

Hoe vergrijzing de woningmarkt beïnvloedt

Een stijgende levensverwachting, ouderen die langer zelfstandig blijven wonen en een groeiend aantal oudere woningbezitters: de vergrijzing beïnvloedt de woningmarkt en zal dat ook blijven doen. Dat zullen we vooral gaan merken door minder doorstroming op de woningmarkt, nu en in de nabije toekomst.

Op de huidige woningmarkt draagt de vergrijzing op twee manieren bij aan een lagere doorstroming: met het vorderen der jaren verhuizen mensen steeds minder. Daarnaast is het beleid gericht op het langer zelfstandig laten wonen van ouderen. Toch komt er een moment dat oudere alleenstaanden naar een instelling verhuizen of komen te overlijden. Dan is er sprake van uitstroom uit de woningmarkt en komen hun woningen vrij. Er staat echter een generatiewisseling voor de deur. De babyboomgeneratie heeft andere sociaaleconomische kenmerken dan de vooroorlogse generatie: ze zijn hoger opgeleid, gezonder, welvarender en mobieler. Het is ook een grote groep met een hoog percentage eigenwoningbezitters (zie cohorten 1945-1954 en 1955-1964 in de figuur): ze maakten hun eerste of tweede stap op de woningmarkt in een periode waarin er steeds meer koopwoningen gebouwd werden.

De eerste babyboomers zijn inmiddels de zeventig gepasseerd. Als zij in de nabije toekomst naar een zorginstelling verhuizen of overlijden, komen hun woningen vrij en is er sprake van uitstroom. Omdat het een flink grotere groep is dan de vooroorlogse generatie is, valt er een toename van die uitstroom te verwachten: van een kleine 90 duizend in 2030 tot ongeveer 120 duizend huishoudens per jaar in 2050. Omdat

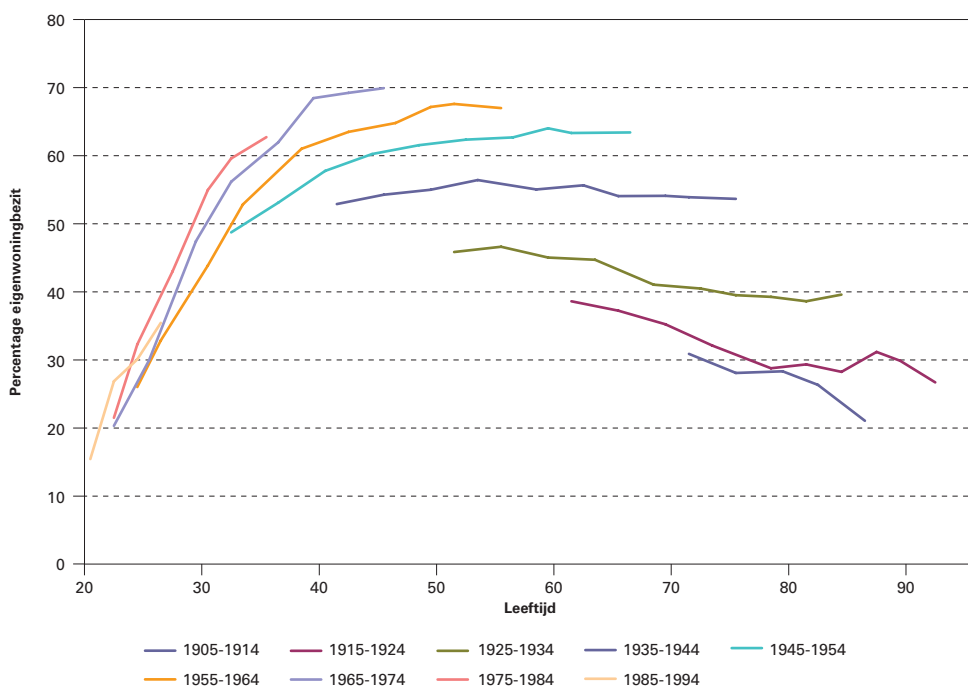
de babyboomers ook vaker huiseigenaar zijn dan de generaties voor hen, zal daarbovenop een steeds groter deel van de uitstroomwoningen een koopwoning zijn: van 40 procent nu tot ongeveer 55 procent na 2030.

Vaak worden vergrijzing en uitstroom van ouderen uit hun woning geassocieerd met vergrijsde krimpregio's in de periferie van het land. Dat beeld is echter niet correct: veruit de meeste uitstroom van ouderen zal plaatsvinden in de grote stedelijke regio's, omdat daar nu in absolute zin ook de meeste ouderen wonen. In regio's met een gespannen woningmarkt draagt de uitstroom van ouderen bij aan een ruimer woningaanbod voor woningzoekenden.

Maar in gebieden waar nu een beperkt woningtekort is en waar straks het aantal huishoudens gaat afnemen, kan er echter een dilemma ontstaan: moeten we daar de tijdelijke krapte maar accepteren en wachten tot de uitstroomwoningen vrijkomen voor woningzoekenden? Of is het beter om nu nieuwe woningen voor gezinnen en jongeren te bouwen en straks leegstaande uitstroomwoningen van ouderen te slopen?

Kortom: de naderende uitstroom van ouderen gaat vraag en aanbod op de woningmarkt zeker beïnvloeden en stelt beleidsmakers voor een aantal interessante vraagstukken.

Eigenwoningbezit naar geboortecohorten tussen 1905-1994



Bron: De Groot et al. (2013).

DEMOS verschijnt 10 x per jaar en wil de kennis en meningsvorming over bevolkingsvraagstukken bevorderen.



Gehele of gedeeltelijke overname van artikelen met bronvermelding wordt op prijs gesteld. Graag ontvangt de redactie een bewijsexemplaar. De personen op de foto's komen niet in de tekst voor en hebben geen relatie met hetgeen in de tekst wordt beschreven.

Het NIDI is een instituut van de Koninklijke Nederlandse Akademie van Wetenschappen (KNAW) en is geaffilieerd met de Rijksuniversiteit Groningen. Het NIDI houdt zich bezig met onderzoek naar bevolkingsvraagstukken.

colofon

DEMOS	is een uitgave van het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NIDI).
Redactie	Harry van Dalen, hoofdredacteur Nico van Nimwegen, redacteur Peter Ekamper, (web)redacteur Jaap Oude Mulders, redacteur Fanny Janssen (RUG), redacteur
Adres	NIDI/DEMOS Postbus 11650 2502 AR 's-Gravenhage
Telefoon	(070) 356 52 00
E-mail	demos@nidi.nl
Internet	demos.nidi.nl / www.nidi.nl
Abonnementen	gratis
Druk Opmaak	Koninklijke Van der Most www.up-score.nl

Martijn Eskinasi, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, e-mail: Martijn.Eskinasi@minbzk.nl

LITERATUUR:

- Eskinasi, M., C. de Groot, A. de Jong, J. Ritsema van Eck en F. Schilder (2018). *Uitstroom van ouderen uit de woningmarkt: een landsdekkende raming op basis van de WLO-regio*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Groot, C. de, F. van Dam en F. Daalhuizen (2013). *Vergrijzing en woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.