



Onevenwichtige woningmarkt door eenzijdig aanbod

Auteur(s):

Aarts, J.W.M.

*De auteur is werkzaam bij de stafgroep Economisch onderzoek van Rabobank Nederland J.W.M.Aarts@rn.rabobank.nl***Verschenen in:**

ESB, 89e jaargang, nr. 4430, pagina 152, 2 april 2004

Rubriek:

Woningmarkt

Trefwoord(en):

De vraag naar woningen zal tot 2038 gestaag blijven toenemen. Tegelijk staat de woningmarkt de komende decennia ingrijpende veranderingen te wachten. De woningbehoefte verandert immers nu al als gevolg van de naderende vergrijzing en de toenemende diversiteit van de Nederlandse samenleving.

De vraag naar woningen

De vraag naar woningen zal de komende decennia op peil blijven. Vanwege het huidige woningtekort en de toename van het aantal huishoudens tot 2038, zal de woningvoorraad in totaal met circa 1,5 miljoen woningen moeten groeien¹. Wel zal de vraag naar woningen sterk van karakter veranderen. Het aantal ouderen en het aantal eenpersoonshuishoudens nemen enorm toe, waarbij ouderen die willen verhuizen een grote voorkeur hebben voor het huren van een woning. Senioren worden ook steeds ouder waardoor zij langer op de 'gewone' woningmarkt actief blijven. Bovendien worden ouderen steeds welvarender, waardoor zij vaak geen genoeg meer nemen met het huidige kwaliteitsniveau van sociale huurwoningen. Door hun toenemende welvaart zijn zij vaker financieel in staat om in hun steeds specifiekere kwaliteitsbehoeften te voorzien. Tot slot wordt ook de samenstelling van de Nederlandse bevolking steeds diverser. Als gevolg van deze ontwikkelingen neemt de verscheidenheid aan woonwensen en -behoeften snel toe.

Vergrijzing en de woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad is niet goed toegerust om in de naderende vergrijzingsgolf in de woningbehoefte te voorzien. Van de bevolking bestaat momenteel 38 procent uit gezinnen met kinderen, terwijl circa zeventig procent van de woningen in Nederland eengezinswoningen zijn met een tuin en meer dan drie kamers. Bijna veertig procent van de woningen heeft zelfs vijf of meer kamers, terwijl 65-plussers gemiddeld genomen een woning met 3,9 kamers bewonen. De vergrijzing zal daarnaast gepaard gaan met een toename van de vraag naar zorg. Dit betekent echter niet dat er massaal behoefte zal ontstaan aan plaatsen in verzorgingstehuizen. Het merendeel van de ouderen geeft aan zo lang mogelijk zelfstandig te willen blijven wonen (vrom, 2003). De verhuisgeneigdheid bij 65-plussers is dan ook relatief laag (elf procent ten opzichte van 54 procent bij huishoudens tot 35 jaar) en met wat hulp en enkele kleine aanpassingen aan de huidige woning hoeft men vaak niet gedwongen te verhuizen.

De komende decennia neemt het aantal huishoudens toe. Deze toename komt vrijwel geheel voort uit de stijging van het aantal huishoudens van ouderen. Totdat het totaal aantal huishoudens in 2037 een maximum bereikt, groeit het aantal gezinnen jonger dan 65 jaar nog slechts met 100.000. De extra vraag naar woningen zal de komende decennia dus vrijwel volledig door ouderen worden bepaald. Meer aandacht voor de bouw van seniorenwoningen of 'levensloopbestendige' woningen is daardoor noodzakelijk. De huidige trend bij gemeenten en ontwikkelaars om zich steeds meer op de bouw van starters- en goedkope eengezinswoningen te richten, lijkt dus niet erg verstandig.

Toekomst

De komende 35 jaar zullen in het teken staan van het toenemende belang van ouderen op de woningmarkt. Zij hebben specifieke woonwensen en zijn in staat en bereid hiervoor te betalen, maar worden geconfronteerd met een woningvoorraad die hier niet op is voorbereid. Dit kan tot een onevenwichtige prijsvorming leiden tussen verschillende segmenten op de woningmarkt.

Woonwensen veranderen voortdurend, afhankelijk van de levensfase of de situatie waarin mensen verkeren. In de afgelopen jaren zijn er voornamelijk eengezinswoningen op vinex-locaties gebouwd. Ouderen hebben in veel gevallen geen behoefte aan een eengezinswoning met meerdere verdiepingen, maar hebben liever een 'gewone' ouderenwoning met een klein tuintje aan de rand van een dorps- of stadskern (vrom, 2003). Bovendien zijn de huidige grootschalige uitbreidingslocaties niet ingericht om in de toekomst - zonder enorme ingrepen - aanpassingen te doen.

Een bredere differentiatie van de woningbouw die tegemoet komt aan de veelheid aan woonbehoeften en die voorsortteert op de veranderende vraag als gevolg van de vergrijzing is nodig. Het bouwen van momenteel makkelijk verkoopbare woningen sluit niet aan bij de toenemende vraag naar kwaliteit van de steeds oudere en welvarender bevolking. Meer stedelijke herstructurering is hierbij van groot belang opdat de vitaliteit van de stad gewaarborgd blijft en Nederland niet wordt volgebouwd. Bovendien kan de zorgverlening effectiever en daardoor beter betaalbaar in de bebouwde gebieden worden ingevuld dan op het platteland.

Literatuur

CBS (2003) Bevolkingsprognose 2002 - 2050. Voorburg.

Ministerie van VROM (2003) Woningbehoefte Onderzoek 2002. Den Haag.

RIGO Research en Advies (2003) Kernpublicatie Woningbehoefte Onderzoek. Amsterdam.

I In het artikel van Brounen en Eichholtz bereikt het aantal huishoudens in Nederland, op basis van data van de Verenigde Naties, omstreeks 2035 haar top. In dit artikel zijn de meest recente prognoses van het CBS gebruikt en wordt deze top later bereikt als gevolg van een naar beneden bijgesteld immigratiesaldo. Wat betreft aantallen zijn beide prognoses vergelijkbaar.