



*De babyboomers houden de woningvoorraad nog wel een tijdje bezet, daarna komen er juist extra veel bestaande woningen vrij. Op de foto het Amsterdamse Bosgolf toernooi, waarvan de opbrengsten naar de AMC foundation gaan*

*(Foto Rink Hof/Hollandse Hoogte)*

# DEMOGRAFIE VERANDERT DE WONINGMARKT

De woningmarkt zal in de toekomst steeds sterker getekend worden door demografische trends die regionaal verschillen. Zo zul je, sturend op de waardeontwikkeling en de kwaliteit van de woningvoorraad, in de ene regio de woningvoorraad te saneren en in de andere regio te verruimen.

**DOOR ANDRIES DE JONG EN FEMKE DAALHUIZEN**, PLANBUREAU VOOR DE LEEFOMGEVING

**D**e komende jaren houdt de babyboomgeneratie de woningvoorraad nog bezet en remt daardoor de doorstroming af. Na 2030 sterft de babyboomgeneratie echter langzaam maar zeker uit en hun woningen komen dan beschikbaar voor nieuwkomers op de woningmarkt. Regionaal pakt dit verschillend uit. In veel gemeenten in de krimpregio's en anticpeerregio's krimpt de bevolking reeds als gevolg van vergrijzing en vertrek van jongeren en zal op termijn met de uitstroom van babyboomers het aantal huishoudens dalen, waardoor leegstand dreigt. In de Randstad en vooral de grote gemeenten groeit de bevolking -mede door instroom van jongeren- en het aantal huishoudens nog fors in de nabije toekomst en hier moeten er juist woningen bijkomen. Op termijn wordt de druk op de woningmarkt verlicht door de groeiende uitstroom van de babyboomgeneratie. Mensen maken diverse (demografische) gebeurtenissen mee in hun

levensloop en deze gaan vaak gepaard met een verhuizing. Een goed functionerende woningmarkt dient deze levensloop en de hiermee samenhangende verhuizingen te accommoderen. De eerste stap op de woningmarkt wordt vaak gezet als kinderen uit huis gaan in combinatie met het zelfstandig gaan wonen (in een huur- of koopwoning). Dit is voor de werking van de woningmarkt van cruciaal belang omdat dit de 'geboorte' van een huishouden inhoudt en hiervoor woonruimte beschikbaar dient te zijn.

## STEEDS HONKVASTER

De verdere wooncarrière wordt ingekleurd door het verhuizen naar een groter appartement of eengezinswoning, hetzij koop of huur. Een belangrijke stimulans hierbij vormt het krijgen van (meer) kinderen, waarbij vaak verhuisd wordt naar een groter huis of groenere woonomgeving. Bij het opgroeien en daarna het uit huis gaan van de kinderen worden de ouders steeds honkvaster en zakt de geneigdheid om te verhuizen steeds verder in.

Voor al deze verhuizingen en in het bijzonder het instromen op de woningmarkt (deels door kinderen die uit huis gaan en deels door stel-

len die uit elkaar gaan), geldt dat dit pas mogelijk wordt als er woningen vrij zijn. Voor de bestaande woningen betekent dit dat de huidige bewoners eerst moeten vertrekken, meestal door het verhuizen naar een andere woning. Ook het toevoegen van extra woonruimte aan de woningvoorraad maakt woningen voor starters vrij; hetzij direct door hier naar toe te verhuizen, hetzij indirect door het vrijkomen van bestaande woningen na doorstroming van de huidige bewoners. Momenteel wordt de woningvoorraad jaarlijks maar mondjesmaat (rond 1 procent) uitgebreid met nieuwbouw. Met de aanzwellende vergrijzing komen meer woningen dan voorheen beschikbaar wanneer de laatste bewoner(s) naar het buitenland of naar een zorginstelling verhuizen of nadat de laatste bewoner komt te overlijden.

### WONINGMARKT GAAT VAN KRAPP NAAR RUIM

Tussen 1945 en 1970 zijn er jaarlijks veel kinderen geboren en in het komende decennia gaat deze babyboomgeneratie met pensioen. Hierdoor neemt het aantal gepensioneerden op de woningmarkt in een versneld tempo toe. Momenteel leidt de vergrijzing tot een toenemende 'verstopping' van de woningmarkt. Door een verdere stijging van de levensverwachting houden deze historisch grote 'cohorten' ouderen de huidige woningvoorraad namelijk nog een tijd bezet. Vooral in de Randstad en in het algemeen de grote steden is de druk op woningmarkt nu al hoog, en door het aanhoudend bezet houden van bestaande woningen wordt het voor starters extra lastig een geschikte woning te vinden. Ook het instorten van de nieuwbouw door de economische crisis die in 2008 begon, draagt bij aan een verdere druk op de woningmarkt.

Op de lange termijn heeft de babyboomgeneratie echter een ontspannend effect op de woningmarkt. Zo na 2030 passeren de babyboomers de 80-jarige leeftijd en een aanzienlijk deel komt dan spoedig te overlijden en een andere deel verhuist naar een zorginstelling. Hierdoor komen er dan juist extra veel bestaande woningen vrij. Gezien het feit dat de babyboomers nu al vaak in een koopwoning wonen en hierin de rest van hun leven blijven wonen, kan het aantal koopwoningen dat op jaarbasis vrij komt rond 2030 oplopen naar zo'n 50 duizend woningen, ruim meer dan de nieuwbouwproductie van rond 40 duizend woningen op jaarbasis in 2013.

Grotere regionale verschillen op de woningmarkt in de toekomst Wat de ontspanning van de woningmarkt over enkele decennia in de praktijk betekent voor de balans tussen vraag en aanbod, verschilt sterk per regio. Naast de ontwikkeling van de woningvoorraad moet hierbij ook de relatie tussen bevolkingsgroei en huishoudens ontwikkeling in ogenschouw worden genomen. In het merendeel van de gemeenten neemt de komende decennia zowel de bevolking als het aantal huishoudens toe. Dit betekent dat hier extra woningen nodig zijn. Maar er zijn ook gemeenten waar zowel de bevolking als op termijn het aantal huishoudens omlaag gaat; hier zijn uiteindelijk juist minder woningen nodig. Ten slotte is er nog een groep gemeenten waar de bevolking krimpt of min of meer stabiel is, maar het aantal huishoudens nog wel toeneemt; hier moeten er ook woningen bijkomen maar deze moeten vooral geschikt zijn voor kleinere huishoudens.

Nederland telt nu ruim 7,5 miljoen huishoudens en volgens de CBS huishoudensprognose zullen er in de komende decennia nog een miljoen huishoudens bijkomen. Volgens de PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose zal de bevolkings- en huishoudensgroei vooral in de grote steden van de Randstad neerslaan in de vorm van éénpersoonshuishoudens. De Randstad werkt als een magneet op jonge mensen doordat hier de meeste opleidingsmogelijkheden en banen zijn. Het vinden van een woning is echter niet eenvoudig, doordat een groot deel van de bestaande huizenvoorraad wordt bewoond door de babyboomgeneratie.

Oudere mensen zijn over het algemeen honkvast en blijven wonen waar zij hun gezinnen hebben grootgebracht, bijvoorbeeld in de stads-uitbreidingswijken uit de jaren zeventig en tachtig of in de groeikerken. Hier komen op korte termijn dus weinig woningen vrij voor jonge stellen en gezinnen. Nieuwbouw kan een oplossing bieden, maar juist in de steden van de Randstad is nieuwbouw kostbaar. Ook kan worden gekozen voor maatschappelijke acceptatie van het feit dat sommige huishoudens met een voorkeur voor de grote steden toch moeten uitwijken naar een woning in een randgemeente. Om in de steden ook op korte termijn toch voor zoveel mogelijk huishoudens een woning te garanderen, is het nodig alle zeilen bij te zetten.

### Woningmarkt: heden en in de toekomst

## VAN KRAPPE NAAR RUIME WONINGMARKT

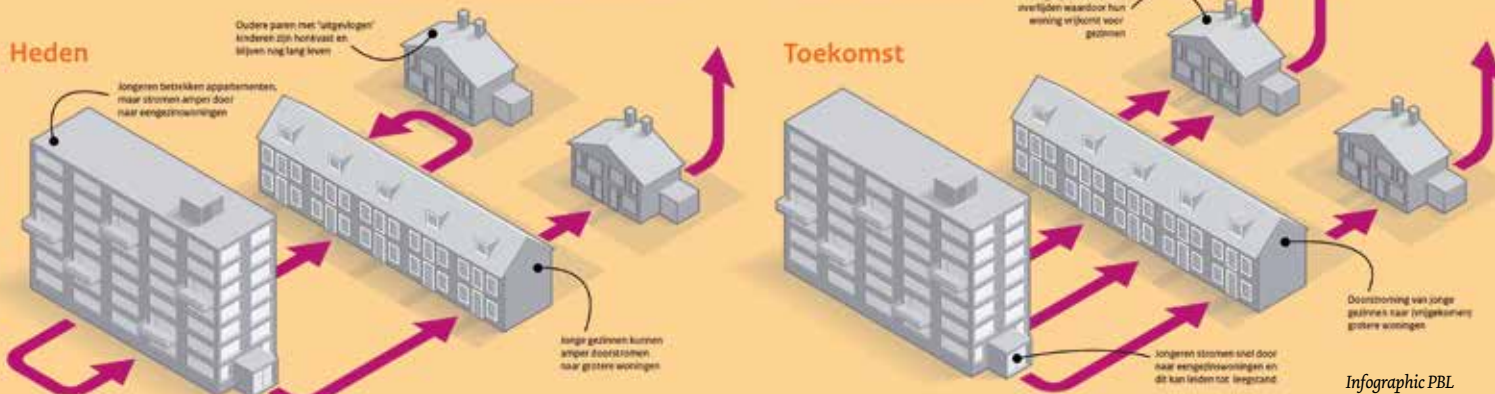
De meeste mensen verhuizen gedurende hun leven een aantal keer. Wanneer jongeren het ouderlijk huis verlaten, gaan ze vaak eerst op kamers. Sommigen besleuten meteen een zelfstandige woning, maar de meesten verhuizen wanneer ze in de twaalf of dertig zijn naar een grote appartement of een gezinswoning – huur of koop. Het krijgen van (meer) kinderen is vaak een reden om nog een keer te verhuizen naar een groter huis of groenere woonomgeving. Op oudere leeftijd zijn de meeste mensen vrij honkvast en minder geneigd te verhuizen.

Verhuizingen zijn uiteindelijk alleen mogelijk als er een woning vrij is. En het vrijkomen van bestaande woningen vereist dat die bewoners eerst vertrekken naar een andere woning. Voor de doorstroming van de huidige bewoners en spreiding van starters betekent dit dat er extra woningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad. De woningvoorraad wordt nu jaarlijks maar mondjesmaat (rond 1 procent) uitgebreid met nieuwbouw. Woningen komen ook beschikbaar wanneer de laatste bewoner(s) naar het buitenland of naar een zorginstelling verhuizen of dat de laatste bewoner komt te overlijden.

In de komende decennia neemt het aantal ouderen op de woningmarkt toe: de historisch grote babyboomgeneratie gaat dan met pensioen. Op de korte termijn leidt het grotere aantal ouderen tot een toenemende 'verstopping' van de woningmarkt. De ouderen verhuizen immers niet zo snel en hun woningen komen voortop nog niet vrij voor een ander huishouden. Vooral in regio's waar de druk op de woningmarkt hoog is, kan het voor starters daardoor lastig zijn een woning te vinden. Op de lange termijn komt er juist een groot aantal woningen vrij. De babyboomers passeren vanaf 2030 de 80-jarige leeftijd; een deel van hen komt dan spoedig te

overlijden, en een deel verhuist naar een zorginstelling. Het aantal koopwoningen dat hierdoor vrij komt loopt rond 2030 op naar circa 50.000 woningen, wat meer is dan de huidige nieuwbouwproductie in 2013 (rond 40.000 woningen). De woningmarkt verschilt overigens sterk per regio. In de krimpgebieden wonen nu al relatief veel ouderen en in de woningmarkt al vrij ontspannen. In de toekomst komen hier nog meer woningen vrij door de toenemende uitstroom van ouderen. In combinatie met een dalend aantal

huishoudens kan het steeds moeilijker worden een woning verkocht of verhuurd te krijgen en dit kan leiden tot meer leegstand. In de Randstad, en dan vooral in de steden, is de woningmarkt nu nog gespannen. Hier leidt de toenemende uitstroom van ouderen tot een meer evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt.

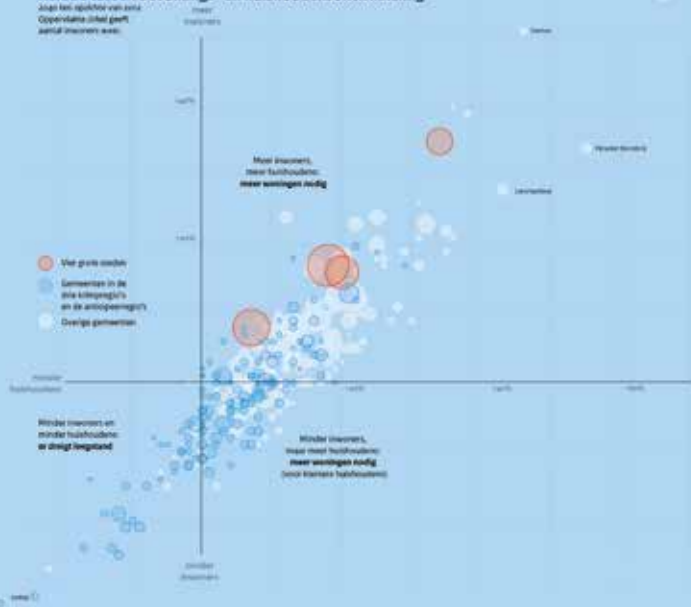


## Relatie tussen bevolkings- en huishoudensontwikkeling.

PAS OP  
VOOR  
LEEGSTAND

## Relatie tussen bevolkings- en huishoudensontwikkeling

Wie het aantal huishoudens in de komende jaren zal dalen of toenemen, hangt af van de verhouding tussen de groei van de bevolking en de groei van het aantal huishoudens.



De komende decennia neemt de bevolking in veel gemeenten zowel de bevolking als het aantal huishoudens toe, hier zijn extra woningen nodig. Ook zijn er veel gemeenten waar zowel de bevolking als het aantal huishoudens juist afneemt; hier zijn minder woningen nodig en is afbraak van woningen nodig om leegstand te voorkomen. Ten slotte is er nog een groep gemeenten waar de bevolking blijft, maar het aantal huishoudens nog wel toeneemt, hier moeten er ook woningen bijkomen, die vooral geschikt zijn voor kleinere huishoudens.

In de vier grote steden, diverse randgemeenten en ook andere steden in de Randstad groeit niet alleen de bevolking, maar ook het aantal huishoudens in de toekomst nog sterk. Jonge mensen die een eigen woning zoeken, doen dit vooral in Randstad. Daar zijn immers de meeste opleidingsmogelijkheden en banen. Het vinden van een woning is daar niet eenvoudig. Een groot deel van de bestaande huizenvoorraad wordt bevoordoor mensen die de komende jaren de pensioengerechtigde leeftijd bereiken, de babyboomer generatie. Oudere mensen zijn niet het algemeen voorkeurs- en blijven wonen waar zij hun kinderen hebben grootgebracht. Bijvoorbeeld in de stadsuitbreidingswijken uit de jaren tachtig en negentig of in de groeikernen. Hier komen dus weinig woningen vrij voor jonge stellen en gezinnen. Nieuwbouw kan een oplossing bieden, maar juist in de steden van de Randstad is nieuwbouw kostbaar. In de steden moeten mogelijk alle

zaken worden bijgevoerd om een woning voor iedereen te garanderen. De gemeenten waar zowel de bevolking als het aantal huishoudens in de toekomst afneemt, liggen vooral aan de rand van Nederland en op het platteland. Hier dreigt dan leegstand aan woningen. Deze ontwikkeling is nu al zichtbaar in grote delen van Groningen, waar woningen leeg komen te staan en overkoopbaar zijn. Om de woningmarkt niet verder te frustreren, kunnen deze 'rotte appels' worden gesloopt. Door de onderkant van de woningvoorraad te saneren, blijven de beste woningen over; dit komt de kwaliteit van de woningvoorraad ten goede. Bevolkingskrimp betekent echter lang niet altijd dat er ook minder huishoudens in een gemeente zijn. Vooral in de kleinere gemeenten in de Randstad en daarbuiten wordt in de toekomst weliswaar een (relatieve of) krimpende bevolking verwacht, maar hier zijn toch extra woningen nodig voor extra huishoudens. Het aantal huishoudens neemt te bijvoorbeeld toe door jongeren die zelfstandig gaan wonen en door paren die gaan scheiden. De huishoudensrijke mensen in de regio's die krimpen, blijven wel deden en blijven wonen waar ze zijn. Over enkele decennia komen deze woningen wel beschikbaar; de babyboomers gaan langzaamhand de woningmarkt verlaten. Het lijkt dan ook verstandig om bij nieuwbouw andere soorten woningen te gaan bouwen: minder voor gezinnen en meer voor stellen en alleenstaanden.

Infographic PBL

## EVENWICHTIGE VERHOUDING

Oplossingsrichtingen voor de korte termijn zijn het beter benutten van de leegstand, meer huishoudens op één adres (het 'inschikken') en nieuwe woonvormen (zoals de zogenaamde 'containerwoningen'). Op

Tabel: Ontwikkeling aantal huishoudens (%) in groei- en krimpregio's.

		2012-2025	2025-2040
Krimpregio's	Oost-Groningen	0,2	-1,3
	Delfzijl en omgeving	-0,3	-1,9
	Twente	20,3	6,5
	Achterhoek	9	-8,4
	Zeeuwsch-Vlaanderen	-0,8	-3,4
	Zuid-Limburg	3,9	-11,9
Groeiregio's	Utrecht	75,2	42,3
	Groot-Amsterdam	71,8	57,8
	Agglomeratie 's-Gravenhage	39,6	39,9

Bron: PBL/CBS

termijn zal de toenemende uitstroom van ouderen vanzelf leiden tot een meer evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod en een meer ontspannen woningmarkt in de grote steden.

In de krimpregieden wonen nu al relatief veel ouderen en is de woningmarkt al vrij ontspannen. Volgens de PBL/CBS regionale bevolkings- en huishoudensprognose zal – naast de wijder verspreide bevolkingsdaling – het aantal huishoudens in een beperkt aantal regio's (blijven) dalen, zoals Delfzijl en omgeving en Zeeuws-Vlaanderen. In Zuid-Limburg en Oost-Groningen blijft het aantal huishoudens de eerste tijd ongeveer gelijk. Naast deze krimpregio's worden door het rijk ook de zogenaamde anticiperregio's onderscheiden, zoals Twente en de Achterhoek, waar nog onzeker is in hoeverre bevolkingskrimp op termijn tot huishoudenskrimping zal leiden.

In het geval van huishoudenskrimping dreigt leegstand van woningen als gevolg van een groeiende uitstroom van ouderen en het uitblijven van nieuwe potentiële huurders of kopers. Diverse gemeenten in de provincie Groningen hebben nu al enige jaren van krimp achter de rug en

de effecten van leegstand worden daar goed zichtbaar. De woningen die leeg komen te staan, blijken overkoopbaar te zijn en drukken hierdoor de huizenprijzen. Om de woningmarkt niet verder te frustreren, worden soms initiatieven genomen om de 'rotte appels' te slopen. Door de onderkant van de woningvoorraad te saneren, blijven de beste woningen over; dit kan de kwaliteit en de waardeontwikkeling van de woningvoorraad ten goede komen.

## CONCLUSIE

Concluderend kan worden gesteld dat de woningmarkt in de toekomst steeds sterker getekend wordt door demografische trends die regionaal verschillen. De bevolkings- en huishoudensontwikkeling, gedreven door ontgroening en vergrijzing, in combinatie met de reeds aanwezige woningvoorraad zijn belangrijke ingrediënten voor het lokale of regionale woningmarktbeleid. Sturen op de waardeontwikkeling en de kwaliteit van de woningvoorraad en de wens huishoudens op de plek van hun voorkeur te huisvesten beïnvloeden de afweging om in de ene regio de woningvoorraad te saneren en in de andere regio te verruimen.

## Literatuur

- Dam, F. van, M. Eskinasi & C. de Groot (2014), Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt. Balans van de Leefomgeving 2014 – deel 2. PBL, Den Haag.
- Groot, C. de, F. van Dam & F. Daalhuizen (2013) Vergrijzing en Woningmarkt. PBL, Den Haag.
- Hilbers, H., D. Snellen, F. Daalhuizen, A. de Jong, J. Ritsema van Eck & B. Zondag (2011), Nederland in 2040. Een land van regio's. Ruimtelijke Verkenning 2011. PBL, Den Haag.
- Jong, A. de & F. Daalhuizen (2014), De Nederlandse Bevolking in beeld. Verleden Heden Toekomst. 24 infographics op basis van de CBS/PBL bevolkings- en huishoudensprognose. PBL, Den Haag.

Meer informatie over de demografische toekomst van Nederland in relatie tot de ruimtelijke ordening is te vinden in de publicatie 'De Nederlandse Bevolking in beeld - Verleden Heden Toekomst - 24 infographics op basis van de CBS/PBL bevolkings- en huishoudensprognose'. Deze publicatie is - zolang de voorraad sterkt - gratis te bestellen via [www.pbl.nl](http://www.pbl.nl)