

# Bouwen voor ouderen kan gehele woningmarkt toegankelijker maken

Om het woningtekort terug te dringen moet er veel gebouwd worden. Aan wat voor soort woningen is er behoefte? En is dat veranderd onder invloed van corona?

## IN HET KORT

- Jongeren willen groter wonen met tuin, ouderen kleiner en gelijkvloers.
- Bouwen voor ouderen kan de doorstroom op de woningmarkt verbeteren.
- De coronapandemie heeft de woonvoorkeuren veranderd – en Nederlanders denken dat dit permanent is.

## DORINTH VAN DIJK

Econoom bij De Nederlandsche Bank (DNB)

## MAARTEN VAN ROOIJ

Econoom bij DNB

De doorstroom op de woningmarkt stukt mede vanwege een tekort aan woningen. Er is brede overeenstemming over de noodzaak om meer woningen te bouwen en zo het woningtekort op te lossen. Een open vraag hierbij is waar en wat er gebouwd moet worden (Schilder et al., 2021).

Dat de coronapandemie invloed heeft op de woonvoorkeuren lijkt een open deur, en wordt gestaafd door anekdotische informatie op basis van kwalitatieve interviews (Buitelaar et al., 2021). Niettemin is hier nog maar weinig kwantitatieve onderbouwing voor beschikbaar.

Enquêtes kunnen inzicht geven in de woonvoorkeuren, de zogenoemde *stated preferences*. Een kanttekening daarbij is dat *stated preferences* niet altijd in acties worden omgezet zodat ze *revealed preferences* worden (De Groot et al., 2008). Toch is het bestuderen van *stated preferences* relevant omdat dit een vroegtijdig inzicht biedt in zowel de veranderende voorkeuren als de heterogeniteit hiervan. Ook kunnen enquêtes iets

zeggen over zaken die met transactiedata lastiger te achterhalen zijn, zoals het belang van betaalbaarheid en de afstand tot werk.

In dit artikel onderzoeken wij hoe de vraag naar woningen eruit ziet, en hoe de vergrijzing en de coronapandemie deze woonwensen hebben veranderd. In april 2021 is er een vragenlijst over wonen rondgestuurd in het CentERpanel dat geadmineistreerd wordt door CentERdata, een non-profit onderzoeksinstituut bij Tilburg University. Dit huishoudpanel – dat ook de basis vormt voor de jaarlijkse DNB Household Survey, en bekend is met vragenlijsten over onder andere de woningmarkt – is representatief voor de (Nederlandsprekende) bevolking van zestien jaar en ouder. Deze enquête geeft inzicht in de woonkeuren van Nederlanders, en hoe corona deze heeft veranderd.

## Data

Voor dit onderzoek zijn hoofden van de huishouding en eventuele partner in het CentERpanel geselecteerd. Zodoende zijn inwonende kinderen dus niet meegenomen.

In totaal hebben 2.413 panelleden deelgenomen aan de enquête (een respons van tachtig procent). Hoewel de non-respons beperkt is, zijn de hier gepresenteerde uitkomsten herwogen naar leeftijd, geslacht, opleiding en inkomen, zodat eventuele vertekeningen als gevolg van niet-deelnemende panelleden niet ten koste gaan van de representativiteit van de uitkomsten.

## Helft wil huidige woonsituatie veranderen

Over het algemeen zijn de respondenten behoorlijk tevreden: meer dan de helft (53 procent) zegt niets aan de huidige woonsituatie te willen veranderen. Dit volgt uit een vraag waarbij respondenten maximaal drie ken-



merken uit een lijst kunnen kiezen die zij het liefst zouden veranderen en die gezien de financiële mogelijkheden haalbaar zijn.

Figuur 1 laat zien dat iets minder dan de helft (47 procent) aangeeft wel graag wat te willen veranderen. Meest genoemd zijn: een grotere woning (meer kamers en/of een groter woonoppervlak), een (grotere) tuin en een rustigere omgeving. Respectievelijk achttien procent, achttien procent en dertien procent geven aan dit graag te willen wijzigen (figuur 1).

Opmerkelijk is dat dicht bij het werk wonen heel weinig als gewenste verandering wordt genoemd (slechts bij drie procent). En dit terwijl werk in de praktijk vaak een belangrijk motief is om te verhuizen. Een mogelijke verklaring is dat dichtbij het werk wonen minder belangrijk is geworden door de corona.

Relatief veel respondenten (ruim 200) geven aan iets te willen veranderen dat niet bij de standaardantwoordopties staat, en maken gebruik van de mogelijkheid om zelf een veranderkenmerk te verwoorden (opgenomen onder 'overig' in figuur 1). Woorden als 'benedenwoning', 'gelijkvloers' en 'levensloopbestendig' komen vaak naar voren. Het zijn vooral ouderen die deze antwoorden geven.

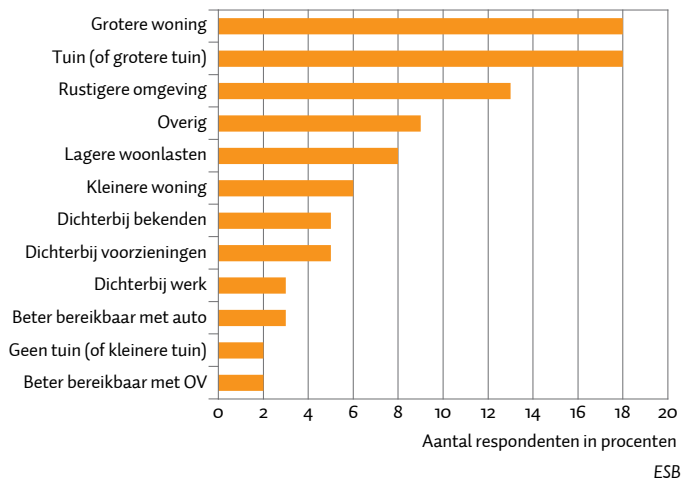
Ook springt in het oog dat respondenten melden dat ze graag duurzamer willen wonen. Dit geeft aan dat, terwijl wonen een belangrijke rol speelt bij het bereiken van de klimaatambities van het kabinet, er ook onder (ten minste een deel van) de bewoners zelf de behoefte bestaat aan duurzamere woningen.

### Wens hangt samen met leeftijd en eigendom

Een multivariate regressieanalyse biedt inzicht in de relatie tussen respondentenkenmerken en woonvoorkeuren.

## Gewenste veranderingen in huidige woonsituatie

FIGUUR 1

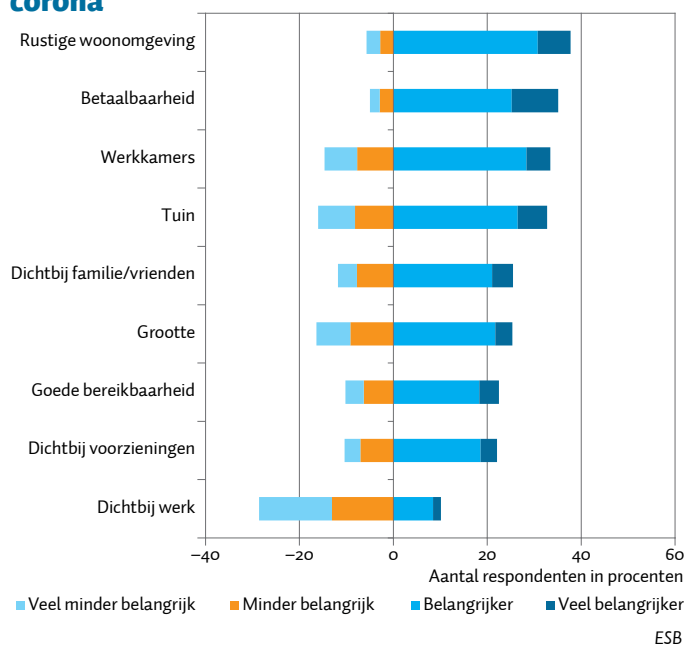


Vooraf leeftijd hangt sterk samen met de gewenste veranderingen in de woonsituatie. Uit de resultaten blijkt dat mensen boven de 45 significant vaker niets willen veranderen aan hun woonsituatie dan 45-minners (regressietabellen in online appendix). De 45-plussers die wel iets willen veranderen, wensen relatief minder vaak een (grotere) tuin, minder vaak groter te wonen, vaker kleiner te wonen, en hoeven minder vaak dicht bij werk te wonen.

De wens om kleiner te wonen, speelt vooral vanaf de leeftijd van 55 jaar: circa tien procent van de 55-plussers wil graag kleiner wonen. Dit is in lijn met de bevindingen van ABF Research (2021); hieruit blijkt dat ongeveer tien procent van de 55-plussers een ongeschikte woning heeft.

## Verandering in woonvoorkeuren door corona

FIGUUR 2



Een andere belangrijke determinant voor veranderingen is of de respondent eigenaar is dan wel in een huurwoning woont. Eigenaren geven vaker aan geen enkele verandering ten aanzien van de woonsituatie te hebben: 57 procent voor eigenaren, tegen 42 procent voor huurders. Binnen de groep respondenten die wel veranderingen hebben, valt op dat het vooral huurders zijn die betaalbarer willen wonen: 29 procent van de huurders, tegen 11 procent van de eigenaren.

### Corona heeft de woonvoorkeuren veranderd

Gevraagd naar de invloed van corona, geeft maar liefst 74 procent van de respondenten aan dat, door corona, een of meerdere woonvoorkeuren belangrijker of minder belangrijk zijn geworden. Respondenten wijzen erop dat het wonen in een rustige omgeving (38 procent), de aanwezigheid van een (grotere) tuin (33 procent) en van voldoende werkkamers (33 procent) belangrijker zijn geworden sinds het uitbreken van de pandemie (figuur 2). De afstand tot het werk is voor ongeveer 29 procent minder belangrijk geworden, en 16 procent geeft zelfs aan dat dit van veel minder belang is geworden.

Deze antwoorden bevestigen dat sinds het uitbreken van de pandemie en de daaropvolgende lockdown het huis een centralere rol is gaan spelen. Men heeft nu

liever een geschikte werkplek aan huis dan kort te moeten reizen naar werk of studie. Werken of studeren op afstand vereist een geschikte werkplek aan huis, en de reis naar kantoor hoeft minder vaak te worden afgelegd.

Opmerkelijk is dat ook betaalbaarheid als belangrijker wordt gezien (door 35 procent). Dit kan te maken hebben met de toegenomen onzekerheid rond inkomens, maar ook met de sterke prijsstijgingen op de woningmarkt.

Respondenten die aangeven dat de woonvoorkeuren vanwege corona veranderd zijn, is ook gevraagd of ze denken dat deze verandering tijdelijk of permanent van aard zou zijn. 68 procent geeft aan dat dit permanent is, slechts 11 procent denkt dat het tijdelijk zal zijn, en 21 procent weet het niet. Het blijft uiteraard de vraag hoe goed respondenten dit kunnen inschatten – inmiddels zien we de filedruk en het aantal ov-bewegingen weer toenemen. Toch blijkt ook onder andere uit onderzoek van het Centraal Planbureau dat werknemers verwachten ook na corona meer thuis te zullen blijven werken (Jongen et al., 2021). Hierdoor lijkt het aannemelijk dat de verandering in woonvoorkeuren in elk geval deels permanent is.

Zeven procent geeft aan ook daadwerkelijk verhuisplannen te hebben of onlangs verhuisd te zijn, mede vanwege corona. Dit is lager dan het percentage respondenten dat vanwege andere redenen (twintig procent) aangeeft te willen verhuizen of onlangs verhuisd te zijn. Ter indicatie: zeven procent extra voorgenomen verhuizingen ligt iets onder het totale aantal verhuizingen dat normaliter jaarlijks plaatsvindt (namelijk 500.000 à 600.000 huishoudens, ofwel tussen de 1,5 en 2 miljoen personen). Dat is een fors aantal. Daarbij geldt wel dat het werkelijke aantal verhuizingen door corona vermoedelijk flink lager is, aangezien niet alle intenties uit onze enquête ook tot een verhuizing leiden, en een deel ook had plaatsgevonden zonder de corona-uitbraak.

### Wens hangt samen met leeftijd en opleiding

Ook bij de verandering in voorkeuren door de corona vinden we aan de hand van een multivariate regressie dat leeftijd een rol speelt. Ouderen (65+) zijn vooral een tuin, werkkamers en het dicht bij werk wonen relatief minder belangrijk gaan vinden ten opzichte van jongeren (45-). Voor werkenden (mensen in loondienst en zelfstandigen) is het belangrijker geworden om thuis voldoende werkruimte kamers te hebben. Als we inzoomen op de verschillen in antwoorden tussen ouderen (65+) en jongeren (45-) blijkt dat een tuin en extra werkka-

mers voor jongeren extra belangrijk zijn geworden, maar voor de ouderen minder belangrijk. Dichtbij werk wonen is voor jongeren iets minder belangrijk geworden, maar dat geldt in veel sterkere mate voor ouderen.

Verder valt op dat het vooral de hogeropgeleiden zijn die aangeven dat een tuin en voldoende werkruimte belangrijker zijn geworden. Wellicht hangt dat samen met beroepen waarbij thuiswerken vaker mogelijk is. Voor de laagopgeleide respondenten en huurders is betaalbaarheid relatief belangrijker geworden vergeleken met de hoogopgeleide respondenten en eigenaren. Zoals te verwachten, zijn tuin en extra werkruimte ook belangrijker geworden voor mensen met thuiswonende kinderen. Ook mensen in stedelijke gebieden zijn extra werkruimte belangrijker gaan vinden.

#### *Verschillen revealed en stated verhuisintenties*

De veranderde woonvoorkeuren sinds de virusuitbraak zijn relatief gelijk voor de respondenten die mede vanwege corona al verhuisd zijn (twee procent) en voor de respondenten die een verhuisintentie hebben (vijf procent). Met name het belang van een tuin en meer werkruimte is voor beide groepen significant toegenomen.

Een rustige woonomgeving is met name extra belangrijk geworden voor de groep die de daad bij het woord heeft gevoegd en al is verhuisd, terwijl betaalbaarheid extra belangrijk is voor degenen die willen verhuizen, maar dat nog niet hebben gedaan. Mogelijk is betaalbaarheid een drempel om een geschikte woning te vinden. Het feit dat afstand tot het werk minder belangrijk is geworden, is geen directe aanleiding om te verhuizen (zie ook Buitelaar et al., 2021).

#### **Conclusie en implicaties**

Woonvoorkeuren zijn veranderd door de uitbraak van het coronavirus, en een groot deel van de respondenten denkt dat deze verandering permanent is. Niet geheel verrassend wordt de afstand tot werk als minder belangrijk gezien. Corona blijkt medeverantwoordelijk voor extra verhuizingen en verhuisintenties, maar voor een veel grotere groep geldt dat, als zij in de toekomst ooit zullen gaan verhuizen, corona heeft geleid tot andere woonvoorkeuren. Uiteindelijk zal dit dan ook zichtbaar zijn in de relatieve waardering van huiskensmerken en -locaties.

Uit onze resultaten blijkt dat jongeren vaker groter zouden willen wonen, en dat ouderen eerder behoefte hebben om kleiner te wonen. Ouderen zouden ook graag gelijkvloers wonen.

Onze bevinding dat ouderen andere behoeften hebben dan hun huidige woonsituatie biedt, levert aanknopingspunten op voor beleid. Over het algemeen wonen ouderen vaker in relatief grote koopwoningen. Door geschikte woningen te bouwen voor deze groep, komen er ook koopwoningen vrij die kunnen worden betrokken door zowel starters als doorstromers.

Uiteindelijk kan 'meer bouwen voor ouderen' er dus aan bijdragen om de woningmarkt toegankelijker te maken. Dit verbetert het functioneren van de woningmarkt: meer keuzemogelijkheden leiden tot meer doorstroom en een betere match tussen huishoudens en woningen.

De conclusie dat het bouwen van meer geschikte seniorenwoningen belangrijk is, is in lijn met de standpunten van onder andere het Planbureau voor de Leefomgeving (Schilder et al., 2021), Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM, 2021), en de Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen (2020).

Bijkomend voordeel is dat extra aanbod van geschikte woningen niet alleen het functioneren van de woningmarkt verbetert, maar ook kan leiden tot lagere zorgkosten. ABF Research (2021) becijfert dat er een tekort is van 61.000 woningen voor ouderen met een fysieke beperking. Ouderen die in een 'toegankelijk' huis wonen, hoeven minder snel naar een verpleeghuis (Diepstraten et al., 2019).

#### **Literatuur**

ABF Research (2021) *Monitor Ouderenhuisvesting 2020*. Onderzoeksrapport uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 26 januari.

Buitelaar, E., J. Bastiaanssen, H. Hilbers et al. (2021) *Thuiswerken en de gevolgen voor wonen, werken en mobiliteit: op zoek naar trends, trendbreuken en kansen als gevolg van corona*. Planbureau voor de Leefomgeving, publicatienummer 4686.

Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen (2020) *Oud en zelfstandig in 2030: een reisadvies*. Rapport aan de Minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, 15 januari.

Diepstraten, M., B. Wouterse en R. Douven (2019) Dankzij een toegankelijk huis minder snel naar het verpleeghuis. *ESB*, 104(4774), 281–283.

Groot, C. de, D. Manting en S. Boschman (2008) *Verhuiswensen en verhuisgedrag in Nederland: een landsdekkend onderzoek*. Planbureau voor de Leefomgeving.

Jongen E., P. Verstraten en C. Zimpelmann (2021) *Thuiswerken vóór, tijdens en ná de coronacrisis*. CPB Achtergronddocument, januari.

RIVM (2021) *Monitor Langer Thuis 2021*. Rapport Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu, juni.

Schilder, F., E. Buitelaar, F. Daalhuizen et al. (2021) *Wonen na de verkiezingen: het woningtekort wordt in de regio opgelost*. Notitie Planbureau voor de Leefomgeving, 12 april.