

NU AL VOORSORTEREN OP UITSTROOM OUDERE HUISHOUDENS



Het is bekend dat mensen met het vorderen der jaren steeds minder verhuizen. Veel onderzoekers verwachten dat de vergrijzing dan ook tot een afnemende verhuismobiliteit en verdergaande stagnatie van de woningmarkt leidt. Toch klopt dit maar ten dele: bij overlijden of verhuizing naar een zorginstelling stromen oudere huishoudens de woningmarkt uit en laten zij een woning achter. Die uitstroom gaat in de komende decennia toenemen, in het bijzonder uit de koopsector.

DOOR MARTIJN ESKINASI EN CAROLA DE GROOT,
PLANBUREAU VOOR DE LEEFOMGEVING

De verhuigeneidheid en verhuismobiliteit van mensen neemt, zoals welbekend, sterk af met de leeftijd. Het zijn vooral de jongeren tot 30 jaar die vaak (willen) verhuizen, wat samenhangt met het feit dat in deze levensfase doorgaans veel veranderingen plaatsvinden (zoals het gaan samenwonen of veranderen van baan) die aanleiding kunnen geven om te gaan verhuizen. Praktisch de helft van de jongeren was – althans in 2008 – van plan te verhuizen en meer dan de helft is in de twee voorafgaande jaren ook daadwerkelijk verhuisd (Figuur 1). Na het dertigste levensjaar komen mensen doorgaans in wat stabielere vaarwater terecht en vindt een scherpe daling plaats van zowel de verhuigeneidheid als van de verhuismobiliteit.

Bij huishoudentypen waarvan het hoofd 30 jaar of ouder is, ligt de daadwerkelijke verhuismobiliteit zelfs nog lager dan de verhuigeneidheid. Van de huishoudens tussen 30 en 54 jaar en zonder kinderen ('medioren') is slechts 18% verhuisd en heeft ongeveer een kwart een verhuigewens. Bij gezinnen met kinderen in dezelfde leeftijdsgroep liggen die cijfers nog lager. Bij huishoudens boven de 55 jaar (ook wel 'oudere huishoudens' genoemd) is de verhuismobiliteit vrijwel constant rond de 7%, terwijl de verhuigeneidheid verder afneemt. Dit suggereert dat het aantal 'onvoorziene' verhui-

zingen toeneemt op oudere leeftijd, iets wat ook is aangetoond door De Groot e.a. (2009).

Steeds meer oudere huishoudens: in 2040 de helft van het totaal
In de komende decennia groeit vooral de groep die minder mobiel is op de woningmarkt. Want de Nederlandse bevolking vergrijst. In 2010 waren er bijna 2,9 miljoen huishoudens ouder dan 55 jaar, ofwel 39% van het totaal van circa 7,4 miljoen huishoudens (Figuur 2). In de komende decennia zal het aantal oudere huishoudens volgens de regionale PEARL-huishoudensprognose 2011 flink toenemen. In 2040 zal ongeveer de helft van het aantal huishoudens een oudere (55-plus) huishouden zijn. Tot 2025 neemt vooral het aantal huishoudens van 55 tot en met 64 jaar toe, daarna zit de sterkste stijging bij de huishoudens van 65 jaar en ouder. De oorzaken van de vergrijzing worden gevonden in het opvallend hoge aantal geboorten na de Tweede Wereldoorlog in combinatie met de dalende vruchtbaarheid vanaf eind jaren zestig van de vorige eeuw (Beets & Fokkema 2005). De zogenaamde babyboomgeneratie, geboren tussen 1945 en 1960, bereikt vanaf 2010 het 65e levensjaar, wat de versnelde vergrijzing mede verklaart.

VERGRIJZING: EERST MINDER VERHUISDYNAMIEK, MAAR DAARNA MEER UITSTROOM

Vanwege de vergrijzing zal het totale aantal verhuizingen onder oudere huishoudens de komende jaren toenemen. Er is met andere woorden sprake van een zogenaamd volume-effect (Van Dam e.a. 2013). Als de mate waarin leeftijdsgroepen verhuizen niet wijzigt, zal ook het totale aantal verhuizingen in de bevolking toenemen, simpelweg omdat Nederland in 2040 meer inwoners telt dan vandaag de dag. Waar de komende dertig jaar het totale aantal verhuizingen met circa 5% toeneemt, wordt een bevolkingsgroei voorzien van circa 6,5%. Dit verschil valt terug te voeren op de verouderende bevolking. Als de bevolking alleen zou veranderen qua leeftijdssamenstelling (en niet groeit) zijn er in 2040 minder verhuizingen te verwachten dan nu. Door de vergrijzing zal het aantal verhuizingen per 1.000 inwoners dan ook gestaag dalen in de komende decennia (Van Dam e.a. 2013). In eerste instantie leidt de vergrijzing dus tot minder verhuisdynamiek, een conclusie die eerder ook is getrokken door Oevering (2012)¹.

Belangrijker is echter het volgende: tussen 2025 en 2030 bereiken de eerste babyboomers het 80e levensjaar. Hoewel het beleid erop is gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen (VROM-raad 2005), wordt op een gegeven moment, bijvoorbeeld wanneer een oudere zwaar begint te dementeren, de stap naar bijvoorbeeld een aanleunwoning of een zorginstelling bijna onvermijdelijk. Vanaf het 80e levensjaar

zullen oudere huishoudens dan ook in toenemende mate de woningmarkt gaan verlaten, door te verhuizen naar een zorginstelling of door overlijden. En als een huishouden de woningmarkt verlaat, komt een woning beschikbaar op de woningmarkt, die opnieuw verhuurd of verkocht kan worden. Een hogere uitstroom leidt dus tot een groter vrijkomend aanbod aan woningen.

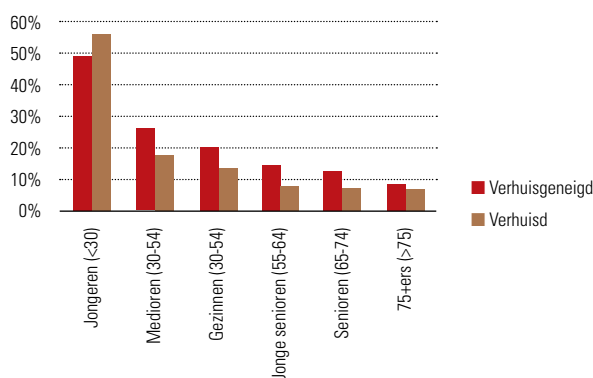
In recent onderzoek naar de woningmarkteffecten van de toewijzingsnormen als gevolg van de staatssteunregeling (Eskinasi e.a. 2012) heeft het PBL de verwachte toename van deze uitstroom als gevolg van de vergrijzing berekend. Deze zal naar verwachting toenemen tot ruim 90.000 huishoudens per jaar rond 2030, een toename van circa 17%. In 2030 komen er jaarlijks dus ongeveer 14.000 woningen méér vrij dan in 2008. De toename van de uitstroom is het sterkst in de periode na 2020, als de relatief grote groep babyboomers langzaam maar zeker de woningmarkt gaat verlaten².

Als eerste tussenconclusie formuleren we dus dat door de vergrijzing in eerste instantie de verhuisdynamiek wat afneemt, maar dat we op een termijn van vijftien tot twintig jaar te maken krijgen met een aanzienlijke toename van de uitstroom uit de woningmarkt. Wanneer de babyboomgeneratie de woningmarkt in toenemende mate gaat verlaten, komen er jaarlijks steeds meer woningen vrij. En die vrijkomende woningen gaan meewegen in de verhoudingen tussen woningvraag en -aanbod.

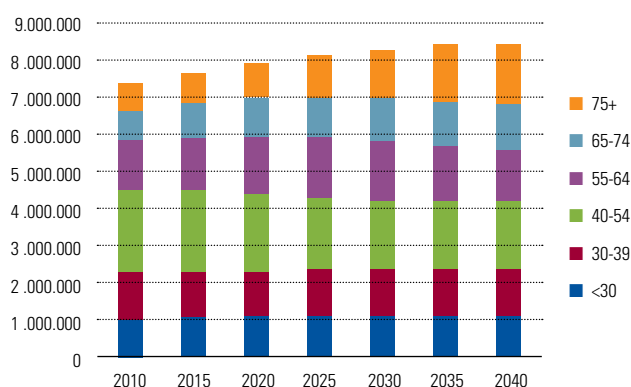
DE BABYBOOMGENERATIE WOONT VEEL VAKER IN EEN KOOPWONING

Bij het analyseren van de woningmarkteffecten van de vergrijzing is ook de huisvestingssituatie van oudere huishoudens van belang. Als zij weinig verhuizen, is de kans immers groot dat hun huidige woning pas vrijkomt als zij uitstromen uit de woningmarkt vanwege overlijden of opname in een verpleegtehuis. De huidige woonsituatie van oudere huishoudens zegt daarom iets over de woningen die straks, naar verwachting, als gevolg van de uitstroom vrijkomen. Figuur 3 brengt de verdeling tussen huurders en kopers per huishoudenstype in beeld.

Vooraf gezinnen met kinderen (in de leeftijdsgroep 30-55 jaar) zijn vaak huiseigenaar: in 2008 gold dit voor bijna driekwart van hen. Van de medioren, ofwel huishoudens in dezelfde leeftijdsgroep maar zonder kinderen, was net iets meer dan de helft huiseigenaar. Jongeren staan vaak nog aan het begin van hun wooncarrière, wat het hoge aandeel huurders binnen deze groep verklaart. Van de jongeren is maar liefst 57% huurder. Binnen de oudere huishoudens zijn interessante verschillen te zien. Zowel huishoudens van 55-64 jaar als van 65-74 jaar zijn vaak huiseigenaar (met aandelen van 64% resp. 55%).



Figuur 1 Verhuiscapaciteit en verhuismobiliteit naar huishoudenstype, 2008
Bron: WoON2009, bewerking PBL.



Figuur 2 Huishoudens naar leeftijdscategorie hoofd huishouden, 2008
Bron: CBS huishoudensprognose 2011-2040, bewerking PBL

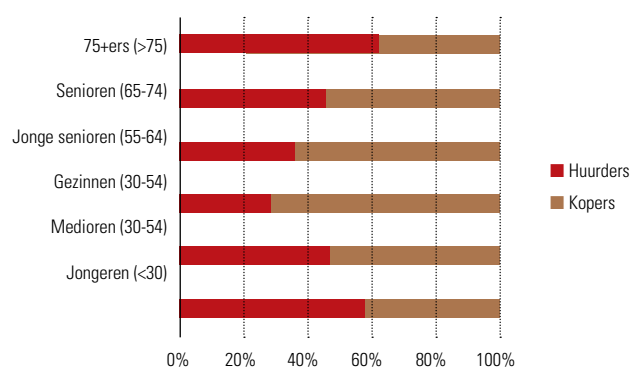
Onder de groep 75-plussers vinden we juist overwegend huurders, namelijk 63%. Dit komt niet zozeer omdat men op late leeftijd van een koopwoning naar een huurwoning verhuist – op oudere leeftijd verhuist men immers nauwelijks (zie bijv. van Dam e.a. 2012:162; van Iersel e.a. 2009: 22-23). Het is veel aannemelijker dat deze groep 75-plussers de woningmarkt betrad in de tijd dat er veel huurwoningen werden gebouwd, in de eerste decennia na de Tweede Wereldoorlog. En dit verklaart het hogere aandeel huurders onder de oudste huishoudens. In ieder geval kunnen we als tweede tussenconclusie vaststellen dat wanneer de huidige 75-plussers de woningmarkt gaan verlaten, er vooral woningen vrijkomen in de huursector: bijna tweederde van de vrijkomende woningen zal bestaan uit huurwoningen. Over circa vijftien tot twintig jaar gaan de huidige senioren (65-74 jarigen) in toenemende mate de woningmarkt verlaten. Omdat zij vaker dan de huidige 75-plussers huiseigenaar zijn, zullen zij veel vaker een koopwoning gaan achterlaten. Wanneer de huidige jonge senioren (55-64 jaar) de woningmarkt gaan verlaten, zal het vrijkomend woningaanbod nog meer uit koopwoningen bestaan.

ONTSPANT DE WONINGMARKT STRAKS DOOR DE VERGRIJZING?

Als we beide tussenconclusies combineren, dan levert dat een interessant maar weerbarstig beeld van de toekomst van de woningmarkt op. Op een termijn van vijf tot tien jaar zou de markt wel eens bepaald kunnen worden door verdere stagnatie. Door de kredietcrisis wordt er weinig gebouwd en worden er weinig bestaande woningen verkocht. De relatief kleine groep 75-plussers laat met name huurwoningen achter. Dit is een gunstige ontwikkeling, omdat hier in tijden van economische laagconjunctuur meer vraag naar is.

Over vijftien tot twintig jaar zal de uitstroom echter veranderen, zowel qua omvang als qua samenstelling. Vanwege de vergrijzing neemt de jaarlijkse uitstroom in de komende decennia in omvang toe van bijna 80.000 in 2008 tot ruim 82.000 rond 2020 tot ruim 90.000 rond 2030 (Figuur 4). Minstens net zo belangrijk is de verschuiving van deze uitstroom naar de koopsector. Op dit moment bestaat de uitstroom uit circa 50.000 huurwoningen en 30.000 koopwoningen. In 2030 zal het aantal huurwoningen in de uitstroom zijn gedaald tot circa 40.000, terwijl het aantal koopwoningen naar verwachting ruim 50.000 zal bedragen (Eskinasi e.a. 2012). De toename van de uitstroom in de koopsector van 2008 naar 2030 bedraagt dus ruim 80%.

De kentering in de uitstroom van huur naar koop is nu al zichtbaar, maar komt pas echt goed op gang vanaf 2020. De uitstroom van oudere huishoudens uit de woningmarkt zal een belangrijke factor in de vraag/



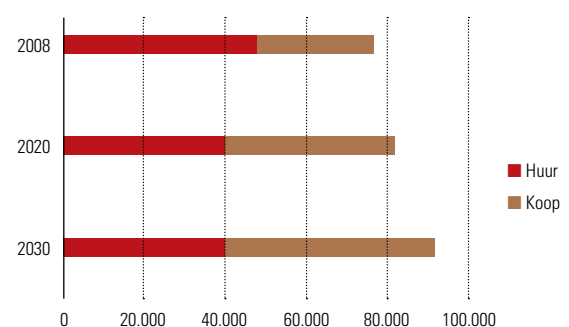
Figuur 3 Eigendomssituatie naar huishoudenstype, 2008
Bron: WoON2009, bewerking PBL

aanbodverhoudingen worden, naast de ontwikkeling van de nieuwbouw, de huishoudensgroei en economische en institutionele factoren. Immers, het vrijkomende koopwoningaanbod door de uitstroom van oudere huishoudens is in 2030 geraamd op circa 50.000. Dit aantal is bijna gelijk aan het totale aantal koopwoningen dat jaarlijks wordt gebouwd. De totale nieuwbouw bedroeg rond 2008 ongeveer 80.000 woningen per jaar waarvan ongeveer 56.000 koopwoningen (Bron: CBS Statline). Blijie e.a. (2012) ramen de woningbouwproductie voor 2013-2019 in het meest optimistische scenario op 55.000 woningen per jaar. Het vrijkomend aanbod in de koopsector als gevolg van de uitstroom is dus van dezelfde orde grootte als de volledige nieuwbouwproductie van koopwoningen vlak voor de kredietcrisis. En even groot als de verwachte totale nieuwbouwproductie voor de komende jaren. De toenemende uitstroom en de verschuiving naar de koopsector worden dus factoren van betekenis op de woningmarkt.

REGIONALE VERSCHILLEN WORDEN ALLEEN MAAR GROTER

De voorgaande analyse betreft Nederland als geheel. Nationaal mag de uitstroom van oudere huishoudens dan wel een dominante trend op de woningmarkt worden, de vraag is hoe dit regionaal uitpakt. Doordat de ene regio sterker vergrijsd dan de andere en doordat regio's onderling verschillen wat betreft de situatie op de woningmarkt, kan de trend in de uiteindelijke vraag en aanbodverhouding per regio sterk uiteen lopen. Uit eerder onderzoek van het PBL blijkt dat de regionale verschillen in Nederland toe kunnen nemen, afhankelijk van de onzekere economische en mondiale ontwikkelingen (PBL 2011). Er zijn nog maar een paar regio's waar economische en demografische groei een vanzelfsprekendheid zijn. Voor een groot deel van ons land is de toekomst onzeker en kan zowel krimp als groei aan de orde zijn.

Tegen die achtergrond zullen we in de toekomst ook de gevolgen voor regio's nader bekijken. Het zijn hoogstwaarschijnlijk de nu al sterk vergrijsde perifere regio's met een hoger aandeel koopwoningen en lagere koopprijzen, waar de veranderingen in de uitstroom van oudere huishoudens mogelijk tot leegstand en scherpe prijsdalingen kunnen leiden. In regio's waar de woningmarkt onder hoge druk staat, treffen we vaak een wat jongere bevolking aan, meer huurwoningen en hogere woningprijzen. Dat neemt niet weg dat in absolute aantallen deze dichtbevolkte regio's wel degelijk veel oudere huishoudens tellen. Maar mogelijk wonen deze oudere huishoudens wel weer bovengemiddeld vaak in huurwoningen. Als het ook nog om economisch sterke regio's gaat met een aanzuigende werking op jonge hoogopgeleide huishoudens, dan zal de verschuiving in de uitstroom wellicht een wat dempende werking hebben op de prijsontwikkeling.



Figuur 4 Achtergelaten woningen als gevolg van uitstroom van oudere huishoudens
Bron: Eskinasi e.a. (2012), bewerking PBL

Voor de intermediaire zone in ons land kunnen de hierboven geschetste veranderingen in de uitstroom wel eens leiden tot een ontspanning van de woningmarkt, resulterend in een neerwaartse druk op de huizenprijzen. Afhankelijk van de onzekere economische ontwikkelingen en ingrepen in de huur- en koopmarkt kan dit betekenen dat de woningprijzen langjarig in reële termen weinig stijging meer zullen kennen. Welke effecten uiteindelijk de doorslag zullen geven, wordt in de toekomst steeds meer bepaald door regionale karakteristieken. Het is dan ook noodzakelijk om de woningmarkt vooral vanuit een regionaal perspectief te bekijken.

CONCLUSIE EN DISCUSSIE

Samenvattend concluderen we dat de verwachte veranderingen in de uitstroom van oudere huishoudens een dominante factor op de regionale woningmarkten zullen worden. Niet alleen komen er steeds meer woningen vrij als gevolg van uitstroom (vooral na 2020), maar vindt ook een forse verschuiving plaats in die uitstroom van huurwoningen naar koopwoningen. Alles bij elkaar genomen zullen er rond 2030 80% meer koopwoningen vrijkomen als gevolg van uitstroom dan nu het geval is. Naar verwachting zal de uitstroom uit koopwoningen rond 2030 van dezelfde orde grootte (ruim 50.000 koopwoningen) zijn als de jaarlijkse verwachte nieuwbouwproductie voor de komende jaren. We verwachten dat sommige al sterk vergrijsde regio's nog veel meer effect van deze uitstroom zullen merken, maar dat het effect in jongere en economisch sterke regio's minder groot zal zijn.

Regeren is vooruitzien, en ook al ligt de nadruk snel op de noden van de korte termijn, toch is het noodzakelijk om in het woonbeleid voor de komende jaren alvast voor te sorteren op het hierboven effect van de vergrijzing. Is het in alle regio's verstandig om in te zetten op verkoop van corporatiewoningen als we weten dat het aanbod van koopwoningen toch al sterk zal toenemen? Wat betekent de toenemende uitstroom voor de sociale ontwikkelingen in wijken met veel eengezinswoningen uit de jaren '70 en '80? Juist groeikernen, zoals Almere en Zoetermeer, zullen de komende decennia in een snel tempo vergrijzen (De Jong & Van Duin 2010). Wat zijn realistische perspectieven voor nieuwbouw als we deze factoren in ogenschouw nemen? Wat is de kwaliteit van de op termijn vrijkomende woningen? Kan die nog voldoen aan de eisen die huishoudens dan stellen? En zo ja, tegen welke prijs?

Onzekerheden zijn er momenteel genoeg op de woningmarkt, dus is het lastig exacte prognoses te maken. Het voortschrijden van de vergrijzing en de lage verhuisdynamiek onder senioren en ouderen zijn echter zekere en stabiele factoren voor de langere termijn.

De woningmarkt is een heet dossier en er zullen de komende jaren ongetwijfeld nog meerdere uitslaande branden en brandjes geblust moeten worden. Maar laten we ook niet vergeten dat de hier genoemde effecten van de vergrijzing blijven doorsmeulen. Het lastige aan dergelijke traag doorsmeulende processen is dat ze vaak pas politieke aandacht krijgen zodra de symptomen echt goed zichtbaar worden, zoals bijvoorbeeld rond krimp gebeurd is. Juist daarom is het nodig in een zo vroeg mogelijk stadium analyse en debat aan te zwengelen zodat de no-regret strategieën voor deze paradoxale ontwikkeling zo snel mogelijk boven komen drijven. ■

Noten

- 1 Hoewel er factoren zijn waardoor de ouderen van straks een wat hogere verhuisbaarheid zullen tentoonspreiden dan de ouderen van nu (hogere opgeleid, levensstijl ed), zijn de ouderen van straks ook vaker huiseigenaar. Deze laatste factor zal naar verwachting doorslaggevend zijn; mede door het toegenomen eigenwoningbezit onder ouderen zullen de toch al honkvaste ouderen nog honkvaster worden (zie bv Ministerie van VROM 2010; Van Dam e.a. 2013). In de simulaties is dit effect niet meegenomen omdat het lastig is hier kwantitatieve aannames over af te leiden. Het zou betekenen dat de verhuisdynamiek gedurende het verblijf op de woningmarkt nog wat lager uitpakt. Aan de uitstroom verandert het echter vrijwel niets, hoogstens kunnen er lichte verschuivingen in de verhouding tussen uitstroom uit huur en koop optreden.
- 2 In de simulatie is er rekening gehouden met het effect dat babyboomers gemiddeld ouder zullen worden dan de vooroorlogse generaties. Dit betekent dat de babyboomers op een iets latere leeftijd uitstromen dan eerdere generaties. Maar uitstel is geen afstel. Uiteindelijk gaan ook de babyboomers de woningmarkt verlaten; en door de grote omvang van het cohort zal deze uitstroom aanzienlijk stijgen.

Bronnen

- Beets, G. & Fokkema, T. (2005) Misverstanden over vergrijzing. Wensenpakket van velen niet te realiseren, *Demos*, 21(5), pp. 37-40.
- Blijie B., C. Poulus & J. Brouwer (2012) *Opgave stedelijke vernieuwing en woningbouw*, Delft: ABF Research
- Dam F. van, F. Daalhuizen, C. de Groot, M. van Middelkoop, P. Peeters (2012) Woongedrag, tijdsbesteding en verplaatsingsgedrag van actieve ouderen in: Nimwegen N van, Praag C van (red), *Bevolkingsvraagstukken in Nederland anno 2012: Actief ouder worden in Nederland Amsterdam*: Amsterdam University Press
- Dam F. van, F. Daalhuizen, C. de Groot, M. van Middelkoop, P. Peeters (2013) *Vergrijzing en ruimte*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving (nog te verschijnen)
- Eskinasi M., C. de Groot, M. van Middelkoop, F. Verwest, J. Conijn (2012) *Effecten van de staatssteunregeling op de woningmarktpositie van middeninkomens – een simulatie*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving
- Groot, C. de, D. Manting & S. Boschman (2009) Het individu telt in woonwensenonderzoek, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 15(6), pp. 43-49.
- Iersel J. van, K. Leidelmeyer, A. Buys (2009) *Senioren op de woningmarkt, achtergrondrapportage*, Amsterdam: RIGO
- De Jong, A. & C. van Duin (2010) Regionale prognose 2009-2040: *Vergrijzing en omslag van groei naar krimp* (Den Haag: PBL/CBS).
- PBL (2011) *Ruimtelijke Verkenning 2011: Een land van regio's*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving
- Oevering F. (2012) Vergrijzing doet verhuismarkt krimpen, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 5:46-50
- Stoeldraijer L., J. Garssen (2012) Levensverwachting mannen neemt sterk toe, Den Haag: CBS webpublicaties <http://www.cbs.nl/nl-NL/menu/themas/bevolking/publicaties/artikelen/archief/2012/2012-3675-wm.htm>
- VROM-raad (2005) *Oude bomen? Oude bomen moet je niet verplanten. Advies over ouderenbeleid en wonen*, Den Haag: VROM-raad
- Ministerie van VROM (2010) *Senioren op de woningmarkt. Nieuwe generatie, andere eisen en wensen*, Den Haag: Ministerie van VROM.