

Ouderen op de woningmarkt: feiten en cijfers

Prof. mr. Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling, met medewerking van Rink Drost, woningmarktonderzoeker bij Bouwfonds Ontwikkeling

Er is helemaal geen massale vraag naar seniorenwoningen en geen “bouwachterstand” voor deze doelgroep. De meeste ouderen willen namelijk niet verhuizen; rond hun zestigste nog wel een beetje, maar daarna steeds minder.

Deze twee stellingen die ik onlangs in een artikel poneerde, hebben veel reacties opgeroepen. Men vraagt onder meer naar het onderzoek dat de stellingen onderbouwt. Daar ga ik in dit artikel op in.

De smaken in dit discours zien er grofweg als volgt uit:

- Senioren verhuizen massaal naar levensloop bestendige woningen. Dit doen niet alleen degenen die al zorgbehoevend zijn, maar ook degenen die anticiperen op een zorgvraag. Door dit gedrag zal er een groot tekort ontstaan naar vooral gelijkvloerse woningen, voornamelijk appartementen.
- Een ander scenario gaat uit van een variant waar senioren vooral blijven zitten waar ze zitten. Ze anticiperen niet op de zorgvraag. Hun voornaamste motief is dat ze niet willen verhuizen. Zeker de naoorlogse generatie woont goed. Vaak in een grote koopwoning. Deze staat veelal in een voor hun prettige buurt waar ze al hun sociale contacten voorhanden hebben.
- Een tussenvariant hierop is dat senioren vooral blijven zitten waar ze zitten omdat ze niet “mogen” verhuizen. Regelgeving (zorgzwaarte-indicaties) belemmert hun te gaan wonen in de complexen waar ze wel de zorg krijgen die ze zouden willen ontvangen.

Inzet van deze discussie is de nieuwbouwprogrammering voor de komende decennium. Moeten we massaal “seniorenwoningen” gaan bouwen of niet?

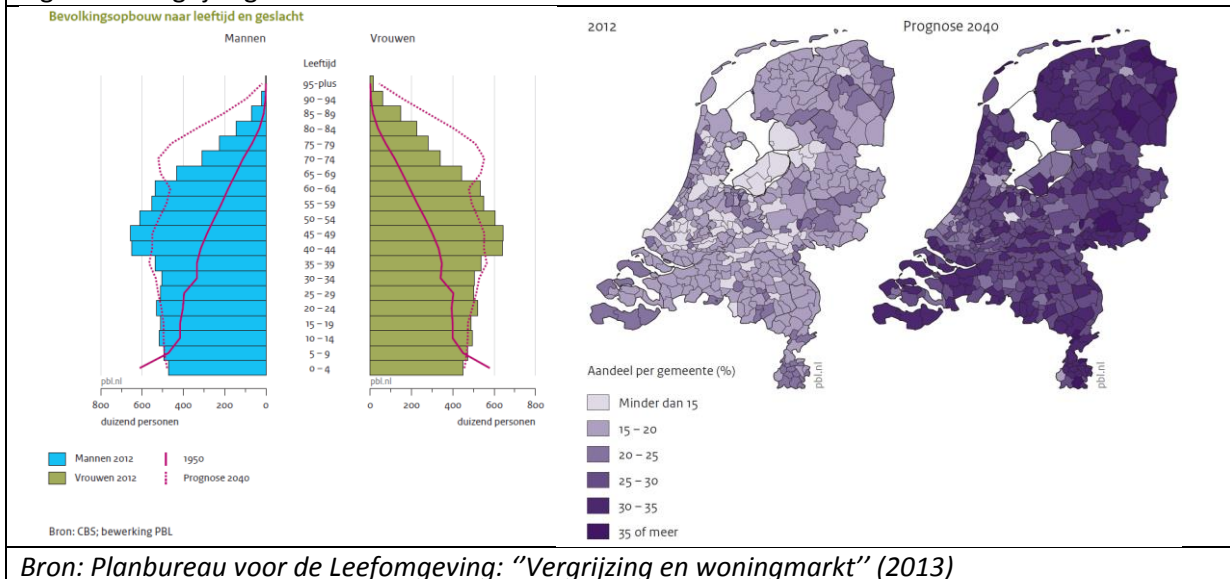
Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft in haar studie “Vergrijzing en woningmarkt” (2013) onderzoek gedaan naar dit thema. Een aantal uitkomsten haal ik hier aan. Daarnaast heeft de Rabobank samen met Bouwfonds Ontwikkeling een uitgebreide woningmarktstudie verricht in Noord-Brabant getiteld “Wie vraagt bepaalt” (2014). Dit betreft een woonwensenonderzoek in de vier grootste steden van Brabant, namelijk Breda, Den Bosch, Eindhoven en Tilburg.

Vergrijzing

De Nederlandse bevolking vergrijst sterk. In totaal verdubbelt het aantal 65-plussers van 650.000 naar 1,3mln. in de komende tien jaar. Er is zelfs sprake van een dubbele vergrijzing, want het aandeel 80-plussers verdubbelt ook.

Er zijn wel regionale verschillen. Buiten de Randstad neemt de vergrijzing relatief harder toe dan binnen de Randstad. In grote steden is de vergrijzing relatief het laagst. Utrecht is de enige gemeente die (in procentuele zin) helemaal niet vergrijst.

Figuur 1: Vergrijzing in Nederland tot 2040



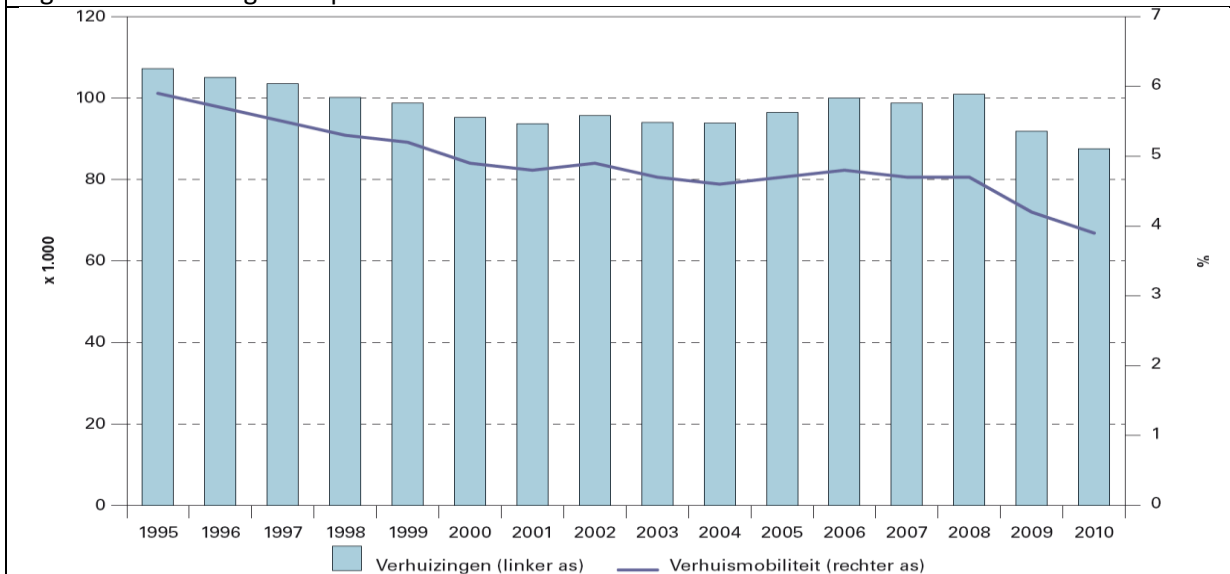
Bron: Planbureau voor de Leefomgeving: "Vergrijzing en woningmarkt" (2013)

De woningvraag door vergrijzing

De grote vraag is welk effect de vergrijzing gaat hebben op de woningmarkt. Het aantal verhuizingen dat deze doelgroep realiseert is hierbij een belangrijke indicator.

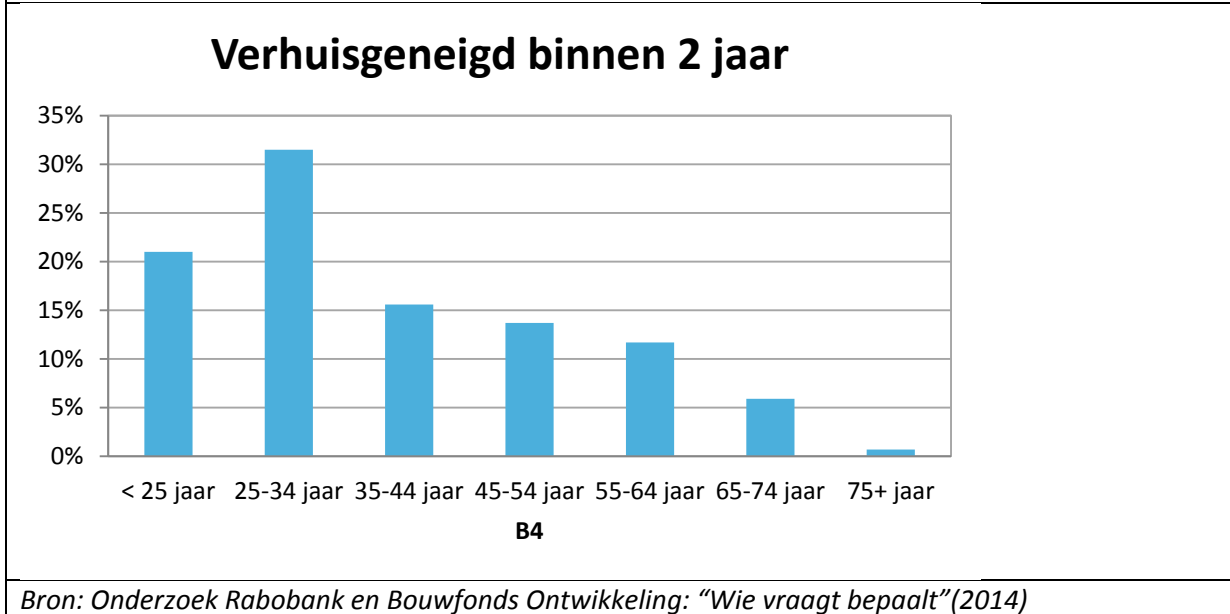
In figuur 2 laat is het aantal verhuizingen van 65-plussers zien, zowel absoluut als relatief. Daaruit blijkt dat het aantal verhuizingen van 65-plussers al lange tijd aan het afnemen is. In 2010 verhuisde minder dan 4% van de 65-plussers. Dat was in 1995 nog 6%. Dus ondanks het toenemende aantal 65-plussers neemt het aantal verhuizingen van deze groep in absolute zin af. Senioren manifesteren zich juist minder op de woningmarkt in plaats van meer. In figuur 3 zijn de uitkomsten van het onderzoek Brabantstad onderzoek te zien. Ook daaruit blijkt dat de verhuiscgenigheid onder geënquêteerde 65-plussers zeer laag is.

Figuur 2: Verhuizingen 65 plussers



Bron: Planbureau voor de Leefomgeving: "Vergrijzing en woningmarkt" (2013)

Figuur 3: Verhuisgeneigdheid naar leeftijd



Langer zelfstandig wonen

Minder verhuizingen betekent automatisch dat 65-plussers langer zelfstandig wonen. In figuur 4 is het aandeel mensen te zien per leeftijdscohort dat zelfstandig woont. Wat opvalt is dat zelfs van de groep 85-plussers nog 78% zelfstandig woont. Dat was in 1996 nog 63%.

Figuur 4: Aandeel zelfstandig wonenden

	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

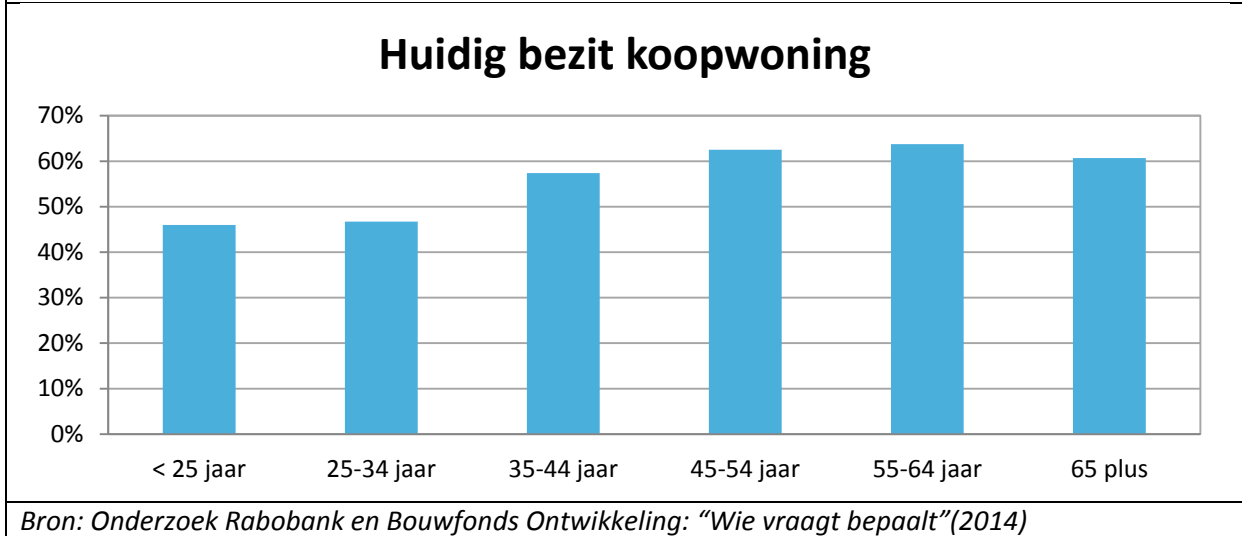
Bron: Planbureau voor de Leefomgeving: "Vergrijzing en woningmarkt" (2013)

Waarom willen ze niet verhuizen?

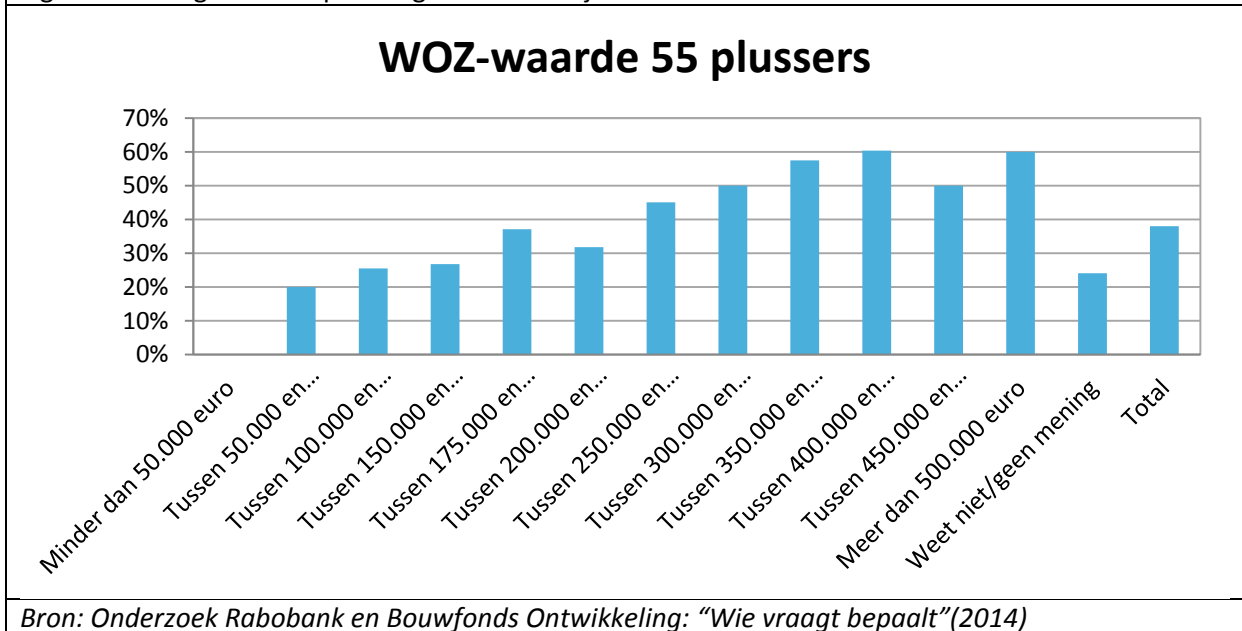
Er zijn een aantal argumenten aan te wijzen waarom senioren niet willen verhuizen:

Ten eerste - en dat is veruit de belangrijkste reden - woont een groot deel van de senioren goed. Ook de toekomstige generatie senioren (nu 55 tot 65) woont naar tevredenheid. Uit het onderzoek "Wie vraagt bepaalt" blijkt dat 60% van de 55-plussers in een koopwoning woont. En dan vooral in dure koopwoningen. De helft van alle woningen in deze vier Brabantse steden is duurder dan €350.000,- en in handen van een 55-plusser. Dit beeld zal waarschijnlijk ook landelijk gelden.

Figuur 5: Huidig bezit koopwoningen naar leeftijd

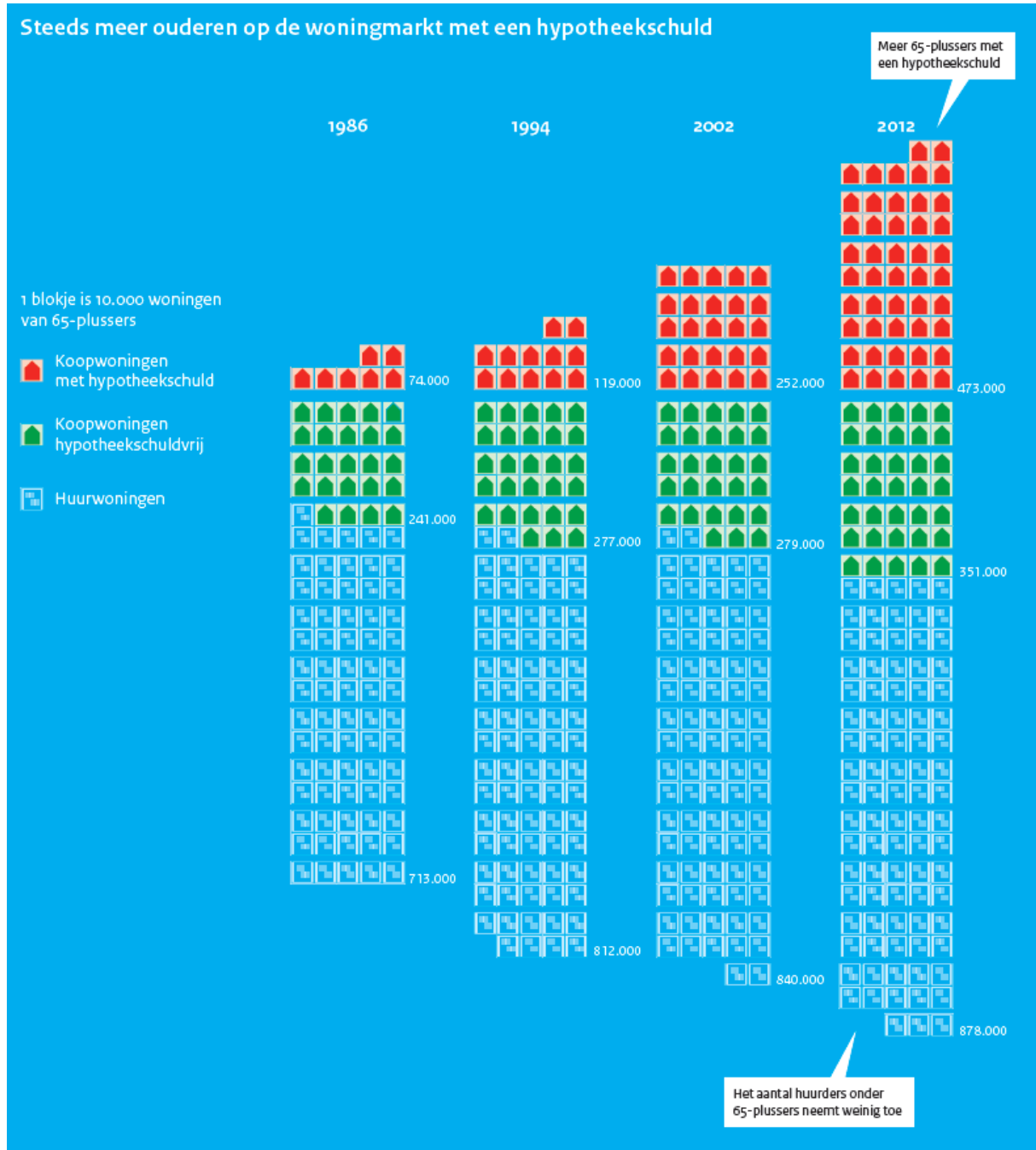


Figuur 7: Huidig bezit koopwoningen naar leeftijd



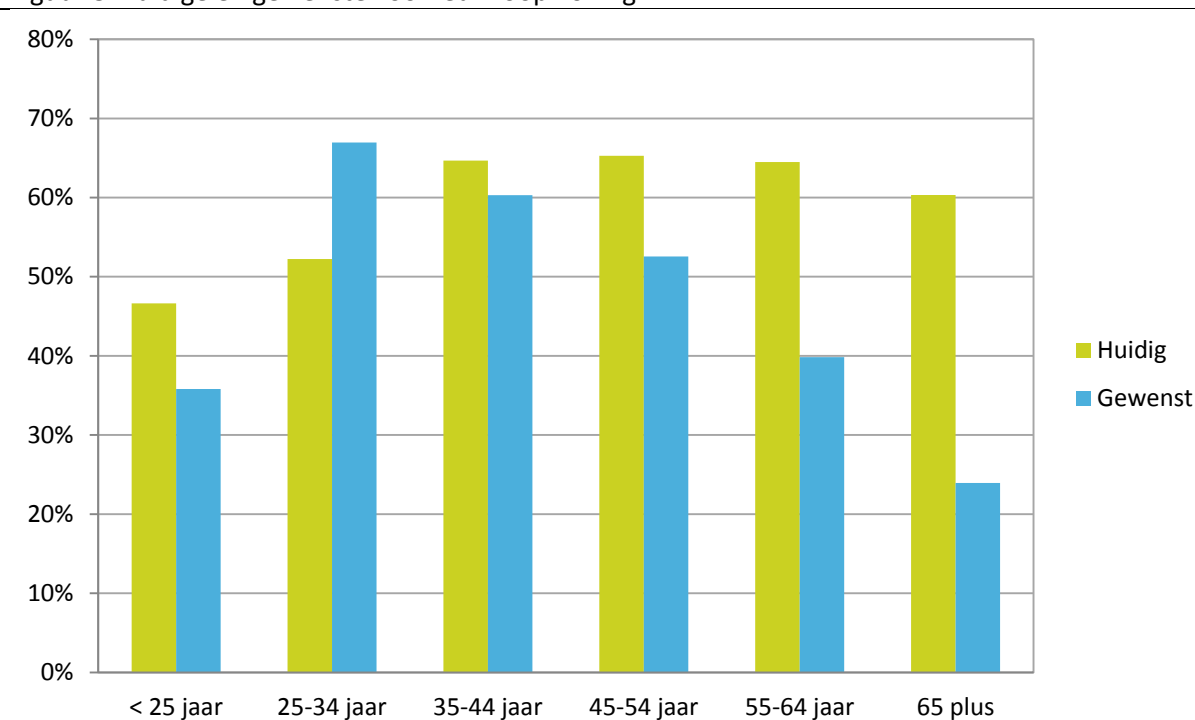
Ten tweede hebben ze na een mogelijke verhuizing te maken met hogere woonlasten. De groep 65-plussers met een hypotheekschuld zal het moeilijk vinden over te stappen. De kosten van een goede huurwoning zijn, door de renteaftrek, veel hoger dan de kosten bij het aanhouden van een koopwoning. De 65-plussers die wel hun huis hebben afgelost worden door het vermogen dat ineens vrijkomt extra belast. De eigen bijdrage voor AWBZ zorg is bijvoorbeeld ineens veel hoger. Ze moeten eerst hun vermogen opeten voordat de eigen bijdrage wegvalt.

Steeds meer ouderen op de woningmarkt met een hypotheekschuld



Ten derde helpt de samenstelling van de Nederlandse woningvoorraad niet mee. 65-plussers geven aan dat, als ze willen verhuizen, veelal naar een huurwoning te willen. Het probleem in Nederland is dat verreweg de meeste huurwoningen sociale huurwoningen zijn. En overwegend in de grote steden staan. Voor de groep senioren die hiervoor is benoemd (in bezit van een dure koopwoning) is de sociale huur geen optie; daar willen ze niet wonen. En als ze dat wel zouden willen, dan komen ze niet voor zo'n woning in aanmerking.

Figuur 8: huidige en gewenste voorkeur koopwoning.



Bron: Onderzoek Rabobank en Bouwfonds Ontwikkeling: "Wie vraagt bepaalt"(2014)

Figuur 9: Huidig en gewenst woonmilieu

Gewenst woonmilieu onder verhuiscapaciteit 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.

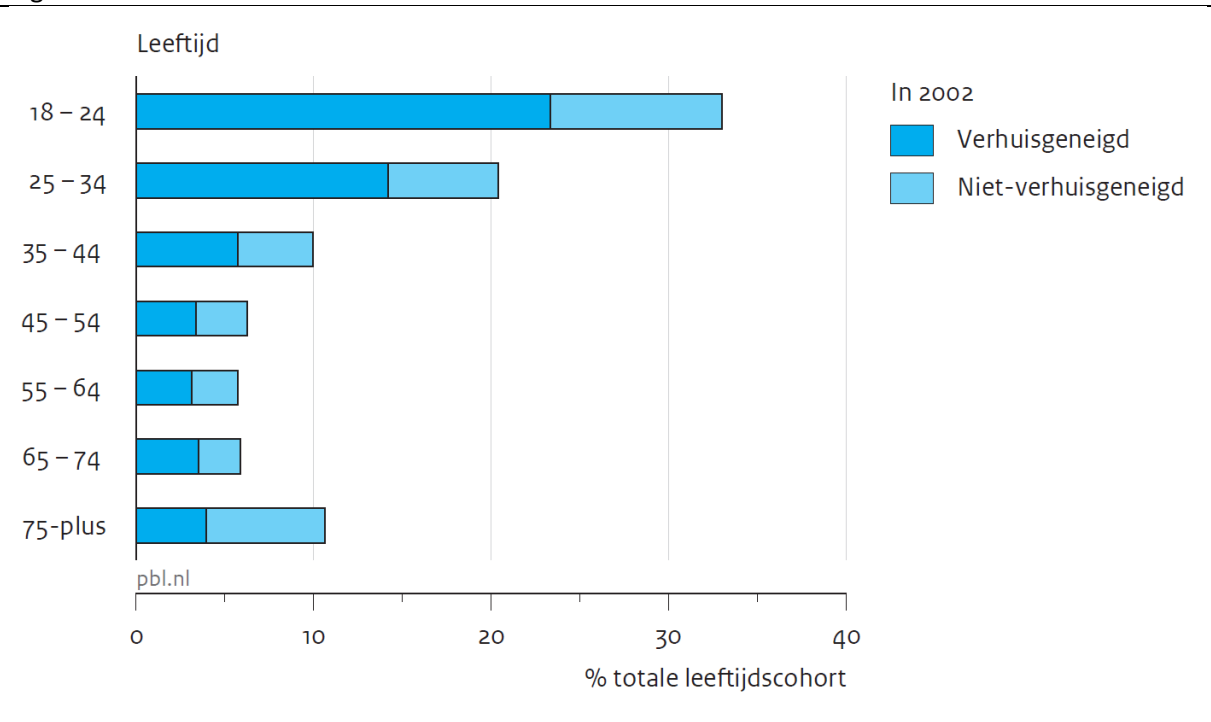
Bron: Planbureau voor de Leefomgeving: "Vergrijzing en woningmarkt" (2013)

Willen of moeten verhuizen?

De groep 65-plussers die *wil* verhuizen is blijkbaar erg klein. Ze wonen goed, en als ze al overwegen te verhuizen dan worden ze geconfronteerd met negatieve vermogensprikkels en een beperkt huuraanbod.

Maar ook de groep 65-plussers die *moet* verhuizen is beperkt qua omvang. In onderstaande tabel is bekeken welke huishoudens in 2002 aangaven te willen verhuizen en welke in latere onderzoeken ook daadwerkelijk zijn verhuisd. Bij 75-plussers *moest* ongeveer 7% verhuizen. In de meeste gevallen vanwege gezondheidsredenen. Er is geen reden om aan te nemen dat deze groep procentueel veel groter zal worden. Het zal in absolute zin meegroeien met de groei van de totale populatie 65-plussers. Maar dat is een toename die te overzien is.

Figuur 10: Willen of moeten verhuizen



Bron: Planbureau voor de Leefomgeving: "Vergrijzing en woningmarkt" (2013)

Hoe ziet de toekomstige woningbehoefte er dan uit?

Een zeer grote groep 65-plussers zal dus blijven wonen waar ze wonen. Ze doen zelf niet mee op de woningmarkt maar hebben wel een indirect effect op deze woningmarkt omdat ze een vaak dure koopwoning "bezet" houden waar ook de generaties daaronder wel in zouden willen wonen. Dit gedrag zou gek genoeg juist extra vraag naar grondgebonden nieuwbouw kunnen creëren in plaats de voorspelde overschotten in dit segment.

Een kleine groep 65-plussers verhuist vrijwillig. Het gaat om 4% a 5% van het totaal. Ze kiezen meestal voor een goede huurwoning. Denk dan niet aan grootschalige appartementencomplexen in grote steden. Het grootste deel gaat voor kleinschalige appartementencomplexen in goede buurten. Het liefst in dorp of stad waar ze al wonen. Gezien de beperkte omvang van deze groep zijn hier geen grote problemen te verwachten. Wel hebben de 65-plussers er baat bij dat de particuliere huurmarkt zich geleidelijk aan tot een volwassen alternatief voor de koop gaat ontwikkelen. Blijft de categorie over van ouderen die zorgbehoevend zijn en niet meer zelfstandig *kunnen* wonen. Het blijkt dat het om een kleine groep gaat. Die groep gaat wel groeien, maar dat proces verloopt geleidelijk en zal waarschijnlijk geen grote maatschappelijke knelpunten opleveren.

Conclusie: er is geen "bouwachterstand" voor ouderen en geen grote bouwopgave van 30.000 seniorenwoningen per jaar. Wel zullen we zien dat commerciële partijen, woningcorporaties, zorginstellingen en groepen zelforganiserende particulieren in toenemende mate met initiatieven zullen komen voor (kleinschalige) woningcomplexen met een diensten- en zorgarrangement.