

De Vergrijzende Woningmarkt

Nederland vergrijsd in een recordtempo en de babyboom-generatie bereikt binnen een afzienbare termijn de pensioen-gerechtigde leeftijd. Deze demografische klimaatsverandering haalt regelmatig het nieuws, maar de consequenties die deze vergrijzing zal hebben voor de Nederlandse woningmarkt krijgen in deze discussies echter nauwelijks aandacht.

Gheel Europa vergrijsd momenteel rap, een trend die het sterkst merkbaar is in landen als Duitsland en Italië, waar de bevolking nu al krimpt. Maar ook ons eigen Nederland ondergaat een ware demografische metamorfose. Terwijl de totale Nederlandse bevolking de komende 40 jaren nog zal groeien, zal het aantal jongeren en de beroepsbevolking (respectievelijk de leeftijdscategorieën 0-19 en 20-64) krimpen. Het aantal Nederlandse 65+ers zal de komende veertig jaren gaan verdubbelen.

Ook in de vastgoedliteratuur is vergrijzing niet onopgemerkt gebleven. De voornaamste studie op dit terrein is al in 1989 volbracht door Mankiw en Weil, die de gevolgen van vergrijzing voor de Amerikaanse woningmarkt en -prijzen hebben geraamd. Daarbij gebruikten zij een eenvoudige methodiek waarbij demografische prognoses in combinatie met toenmalige woonwensen per leeftijdscategorie vertaald werden voor toekomstige vraag. Volgens de auteurs zou de Amerikaanse woningmarkt zwaar getroffen worden door een sterke afname van de vraag. Inmiddels, bijna 20 jaar na dato, is het tegendeel bewezen en is duidelijk geworden dat demografie op een fijnzinnigere wijze moet worden vertaald naar de woningmarkt. In deze studie is gebruik gemaakt van een methode, waarbij de nadruk ligt op cohorten (lees generaties) meer dan op leeftijdscategorieën. Het verleden heeft

uitgewezen dat de '75-jarige' door de jaren heen sterk is veranderd in leefstijl. Er lopen twee ontwikkelingen synchroon: de individuele mens wordt ouder en maakt op verschillende leeftijden verschillende keuzes op de woningmarkt, en tijden veranderen waardoor de keuzen van mensen ook worden beïnvloed. Een focus op cohorten maakt het mogelijk om zowel de gevolgen van veroudering als veranderende leefstijlen te bestuderen. Het onderzoek is gebaseerd op gegevens uit het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) dat sinds 1965 periodiek door het Ministerie van VROM wordt georganiseerd. Het WBO is, met ruim 60 duizend respondenten in 2002, één van de omvangrijkste steekproefonderzoeken in Nederland. Het geeft inzicht in de samenstelling van huishoudens, de huisvestings-situatie, de woonwensen en het verhuisgedrag.

De Nederlandse Woningmarkt en haar bewoners

Tabel 1 presenteert een aantal achtergrondstatistieken ten aanzien van Nederlandse huishoudens die op de koopwoningmarkt actief zijn sinds 1981. Om een duidelijk beeld te krijgen van hoe deelgroepen, in het bijzonder senioren, wonen zijn tevens een tweetal cohorten in tabel 1 opgenomen. Het eerste cohort is tegenwoordig gemiddeld zo'n 80 jaren oud, en was aan het begin van onze steekproefperiode (in 1981) gemiddeld ongeveer 55 jaren oud. Tabel 1 laat zien dat met het stijgen van de leeftijd in beide cohorten het aandeel alleenstaanden stijgt, een direct gevolg van een natuurlijk proces. Opmerkelijker is het dat het percentage huishoudens dat in appartementen woont groeit in beide generaties naarmate de leeftijd stijgt. Zo blijkt uit de cijfers dat waar tien jaar geleden nog 6,7 procent van de '75-jarigen' een appartement bewoonde, dit percentage inmiddels is

tabel 1

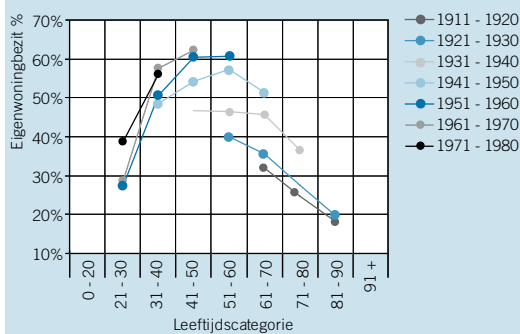
Huishoud- en woonkenmerken van Nederlandse woningbezitters

		1981	1985	1995	2002	2006
% Alleenstaand (als % van totaal)	<i>Totale steekproef</i>	15,7%	16,9%	14,8%	16,6%	17,8%
	<i>Generatie 1921-1930</i>	13,0%	16,9%	28,8%	35,2%	40,1%
	<i>Generatie 1931-1940</i>	7,6%	10,7%	15,5%	21,8%	24,8%
% Appartement (als % van totaal)	<i>Totale steekproef</i>	8,3%	7,8%	8,0%	10,8%	12,8%
	<i>Generatie 1921-1930</i>	5,5%	5,5%	6,7%	10,4%	13,8%
	<i>Generatie 1931-1940</i>	7,0%	6,2%	8,8%	16,1%	22,1%
Aantal kamers	<i>Totale steekproef</i>	4,99	4,96	4,96	5,17	5,14
	<i>Generatie 1921-1930</i>	5,76	5,72	5,57	5,58	5,39
	<i>Generatie 1931-1940</i>	5,79	5,79	5,68	5,74	5,54
Huisprijs (in euros)	<i>Totale steekproef</i>	66.705	65.795	97.099	238.353	276.079
	<i>Generatie 1921-1930</i>	72.363	70.841	107.193	271.660	293.006
	<i>Generatie 1931-1940</i>	72.756	71.441	104.182	270.127	297.423
Netto woonlasten (in euros per maand)	<i>Totale steekproef</i>	180	189	272	383	399
	<i>Generatie 1921-1930</i>	128	125	164	192	150
	<i>Generatie 1931-1940</i>	194	188	227	249	215

**DIRK BROUNEN EN
PETER NEUTEBOOM**
Universitair hoofddocent
vastgoedfinanciering,
respectievelijk senior
onderzoeker woningmarkt
aan het Woningmarkt
Expertise Centrum bij de
RSM Erasmus University in
Rotterdam.

figuur 1

Eigenwoningbezit per leeftijdscategorie, per generatie



gestegen tot 22,1 procent. Dit voorbeeld illustreert de kracht van de cohort-analyse. Enerzijds kan een generatie worden gevolgd over de jaren heen en worden de gevolgen van veroudering duidelijk. Anderzijds kunnen generaties worden vergeleken op gelijke leeftijden, waardoor het veranderende tijdsbeeld in kaart kan worden gebracht. Verder blijkt uit tabel 2, dat de nieuwe generatie senioren vaak nauwelijks minder ruim wonen dan hun leeftijdsgenoten uit het verleden. Tot slot, blijkt uit de data dat de netto woonlasten van de senioren de afgelopen vijftig jaren nauwelijks zijn toegenomen. De corresponderende veranderingen in de huizenprijzen uit tabel 2 laten zien senioren dankzij een enorme overwaarde op hun koopwoning betrekkelijk goedkoop kunnen wonen in hun koopwoningmarkt, een overstap naar de huurmarkt wordt daardoor wellicht moeilijk.

Figuur 1 laat het eigenwoningbezit zien als functie van leeftijd per generatie. Uit deze figuur blijkt dat eigenwoningbezit een omgekeerde U-vorm kent, waarin bezit van de eigen woning stijgt vanaf 30 jaar, piekt rond 50-jarige leeftijd en vervolgens geleidelijk weer afneemt. Deze levensloop op de koopwoningmarkt heeft de traditionalisten uit de woningmarktliteratuur geïnspireerd om te veronderstellen, dat een toename van het aantal senioren het eigenwoningbezit in Nederland zal doen dalen. Uit figuur 1 blijkt ook dat er verschillen waar te nemen zijn tussen de generaties op gelijke leeftijden. Zo was het eigenwoningbezit van de typische 55-jarige uit de generatie 1921 tot 1930 (zeg maar in 1981) nog amper 40 procent, terwijl dit percentage voor de 55-jarige van vandaag de dag, uit de generatie 1951-1960, de 60 procent overtreft. Vooral onder de senioren, de rechter helft van de figuur, zijn hier grote generatieverschillen waarneembaar, waarmee wordt aangetoond dat woonwensen en -gedrag van senioren door de jaren heen sterk is veranderd.

Toekomstige vraag in beeld

De doelstelling van deze studie is het schatten van de effecten van vergrijzing op de Nederlandse woningmarkt. Deze ramingen zijn middels een dynamisch model opgesteld. Dit model houdt rekening met leeftijden en tijdsbeelden en vertaalt demografi-

tabel 2

Woonbehoeften van senioren (65+) in de 21ste eeuw

	2002	2010	2020	2030	2040	Verandering
Aantal senioren huishoudens	1,1 mln	1,5 mln	1,9 mln	2,2 mln	2,2 mln	98,0%
Eigenwoningbezit, 65+						
Dynamisch model	37,4%	40,7%	45,1%	48,3%	51,8%	38,3%
Statisch model	37,4%	38,9%	39,8%	37,5%	34,0%	-9,2%
Woonconsumptie, 65+						
Dynamisch model	3,15	3,44	3,78	4,15	4,61	46,3%
Statisch model	3,15	3,14	3,14	3,15	3,19	1,3%

Het statische model vertaalt eenvoudigweg de huidige woonstijlen naar de toekomst op basis van demografische cijfers, terwijl het dynamische model de veranderingen in leefstijlen en woonwensen meewegen.

sche prognoses integraal in realistische toekomstbeelden, die recht doen aan de veranderde voorkeuren van bewoners. Tabel 2 presenteert hiervan de resultaten. De ramingen laten een aantal verrassende beelden zien. In tegenstelling tot de traditionele, statische visie voorspelt dit dynamische model dat het eigenwoningbezit, ondanks de vergrijzing, de komende jaren verder zal stijgen tot bijna 65 procent. Hoewel momenteel senioren, de 65-plussers, doorgaans minder vaak hun woning bezitten dan de gemiddelde 50-jarige, raamt het model op basis van de trend, dat het eigenwoningbezit onder senioren zal stijgen. Nederland telde in 2002 ongeveer 1.1 miljoen senioren (65+ers), waarvan zo'n 400.000 huishoudens een koopwoning bewoonden en de overige 700.000 huurden. Duidelijk is dat het aantal Nederlandse seniore huishoudens rond 2040 is verdubbeld tot 2.2 miljoen. De veranderende woonwensen worden in ons model vertaald tot een verdeling tussen koop en huur van respectievelijk 1.2 en 1.0 miljoen in 2040. De tweede grootheid die apart is uitgelicht is de woonconsumptie. Deze meten wij hier als de verhouding tussen het reële huizenprijs en het netto jaarinkomen per huishouden. Het dynamische model laat zien dat de vitale senior van de toekomst meer aan woonconsumptie zal spenderen dan in de traditionele, statische visie doorgaans wordt verondersteld.

Conclusies

Dit onderzoek laat zien hoe de maatschappelijke vergrijzing kan worden doorvertaald naar de woningmarkt, waarbij de veranderende tijdsbeelden en woonvoorkeuren expliciet worden meegewogen. Dat Nederland vergrijsd mag onderhand als bekend worden verondersteld, maar het groeiend aantal 65-plussers zal in de toekomst niet op eenzelfde wijze willen wonen als nu vaak het geval is. In deze studie worden de woonwensen en woonsituaties van verschillende generaties sinds 1981 gevolgd en bestudeerd. Deze cohort benadering laat duidelijk zien dat woonwensen een functie zijn van zowel de leeftijd van het individu als het tijdsbeeld waarin men leeft. Naarmate de leeftijd van een individu stijgt, neemt de behoefte aan huurwoningen en appartementen toe. Tegelijkertijd blijkt uit onze analyse dat deze leeftijdsgebonden groei in voorkeur aan vaart mindert. Dat wil zeggen dat de gemiddelde 70-jarige vandaag de dag anders en ruimer wil wonen dan zijn of haar leeftijdsgenoot in 1981. Toenemende vitaliteit en opgebouwde overwaarde lijken de moderne senioren steeds meer te doen verlangen naar een eigen koopwoning op hogere leeftijd. Met andere woorden, de voorkeuren veranderen terwijl de bevolkingssamenstelling vergrijsd. Het is van groot belang dat beleidsmakers, projectontwikkelaars en zorgaanbieders bewust worden van deze samengestelde ontwikkeling en inspelen op de groeiende en veranderende behoefte. Om de doorstroming op de woningmarkt niet verder te laten stagneren is het van belang dat toekomstige senioren de keuze krijgen uit zowel nieuw te bouwen huur- als koopwoningen die aansluiten bij hun veranderende behoeften, zodat de woning die zij momenteel bewonen voor andere bewoners beschikbaar komen.

LITERATUUR

Mankiw, N.G. en Weil, D.N. (1989) *The baby boom, the baby bust, and the housing market. Regional Science and Urban Economics* 19(2), 235-58.