

Oudere huiseigenaren en huurders

Van de huidige 55- tot 64-jarigen woont ruim de helft in een eigen woning. Onder 65-plussers is het eigenhuisbezit aanzienlijk lager. In het LASA-bestand had in 2001–2002 46 procent van de respondenten een eigen woning. Zij waren toen

tussen 55 en 95 jaar oud. Eigenaren zijn gemiddeld jonger dan huurders (tabel 1) en hebben vaker een partner. Er zijn geen verschillen in kinderloosheid tussen huurders en eigenaren en ook niet in het aantal kinderen.

Het is niet verrassend dat het inkomen en opleidingsniveau van eigenaren hoger is dan dat van huurders. De verschillen zijn aanzienlijk. Het maandinkomen van eigenaren is gemiddeld ongeveer twintig procent hoger dan dat van huurders. Een op de vier eigenaren is hoger opgeleid tegenover een op de tien huurders. Deze verschillen reflecteren de exclusiviteit van woningbezit onder de oudere leeftijdsgroepen. Vroeger hadden vooral mensen uit hogere en middenklassen de mogelijkheid om een huis te kopen. Toch zijn er ook onder 55-65-jarigen nog belangrijke verschillen. Niet in gemiddelde leeftijd, maar wel in aanwezigheid van een partner, in inkomen en in opleiding. Oudere eigenaren en huurders wonen gemiddeld al meer dan twintig jaar in dezelfde buurt en vaak ook in dezelfde woning. Toch wonen de oudere eigenaren gemiddeld wel vijf jaar langer in de buurt dan de huurders. Dit verschil is er vooral onder ouderen boven de 65 jaar, want onder de 55-65-jarigen is dat verschil niet aanwezig. Gegevens uit het WoonOnderzoek Nederland (WoON) laten hetzelfde patroon zien (Rouwendal, 2009). De verhuismobiliteit in Nederland is laag, vooral onder ouderen, en in het bijzonder onder oudere eigenaren-bewoners. Tussen 2000 en 2005 verhuisde ongeveer tien procent van de huishoudens per jaar. Onder vijftigplussers schommelde dit rond de een procent (Bloem *et al.*, 2008; Rouwendal, 2009).

Tabel 1

Verschillen tussen zelfstandig wonende huurders en eigenaren-bewoners in 2001–2002.

	Eigenaren (n = 560)	Huurders (n = 647)	Totaal (n = 1207)
Gemiddelde leeftijd in jaren	72,0	75,3	73,7
Percentage met partner	74,6	53,6	63,4
Percentage met kinderen	89,1	88,9	89,0
Gemiddeld maandinkomen in euro	3492	2816	3130
Percentage met hogere opleiding	24,5	10,8	17,1
Gemiddelde woonduur in jaren	27,8	22,8	25,1
Percentage in stedelijke gebieden	40,1	69,9	56,4
Percentage in vrijstaande woning	30,0	1,5	14,7
Percentage in ouderewoning	2,1	20,7	12,1
Percentage met aanpassingen woning	21,3	37,7	30,1

Bron: LASA

FLEUR THOMESE

Universitair hoofddocent
aan de Vrije Universiteit
Amsterdam

JAN ROUWENDAL

Universitair hoofddocent
aan de Vrije Universiteit
Amsterdam

Anders dan de huurders hebben de eigenaren in de loop van de bewoning door de sterke prijsontwikkeling een aanzienlijk vermogen opgebouwd. Eigenaren wonen ook vaker in minder stedelijke gebieden. Dit heeft te maken met het grotere aanbod van goedkope huurwoningen in de stad.

Het aantal respondenten dat tussen twee rondes van dataverzameling in LASA werd opgenomen in een tehuis, laat zien dat eigenaren een aanzienlijk kleinere kans hebben om in een tehuis te komen. Gemiddeld was na drie jaar ongeveer drie procent verhuisd naar een instelling. Onder huurders was dat gemiddelde echter zo'n vier procent, terwijl het bij de eigenaren onder de twee procent lag (tabel 2).

Gezondheidsverschillen tussen eigenaren en huurders

De meest voor de hand liggende oorzaak van dit verschil zijn gezondheidsverschillen tussen huurders en eigenaren. Gezondheidsproblemen zijn immers de voornaamste reden voor opname in een tehuis. En de sociaal-economische gezondheidsverschillen zijn in Nederland al lange tijd groot, juist in de oudere leeftijdsgroepen (Van der Lucht en Polder, 2010; Huisman *et al.*, 2005). Omdat oudere huiseigenaren meestal tot de hogere sociaal-economische klassen behoren zijn zij dus gemiddeld gezonder dan huurders.

Op basis van LASA-gegevens kan er rekening worden gehouden met een groot aantal gezondheidskenmerken: beperkingen in het dagelijks functioneren, aanwezigheid van verschillende chronische aandoeningen, cognitieve beperkingen, depressiviteit en algemene kwetsbaarheid. Die verschillen voorspellen in belangrijke mate de kans op een opname. Vooral functionele en cognitieve beperkingen spelen een grote rol, maar toch nemen zij de verschillen tussen eigenaren en bewoners slechts voor een deel weg. De aanwezigheid van een partner verlaagt de opnamekans, maar het hebben van kinderen heeft geen meetbaar effect. Verder is geprobeerd te kijken of regionale verschillen in het zorgaanbod, of verschillen tussen stad en platteland, van belang zijn, maar dat bleek niet het geval. Nadat rekening was gehouden met al deze effecten was nog ongeveer de helft over van het ruwe effect van eigendom op tehuisopname.

Tabel 3 laat een deel van de geschatte coëfficiënten zien van het logit-model dat is gebruikt om de kans op een overgang van zelfstandig wonen naar een verzorgings- of verpleeghuis tussen twee opeenvolgende golven van het LASA-onderzoek te beschrijven. De kolommen 1–4 geven modellen weer waarin telkens meer verklarende variabelen zijn toegevoegd. Om te beginnen is alleen een dummy voor eigenaren-bewoners toegevoegd, en indicatoren voor de LASA-golven die niet in de tabel zijn weergegeven. In model 2 worden persoonskenmerken toegevoegd. Vervolgens staan er in model 3 nog enkele persoonskenmerken en gezondheidsindicatoren, en ten slotte zijn er nog een indicator voor het sociaal netwerk en indicatoren voor urbanisatiegraad en regio toegevoegd in model 4. Dat laatste is gedaan om rekening te houden met de mogelijke effecten van ruimtelijke verschillen in aanbod en nabijheid van zorg. De resultaten voor deze variabelen zijn, om de tabel overzichtelijk te houden niet weergegeven. Kolom 4 van de tabel geeft de meest uitgebreide specificatie en ook daarin is het effect van eigendom van de woning substantieel. Dat kan worden geïllustreerd door de geschatte coëfficiënt te vergelijken met die van de aanwezigheid van een partner. Na gezondheidsklachten wordt het alleen wonen zonder partner

Eigendom van de woning gaat samen met aanzienlijke verschillen in de kans op institutionalisering

doorgaans als de belangrijkste reden voor opname gezien, maar het bezit van de woning heeft dus een grotere invloed op de opnamekans.

Het geschatte model impliceert voor bewoners met gemiddelde waarden van de verklarende variabelen opnamekansen tussen opeenvolgende LASA-golven die onder de een procent liggen. Het al dan niet in eigendom hebben van de woning maakt dan niet veel

verschil. Maar als er gezondheidsproblemen zijn, neemt de opnamekans toe, en dan gaat het woningbezit ook een rol spelen. Wanneer gezondheidsindicatoren met een standaarddeviatie verslechteren, wordt de geschatte opnamekans voor huurders 2,5 procent en voor eigenaren 1,4 procent als er een partner aanwezig is. Als dat niet het geval is, worden deze kansen respectievelijk 3,7 en 2,1 procent. En als de gezondheidsindicatoren met nog een standaarddeviatie achteruit gaan, komt de kans voor huurders op 13,1 procent, terwijl dat voor eigenaren 7,7 procent is. Hoewel deze cijfers met enige slagen om de arm moeten worden geïnterpreteerd, laten ze duidelijk uitkomen dat eigendom van de woning samengaat met aanzienlijke verschillen in de kans op institutionalisering. Het is daarom van belang om na te gaan waardoor die verschillen worden veroorzaakt.

Verschillen in financiële alternatieven

Het nog overgebleven effect van de eigen woning zou te maken kunnen hebben met het feit dat eigenaren-bewoners over het algemeen vermogender zijn dan huurders. Zo'n driekwart van de oudere huiseigenaren had in 2009 volgens WoON-data een overwaarde van ten minste één ton en voor veertig procent bedroeg die overwaarde meer dan twee ton. LASA bevat niet veel informatie over het vermogen, maar het is bekend dat vermogen sterk is gecorreleerd met eigendom van de woning waarin men verblijft en dat die eigen woning doorgaans ook de belangrijkste vermogenscomponent is.

Een eerste mogelijk verband tussen vermogen en eigendom van de woning enerzijds en de kans op opname in een verzorgingshuis anderzijds vloeit voort uit de beprijzing van de langdurige zorg. Het Nederlandse beleid heeft lange tijd ontmoedigd dat eigenaren zich lieten opnemen: tot 1997 vielen verzorgingshuizen onder de Wet op de Bejaarden-oorden. Onder deze wet gold een vermogenstoets, waardoor eigenaren genooddaakt waren hun huis "op te eten" als ze een opname wilden. In 1997 zijn alle intramurale woonvoorzieningen onder de AWBZ geschaard. Hier geldt wel een inkomensafhankelijke bijdrage, maar geen vermogenstoets. Als geld een rol speelt in de beslissing tot opname, dan zouden eigenaren vóór 1997 minder vaak naar een tehuis moeten zijn gegaan dan daarna. In de onderzoeksgegevens is dit effect zichtbaar in een klein verschil:

Tabel 2

Overgangen naar verzorgings- en verpleeghuizen in aantallen personen, en in procenten van totaal tussen haakjes.

Tussen:	1992-1993 en 1995-1996	1995-1996 en 1998-1999	1998-1999 en 2001-2002	2001-2002 en 2005-2006
Vanuit een huurwoning	51 (3,9)	57 (4,9)	36 (4,1)	24 (3,7)
Vanuit een eigen woning	6 (0,6)	14 (1,7)	11 (1,6)	6 (1,1)
Totaal	57 (2,5)	71 (3,5)	47 (3,0)	30 (2,5)

Bron: LASA

na 1997 worden eigenaren inderdaad wat vaker opgenomen. Het statistische verband is echter niet heel sterk. Wanneer de omvang van het bestand en de betrekkelijk kleine opnamekans in ogenschouw worden genomen, dan is er toch een effect van de beleidswijziging. Een tweede weg waarlangs vermogen de opnamekans kan beïnvloeden, loopt via de zorg die kinderen of andere mogelijke erfgenamen besteden aan hun ouders of familieleden, waarbij de grootte van de erfenis mogelijk stilzwijgend een rol speelt. Dat huiseigenaren hun vermogen inzetten om kinderen ertoe te bewegen informele zorg te verlenen, staat in de vooral Amerikaanse literatuur bekend als het motief van strategische nalatenschap (*strategic bequest motive*). Hoewel de nalatenschap een rol speelt in de contacten tussen ouders en kinderen (Angelini, 2009), is er weinig direct bewijs dat zulke overwegingen ook de verdeling van onderlinge zorg tussen ouders en kinderen sturen. Ook uit de LASA-gegevens blijkt niet dat de inzet van kinderen verschilt tussen eigenaren en huurders.

Een derde reden voor een door het vermogen bepaald verschil tussen eigenaren en huurders kan zijn dat eigenaren meer alternatieven voor opname tot hun beschikking hebben dan huurders, omdat ze rijker zijn. Ze kunnen een woning betrekken die beter is ingesteld op de behoeften van de oude dag, of aanpassingen in het huis aan laten brengen die het mogelijk maken de overgang naar een verplegings- of verzorgingshuis uit te stellen. Uit de gegevens van LASA (tabel 1) blijkt echter dat eigenaren vaker in een vrijstaand huis wonen, een woningtype dat vanwege grootte en tuin minder geschikt is voor de oude dag, terwijl huurders juist relatief vaak in een ouderwoning te vinden zijn. Ook blijken huurders vaker dan kopers aanpassingen in de woning te hebben. Dit kan samenhangen met het gegeven dat de Nederlandse voorzieningen op dit terrein, vooral de AWBZ, sterk zijn afgestemd op lagere inkomens. Er zijn niet onmiddellijk verschillen zichtbaar in de zorg die huurders en eigenaren thuis ontvangen, die de lagere kans op opname kunnen verklaren. Huurders ontvangen vaker mantelzorg en professionele zorg, en ook het totaal aantal uren zorg dat zij ontvangen is gemiddeld hoger. Eigenaren maken daarentegen meer gebruik van particuliere zorg – doorgaans een werkster – en informele zorg. Wanneer gekeken wordt naar substantiële hoeveelheden zorg, dat wil zeggen meer dan veertig uur per maand, eventueel met als extra eis dat een deel daarvan professionele zorg is, dan blijkt dat die vooral terecht komt bij eigenaren. Dat wijst erop dat eigenaren inderdaad de overgang naar een verzor-

**Eigenaren
wonen vaker
in een vrijstaand
huis, een woningtype
dat vanwege grootte
en tuin minder
geschikt is voor de
oude dag, terwijl
huurders juist
relatief vaak in een
ouderwoning te
vinden zijn**

gings- of verpleeghuis uitstellen door meer gebruik te maken van intensieve zorg in de woning. Maar ook als rekening gehouden wordt met dit verschil in beroep op zorg in de woning blijft een deel van het verschil in opnamekans tussen huurder en eigenaren nog onverklaard.

Immateriële kosten van verhuizing

Gezondheid, financiële overwegingen en zorg in de woning spelen een rol in het verschil tussen huurders en eigenaren om opgenomen te worden in een instelling, maar hiermee is niet alles verklaard. Minder grijpbare factoren, zoals gehechtheid aan de woning of de buurt, zijn ook onderzocht. Een vaak gehoord argument is dat mensen hun huis aanhouden zodat kinderen en eventuele kleinkinderen kunnen blijven langskomen, maar dat leverde geen extra verklaringskracht. Het is mogelijk dat eigenaren geen geschikt alternatief kunnen vinden voor de huidige woning, bijvoorbeeld omdat de huurmarkt nogal ontoegankelijk is vanuit de koopsector terwijl veel bejaardenwoningen huurwoningen zijn (De Putter, 2007). Het blijkt echter dat eigenaren over het algemeen wat tevredener zijn met hun huidige woning dan huurders, ook als hun gezondheid

achteruit gaat. Eigenaren wonen vaak in ruimere woningen in betere buurten, en met het oog op ouder worden zijn dat niet altijd de meest geschikte huizen, maar het is duidelijk dat de bewoners er wel graag wonen. Ook is gekeken naar aanwijzingen voor gehechtheid aan de buurt, zoals het contact met burens en de betrokkenheid bij organisaties in de buurt en de woonduur, maar zulke verschillen doen er niet toe bij een opname. Ook regionale verschillen in het aanbod van zorg maken niet uit. Het lijkt erop dat in de immateriële kosten vooral de band met het huis zelf een rol speelt.

Consequenties voor beleid

Het lijkt in eerste instantie positief dat eigenaren zo lang zelfstandig blijven wonen. Het grotere aandeel van huiseigenaren in toekomstige generaties ouderen kan wellicht iets compenseren van de verwachte groei in de vraag naar intramurale zorg. Toch kan te lang in huis blijven negatief uitpakken. Mensen blijven zo

Tabel 3

Schattingresultaten van het transitie-model (standaardfouten tussen haakjes).

	(1)	(2)	(3)	(4)
Eigenaar-bewoner	-1,26 (0,18)	-0,64 (0,19)	-0,61 (0,20)	-0,59 (0,23)
Persoonskenmerken				
Geboortejaar		-0,17 (0,01)	-0,12 (0,01)	-0,11 (0,01)
Vrouw		0,35 (0,16)	0,18 (0,18)	0,05 (0,19)
Opleiding		-0,05 (0,03)	0,01 (0,03)	0,02 (0,03)
Partner aanwezig			-0,43 (0,20)	-0,41 (0,20)
Log (aantal kinderen plus 1)			0,15 (0,13)	0,11 (0,13)
Gezondheid				
Aantal chronisch zieken			-0,03 (0,07)	-0,01 (0,07)
Algemene dagelijkse levensverrichtingen			-0,08 (0,02)	-0,08 (0,02)
Cognitieve vaardigheden (MMSE)			-0,15 (0,02)	-0,15 (0,02)
Depressief			-0,00 (0,01)	-0,00 (0,01)
Kwetsbaarheid			0,03 (0,01)	0,03 (0,01)
Sociaal netwerk				
Aantal jaren in de buurt				0,00 (0,00)
N (respondenten)	2372	2372	2372	2372
N (observaties)	7026	7026	7026	7026
Log likelihood	-756,7	-706,5	-703,6	-695,5

Gepensioneerden in Nieuw-Zeeland kunnen sinds enkele jaren uitstel van betaling krijgen voor lokale belasting tot na hun dood

lang mogelijk in de vertrouwde omgeving en willen pas verhuizen als het eigenlijk al te laat is. Daardoor leggen zij wellicht een groter beslag op de thuiszorg, en ontvangen ze mogelijk niet de zorg die het best bij hun situatie past. Als je op tijd de overgang maakt naar passende huisvesting, kan dat in een latere fase uitstel betekenen van opname in een verpleeg- of verzorgingshuis. Overigens wordt deze strategie volgens De Boer *et al.* (2011) niet ondersteund door het Nederlandse ouderenbeleid. De combinatie van een achteruitgaande gezondheid en verblijf in een niet meer geschikte woning waaraan men niettemin zeer gehecht is kan – althans voor buitenstaanders – de indruk wekken van een val waaruit het moeilijk ontsnappen is.

Als oudere eigenaren zo terughoudend zijn om hun woning op te geven, zoals dit en ander onderzoek suggereert, is het nuttig te zoeken naar oplossingen die de noodzaak tot verhuizen verminderen. De VROM-raad dacht al in 2005 aan arrangementen tussen huur en koop, aan handhaven van het eigendom met een verhoogde lening, zoals een omgekeerde hypotheek, en aan modellen van zogenaamd verzilverd wonen, waarbij een corporatie de woning koopt en deze vervolgens aan de bewoner verhuurt. Veel van deze oplossingen worden op bescheiden schaal in praktijk gebracht. Cijfers zijn moeilijk te vinden, maar de indruk bestaat dat huiseigenaren hier niet op grote schaal gebruik van maken.

Creativiteit is hier belangrijk. Gepensioneerden in Nieuw-Zeeland kunnen sinds enkele jaren uitstel van betaling krijgen voor lokale belasting tot na hun dood. Hoewel een flink deel van deze ouderen op papier vermogend is, kunnen ze de snel stijgende lokale lasten moeilijk opbrengen. Om deze inwoners tegemoet te

komen bedachten de Nieuw-Zeelanders de mogelijkheid van uitgestelde belasting. Vorig jaar heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) deze maatregel aanbevolen voor eigenaren bij wie huisuitzetting dreigt, tenminste als er genoeg eigen vermogen in de woning aanwezig is. “Een gedwongen verhuizing in verband met de verkoop van de woning zal voor deze groep belastingplichtigen een onevenredig grotere last zijn dan voor andere belastingsschuldigen”, zo constateert de VNG.

Een van de problemen met het liquide maken van het in de woning opgeslagen vermogen is dat de aangeboden arrangementen nogal risicovol zijn voor de aanbieder. Aangezien het om nieuwe producten gaat zijn die bovendien extra voorzichtig, ook bij de prijsstelling. Dat maakt het moeilijker om een markt van enige omvang te realiseren. Een voor de hand liggende gedachte is om het huiseigenaren gemakkelijker te maken het in de woning opgeslagen vermogen desgewenst te gebruiken voor zorg in de woning. Spoor (2007) heeft deze ideeën uitgewerkt. Op dit terrein zouden met de nodige creativiteit producten tot stand kunnen komen die potentieel van groot belang zijn voor oudere eigenaren-bewoners. Ook hier zullen tussen droom en daad wel weer wetten en praktische bezwaren in de weg staan, maar het lijkt de moeite waard om de mogelijkheden verder te verkennen. De groep oudere eigenaren-bewoners zal in de nabije toekomst nog aanzienlijk toenemen. Als hun beroep op intensieve zorg relatief laag kan blijven, zijn zowel deze ouderen als de maatschappij daarbij gebaat.

LITERATUUR

- Angelini, V. (2009) *The strategic bequest motive: evidence from SHARE*. Werkdocument, Università degli Studi di Padua.
- Bloem, B.A., T.G. van Tilburg en G.C.F. Thomese (2008) Residential mobility of older Dutch adults: influences of late life events. *International Journal of Ageing and Later Life*, 3(1), 21–43.
- Boer, A. de, D. Oudijk en M. Broese van Groenou (2011) Wonen met zorg. In: Kampen, C. van (red.) *Kwetsbare ouderen*. Den Haag: SCP, 149–164.
- Huisman, M., A.E. Kunst, M. Bopp, B.K. Borgan, C. Borrell, G. Costa, P. Deboosere, S. Gadeyne, M. Glickman, C. Marinacci, C. Minder, E. Regidor, T. Valkonen en J.P. Mackenbach (2005) Educational inequalities in cause-specific mortality in middle-aged and older men and women in eight western European populations. *Lancet*, 365 (9458), 493–500.
- Lucht, F. van der, en J.J. Polder (2010) *Van gezond naar beter. Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2010*. Bilthoven: RIVM.
- Putter, E. de (2007) Babyboomer verhuist niet. *Eigen Huis Magazine*, oktober.
- Rouwendal, J. (2009) Housing wealth and household portfolios in an ageing society. *De Economist*, 157(1), 1–48.
- Spoor, L. (2007) Je huis of je leven. *Netspar NEA paper*, 9.
- VROM-raad (2005) *Oude bomen moet je niet verplanten. Advies over ouderenbeleid en wonen*. Den Haag: VROM-raad.

SINDS 1916