

Krapte op de woningmarkt

# De huizen van de babyboomers zijn de hoop van starters

Vraag deskundigen wanneer de krapte op de woningmarkt ophoudt, en veel van hen zeggen: rond 2030, als de zestigers van nu te oud zijn om zelfstandig te wonen. Carola de Groot (Planbureau voor de Leefomgeving) onderzocht die aanname en kwam tot verrassende inzichten.

TEKST GONNIE OUSSOREN FOTOGRAFIE ROELOF POT

**W**aarom wordt het na 2030 makkelijker voor huizenzoekers? 'Omdat er dan veel woningen vrijkomen van babyboomers die overlijden of niet meer zelfstandig kunnen wonen. Nu komen door ouderdom elk jaar zo'n 65 duizend huizen vrij, de jaren na 2030 zal dat naar verwachting gaan om zo'n 90 duizend woningen per jaar, en later nog meer.'

**Waar staan die huizen – vooral in gebieden waar Nederland vergrijst, zoals Limburg en Zeeland?**

'Dat zou je denken. Maar de meeste woningen komen vrij in de grote stedelijke regio's, simpelweg omdat daar de meeste mensen wonen.'

**Er wordt nu in hoog tempo gebouwd. Kampen we in 2030 dan niet met een overschot aan huizen?**

'Nee, want uit onze prognoses blijkt dat het aantal huishoudens ook na

2025 doorgroeit. Naar verwachting komen er tussen 2025 en 2040 ruim 300 duizend huishoudens bij.'

**Dus die vrijgekomen huizen zijn welkom.**

'Ja, de vraag is alleen of de kwaliteit ervan aansluit bij de eisen van de woningzoekenden.'

**Is de kwaliteit van die huizen zo slecht dan?**

'Deels wel ja. Uit literatuuronderzoek blijkt dat veel 65-plussers minder investeren in hun woning dan jongere woningbezitters. Ze plegen minder onderhoud en steken ook minder geld in het verduurzamen van de woning. Terwijl het kabinet streeft naar een energieneutrale woningvoorraad in 2050.'

**Waarom investeren 65-plussers minder in verduurzaming?**

'Het kan wel tot 40.000 euro kosten om je huis te verduurzamen, terwijl

de terugverdientijd in de beleving van ouderen te lang is. Er zijn er ook die zeggen: het zal mijn tijd wel duren.'

**Zijn beleidsmakers daarmee bezig – het is toch de ambitie van het kabinet voor 2050 alle woningen energieneutraal te krijgen?**

'Een oplossing vinden is lastig. Gemiddeld hebben oudere huishoudens 10.000 euro aan spaargeld en ze hebben de hypotheek (grotendeels) afgelost. Dan kun je kijken of je hen kunt stimuleren hun vermogen te gebruiken om hun huis te verduurzamen.

Maar ouderen moeten hun vermogen tegelijk gebruiken om langer zelfstandig te blijven wonen. Ze kunnen voor woningaanpassingen wel een beroep doen op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Maar in de praktijk blijkt dat niet eenvoudig – onderzoek van de Woonbond wijst dat uit.



## CV

**Carola de Groot, (Naarden, 1980)**

**Loopbaan:** studeerde Algemene Economie aan de VU in Amsterdam, met als specialisatie ruimtelijke economie. De Groot promoveerde op een onderzoek naar de kloof tussen woonwensen en het woongedrag van mensen. Na haar opleiding ging ze aan de slag bij het Ruimtelijk Planbureau (dat in 2007 opging in het Planbureau voor de Leefomgeving) als woononderzoeker.

**'Of ikzelf naar wens woon? Ik woon met mijn man en twee kleine kinderen - de jongste is mei van dit jaar geboren - op 84 m<sup>2</sup>, dicht bij het stadscentrum van Amersfoort. Mijn man en ik wierpen laatst een blik op de box in de woonkamer en keken die bijna de deur uit. Dat vonden we een treurige constatering, dat je zo kunt verlangen naar één extra vierkante meter. Dus eigenlijk willen we heel graag groter wonen.'**

Gemeentes willigen verzoeken om steun bij de aanpassing van een woning lang niet altijd in. Ouderen moeten het meer en meer zelf oplossen. Dat lijkt te wringen.'

### **Want ze kunnen niet alles betalen met de overwaarde van hun huis.**

'Precies, op een gegeven moment is het op. Uit meerdere onderzoeken blijkt bovendien dat ouderen de overwaarde liever gebruiken om hun kinderen te helpen, om te reizen of voor als de nood aan de man is.'

### **Zullen mensen die een huis zoeken niet terugschrikken van die slecht onderhouden huizen die straks op de markt komen?**

'Nee, in gebieden waar de druk op de woningmarkt groot is, worden die woningen zeker verkocht. Mogelijk tegen een lagere prijs.'

### **Sluit het aanbod straks überhaupt aan op de vraag?**

'Dat is koffiedik kijken. We weten dat er in 2030 vooral kleinere huishoudens - hoofdzakelijk oudere alleenstaanden - bij komen, maar niet wat hun woonwensen zijn. Die veranderen en worden ook beïnvloed door het aanbod en het woonbeleid. Ook weten we dat ouderen honkvast zijn. Ze blijven wonen waar ze hun gezin-

→

## Een slecht onderhouden huis kopen? Vijf adviezen:

**1** Laat een bouwtechnische keuring doen. Dat geeft je inzicht in de staat van de woning.

Ga naar [veh.nu/bouwtechnischekeuring](http://veh.nu/bouwtechnischekeuring)

**2** Neem een bouwkundig voorbehoud op in de koopovereenkomst, dan kun je de koop ontbinden als na de keuring blijkt dat de kosten van noodzakelijk onderhoud boven een afgesproken maximum uitkomen.

**3** Controleer of je een omgevingsvergunning nodig hebt. Zo ja, vraag 'm op tijd aan via [omgevingsloket.nl](http://omgevingsloket.nl)

**4** Voor onderhoud en energiebesparende maatregelen is soms subsidie beschikbaar. Kijk op [veh.nu/geld-lenen-voor-energiebesparing](http://veh.nu/geld-lenen-voor-energiebesparing)

**5** Voor het verduurzamen van een huis zijn verschillende leningen af te sluiten. Meer daarover op [veh.nu/subsidies-onderhoud](http://veh.nu/subsidies-onderhoud)



nen hebben grootgebracht. Er komen dus vooral eengezinswoningen vrij. Tegelijkertijd blijft het aantal gezinnen naar verwachting redelijk stabiel de komende decennia. Onder die gezinnen – mogelijk ook onder alleenstaanden – zullen die vrijgekomen eengezinswoningen gretig aftrek vinden. Zeker in de steden. Anders wordt het op het platteland, waar het aantal huishoudens kan afnemen en waar jongeren al massaal zijn weggetrokken.'

### **Over welke gebieden praten we dan?**

'Over de Achterhoek, Zeeland, Limburg en zes regio's in het noorden.

Hier wordt na 2025 een netto afname verwacht van vijftienduizend huishoudens. Daar zijn de vrijkomende woningen geen zegen.'

### **Waarom niet?**

'Als erfgenamen denken dat ze een huis aan de straatstenen niet kwijtraan, kunnen ze afstand doen van de erfenis. Maar wat gebeurt er dan met de woning? Bij een huurwoning zit de corporatie met het probleem. Bij een koopwoning ligt er een taak voor de maatschappij. Leegstand heeft namelijk effect op de voorzieningen en de leefbaarheid in het gebied, want leegstand wordt geassocieerd

met verloedering. De uitdaging is dus de leegstaande huizen te onttrekken aan de woningvoorraad. In Noord-oost-Groningen is bijvoorbeeld een sloop- en transformatiefonds opgericht. Er zijn dus oplossingen voor krimpgebieden, maar daar moeten de marktpartijen en overheden wel in willen investeren.'

### **Maar in zijn algemeenheid: de woningmarkt ziet er in 2030 rooskleuiger uit voor huizenzoekers?**

'Ik denk dat de druk een stuk geringer is. En dat gaan we terugzien in de prijsontwikkeling van huizen, wat voor starters gunstig is.' ■