

Disclaimer

Er is geconstateerd dat detailcijfers van de PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognoses tot 2050, die in 2019 en 2022 zijn gepubliceerd, onvoldoende betrouwbaar zijn. De prognoses voor het aantal inwoners per gemeente, provincie en Corop-gebied vallen wel binnen de berekende betrouwbaarheidsmarges. De detailinformatie (bijvoorbeeld naar leeftijdsgroep of naar huishoudens) niet. Daarom adviseren PBL en CBS om de detaillering uit deze regionale bevolkingsprognoses niet meer te gebruiken. Deze informatie is dan ook verwijderd van de PBL-websites en van StatLine. De gegevens over het totaal aantal inwoners per gemeente, provincie en Corop-gebied blijven beschikbaar. Dit heeft voor dit artikel alleen consequenties voor de figuren 2 tot en met 4 en tabel 1. Het heeft geen gevolgen voor de algemene conclusies en/of de geformuleerde opgaven voor de vastgoedwereld.

Demografische ontwikkelingen en de vraag naar vastgoed

Beleidsmakers, marktpartijen en burgers staan voor een complexe puzzel om het woningtekort het hoofd te bieden. Inzicht in demografische ontwikkelingen kan daarbij helpen met het duiden van zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve bouwopgave. De nieuwe regionale bevolkings- en huishoudensprognose van PBL/CBS toont een sterke groei van het aantal huishoudens, vooral tot 2035. Deze groei bestaat in belangrijke mate uit de toename van oudere alleenstaanden. Regionaal zijn de verschillen in demografische ontwikkelingen, het aanbod van geschikte woningen en woonomgevingen groot. Lokaal ondernemerschap is nodig voor de bouw van veel extra woningen, maar zeker ook voor een toekomstbestendige woningvoorraad.

Frans Schilder, Corina Huisman

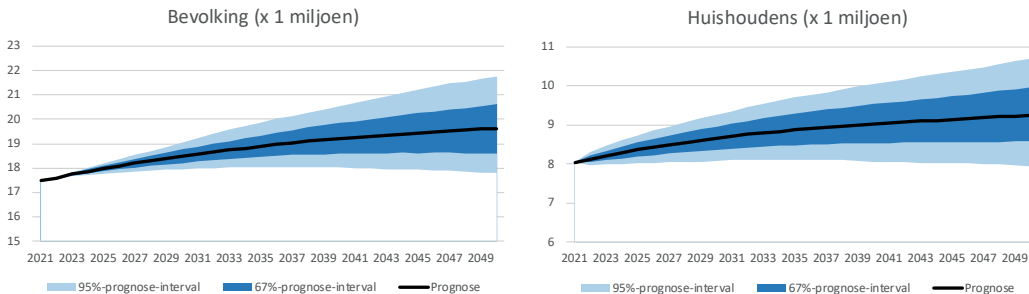
Nederland vergrijsst, dat is inmiddels algemeen bekend. Wat de implicaties zijn voor woon- en zorgvastgoed, is een belangrijke vraag waarop het antwoord nog niet vaststaat. We hebben veel meer woningen nodig de komende jaren, maar met het oog op de toekomst zijn de vragen vooral: wat voor soort woningen, en waar moeten die staan? Dat hangt niet alleen samen met de toename van het aantal ouderen, maar bijvoorbeeld ook met overheidsbeleid voor wonen en zorg en met mogelijke veranderende woonvoorkeuren. Veel variabelen, met ook veel onbekenden. In dit artikel wordt aan de hand van de regionale bevolkings- en huishoudensprognose van PBL/CBS (De Jong et al. 2022) een inzicht gegeven in de verwachte demografische ontwikkelingen in Nederland. Deze ontwikkelingen hebben de komende periode een belangrijke impact op de vraag naar woningen en

zorgvastgoed. Voor de liefhebbers van de techniek achter de prognoses met het cohort-componentenmodel PEARL verwijzen we naar De Jong et al. (2022), De Jong et al. (2006), en De Jong et al. (2007).

VERGRIJZING EN KWANTITEIT

Demografische ontwikkelingen creëren druk op de woningmarkt. Het aantal inwoners in Nederland neemt naar verwachting sterk toe, van zo'n 17,6 miljoen in 2022, tot ongeveer 18,9 miljoen in 2035 en 19,6 miljoen in 2050. Die toename is sterker dan in eerdere prognoses werd voorspeld, en dat geldt niet alleen voor het aantal inwoners van Nederland, maar ook voor het aantal huishoudens. Bij deze prognoses horen onzekerheidsmarges, onder meer door onzekerheden rond toekomstige immigratie en verhuisgedrag. Deze onzekerheid

FIGUUR 1 ► VERWACHTE ONTWIKKELING AANTAL INWONERS EN HUISHOUDENS IN NEDERLAND, 2021 – 2050



Noot: Zie Stoeldraaijer et al. (2021) voor een nadere uitleg over bandbreedtes in prognoses.

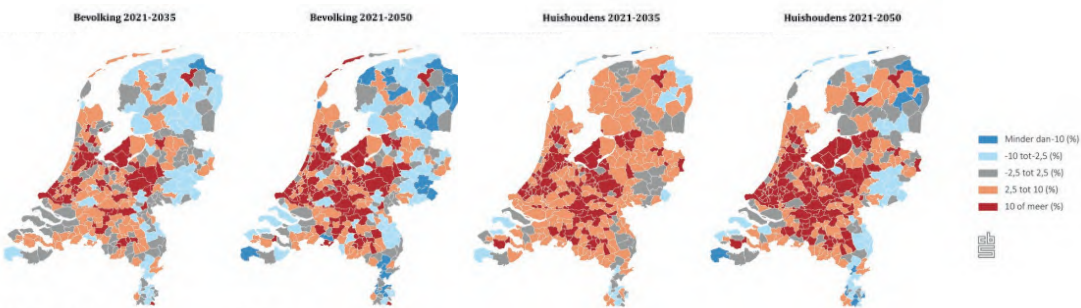
Bron: PBL/CBS (2022)

is in figuur 1 weergegeven in bandbreedtes rond de prognose. Voor 2030, bijvoorbeeld, is de verwachting dat er ongeveer 8,7 miljoen huishoudens zullen zijn (ten opzichte van 8,1 miljoen nu), maar dat kunnen er ook 8,4 miljoen (ondergrens) of 9,0 miljoen (bovengrens) zijn volgens het 67% prognose-interval.

De ontwikkeling van het aantal huishoudens in Nederland is niet uniform verdeeld over het land, zoals te zien is in figuur 2. Vooral in de Randstad en de grotere steden in de rest van Nederland, zoals Eindhoven en Groningen, wordt aanzienlijke groei verwacht. In enkele minder dichtbevolkte regio's aan de randen van het land, voornamelijk aan de grens met Duitsland, neemt het aantal inwoners af. Dat vertaalt zich ook in de huishoudensontwikkeling, hoewel daarbij op korte termijn nog geen sprake zal zijn van krimp.

De groei van het aantal huishoudens, in combinatie met het bestaande woningtekort van 315.000 woningen (zie bijvoorbeeld Gopal et al. 2022), vraagt om een flinke uitbreiding van de woningvoorraad. De woningbouwopgave kent echter niet alleen een kwantitatieve component gedreven door de groei van het aantal huishoudens, maar ook een kwalitatieve component. De toename van het aantal - vooral alleenstaande - ouderen roept de vraag op hoe die kwantitatieve woningvraag kwalitatief moet worden ingevuld. Met andere woorden: wat voor soort woningen moeten we waar bouwen - een vraag waarover een verhit debat wordt gevoerd (zie bijvoorbeeld Hamers 2020; Husby & Schilder 2021). In de volgende paragraaf werpen we hierop een blik op vanuit demografisch oogpunt aan de hand van de regionale bevolkings- en huishoudensprognose.

FIGUUR 2 ► VERWACHTE ONTWIKKELING AANTAL INWONERS EN HUISHOUDENS PER GEMEENTE, 2021 – 2050



Bron: PBL/CBS (2022)

TABEL 1 ► HUISHOUDENS NAAR BEPERKING EN GESCHIKTHEID VAN DE WONING, NEDERLAND (2020)

Huishoudens		Aantal (x mln)			Toename (%)	
Leeftijd	Type	2021	2035	2050	Groei 2021-2035	Groei 2021-2050
15-34	Totaal	1,67	1,71	1,66	2,1	-1,0
15-34	Alleenstaand	0,86	0,87	0,86	1,5	0,9
75+	Totaal	0,98	1,53	1,96	55,6	99,4
75+	Alleenstaand	0,58	0,88	1,17	51,5	101,6
Totaal	Totaal	8,04	8,88	9,25	10,4	15,1
Totaal	Alleenstaand	3,10	3,62	3,89	16,7	25,7

Bron: PBL/CBS (2022)

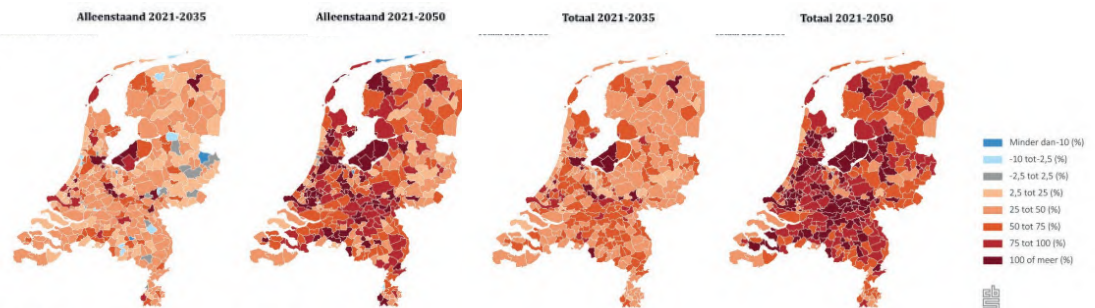
VERGRIJZING EN KWALITEIT

De toename van het aantal huishoudens wordt voornamelijk veroorzaakt door een toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Hoewel er in de toekomst ook meer jongere alleenstaanden een zelfstandig huishouden zullen vormen, is juist onder ouderen de toename fors. Het aantal zelfstandig en alleen wonende 75+’ers neemt tussen 2021 en 2035 naar verwachting toe van 582.000 tot 882.000 huishoudens (zie tabel 1).

Daarbij zijn de regionale verschillen in absolute aantallen groot, maar speelt de trend van meer alleenstaande ouderen overal in het land (zie figuur 3). Zowel in de groeiende steden als aan de randen van het land - waar op termijn rekening wordt gehouden met krimp - neemt het aantal ouderen-huishoudens toe.

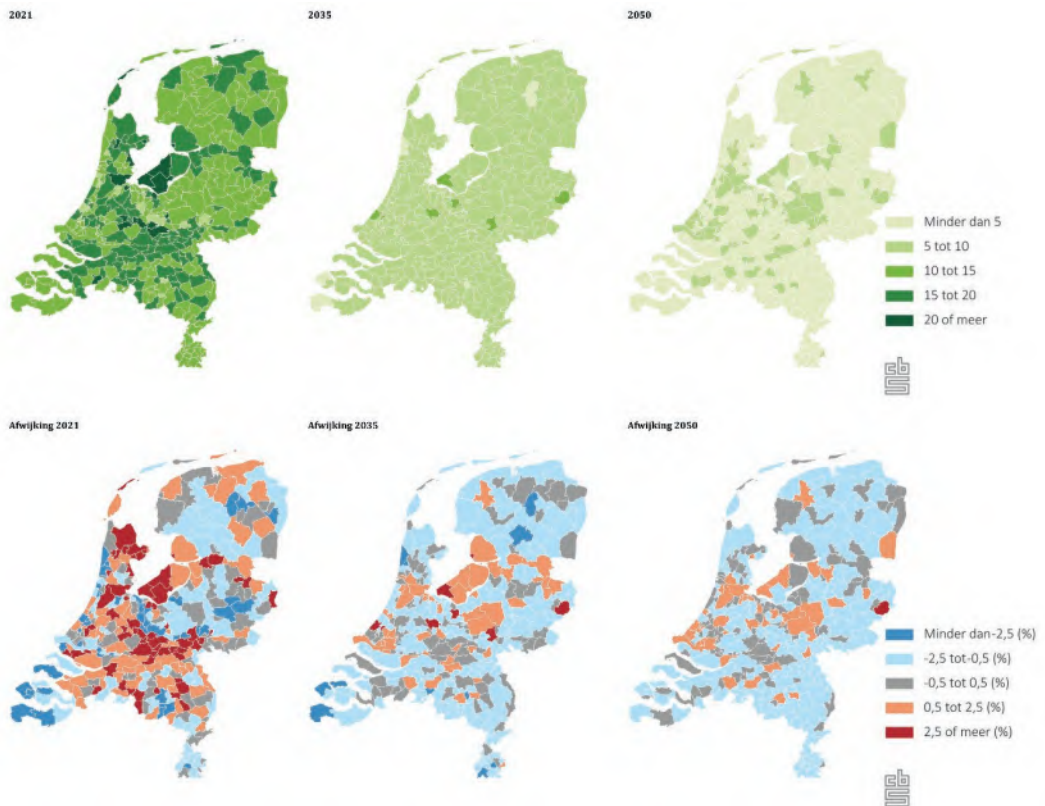
Wanneer vanuit het oogpunt van vergrijzing naar de woningbouwopgave wordt gekeken spelen twee belangrijke zaken een rol: de geschiktheid van woningen en de geschiktheid van de woonomgeving voor ouderen (zie bijvoorbeeld Daalhuizen et al. 2019). Woningen zijn geschikt voor ouderen wanneer deze door hen zelfstandig kunnen worden gebruikt. Liever geen steile trappen met smalle treden dus. Maar ook de woonomgeving dient passend te zijn. Afstanden naar voorzieningen moeten overbrugbaar blijven, ook wanneer de actieradius van ouderen afneemt. In de praktijk bestaat enige discrepantie tussen beide: voor ouderen geschikte woningen staan vaak in minder geschikte woonomgevingen en vice versa. Er is echter een derde factor die een belangrijke rol speelt: het persoonlijk netwerk.

FIGUUR 3 ► TOENAME AANTAL OUDERENHUISHOUDENS (75+) PER GEMEENTE, 2021 – 2050



Bron: PBL/CBS (2022)

FIGUUR 4 ► OLDEST OLD SUPPORT-RATIO PER GEMEENTE EN AFWIJING TEN OPZICHTE VAN LANDELIJK GEMIDDELDE, 2021 – 2050



Bron: PBL/CBS (2022)

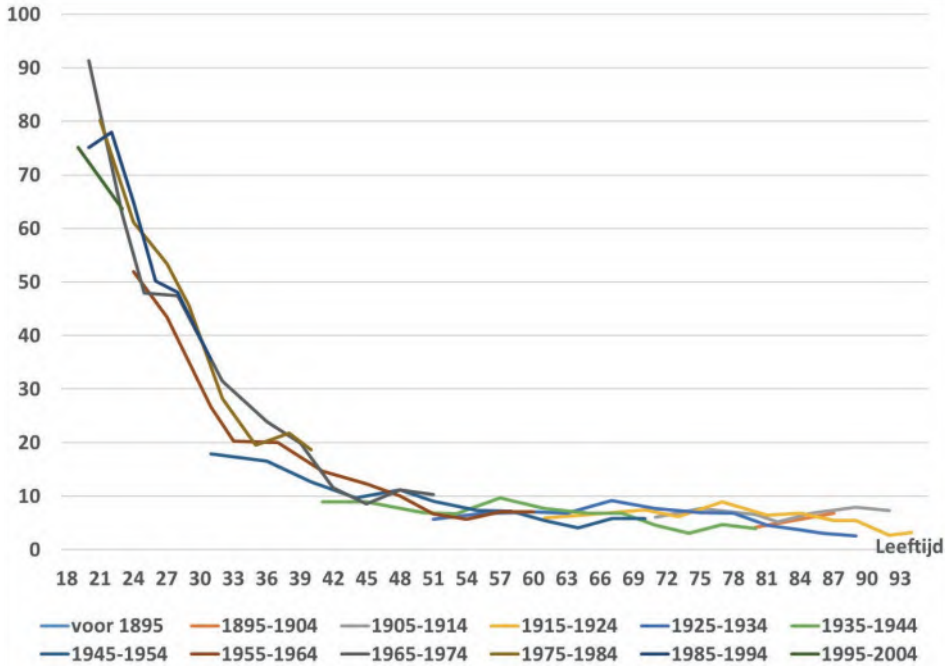
Van ouderen wordt verwacht dat zij steeds langer steeds meer zaken zelfstandig kunnen organiseren (zie bijvoorbeeld Van der Staak et al. 2020). Op enig moment hebben ouderen daar ondersteuning bij nodig en wordt het netwerk steeds belangrijker. Niet alleen voor praktische zaken zoals een boodschap, maar ook om vereenzaming te voorkomen. Een goede maatstaf om de potentiële ondersteuning vanuit de directe omgeving in kaart te brengen is de oldest old support-ratio (Robine et al. 2007; De Jong & Kooijker 2018). Deze ratio geeft de verhouding weer tussen jongere ouderen en oudere ouderen in een bepaald gebied (zie figuur 4).

In gebieden waar de oldest old support-ratio het snelst afneemt, neemt het aantal mensen op wie oudere ouderen zouden kunnen terugvallen voor

ondersteuning sneller af dan in andere regio's. Dit is vooral in de gebieden waar geen bevolkingsgroei meer wordt verwacht. In de steden zal het netwerk van oudere ouderen in potentie makkelijker in stand blijven, hoewel de oldest old support-ratio ook daar sterk verslechterd. "In potentie" is daarbij een belangrijke toevoeging, omdat omvang en kracht van het netwerk zeker niet alleen afhangen van het aantal mensen dat mogelijk beschikbaar is voor dat netwerk. Je kunt bijvoorbeeld best veel jongere mensen om je heen hebben, maar wanneer je daarmee geen goede band hebt, is het twijfelachtig of je er in nood op kunt terugvallen.

Patronen in vergrijzing, alsook de uitgangspunten met betrekking tot de woningvoorraad en woonomgeving, verschillen regionaal. Dit maakt dat de

FIGUUR 5 ► GEREALISEERDE VERHUIZINGEN NAAR LEEFTIJD EN PER GEBOORTECOHORT, 1980 – 2020



Bron: WBO/WoON, bewerking PBL

woningbouwopgave niet eenvoudig vanaf de centrale tekentafel in Den Haag kan worden ingevuld. In gebieden waar nog een flinke huishoudensgroei wordt verwacht zal het accent moeten liggen op het bijbouwen van levensloopbestendige woningen. In gebieden waar geen groei meer wordt verwacht moet de aandacht vooral uitgaan naar de geschiktheid van de woonomgeving. Met deze randvoorwaardelijke ontwikkelingen van de woningvoorraad is de puzzel echter nog niet gelegd. Naast de hardware, speelt immers ook de software - het gedrag en voorkeuren van huishoudens - een belangrijke rol op de woningmarkt.

HOBBELS OP DE WEG

Zelfs wanneer je er theoretisch in zou slagen om iedereen een passende woning te bieden, woont nog niet iedereen zomaar in die passende woning. De woningmarkt is een voorraadmarkt en functioneert als een schuifpuzzel. Pas wanneer een woning vrij komt door verhuizing of overlijden, ontstaat er voor iemand de mogelijkheid te verhuizen.

Veel mensen - en ouderen in het bijzonder - willen vaak niet verhuizen, zoals te zien is in figuur 5. Verhuizen kost immers geld, geeft stress en gedoe en veel mensen zijn gehecht aan hun vertrouwde woning en woonomgeving. Vanaf het moment dat huishoudens richting het veertigste levensjaar gaan, daalt de verhuisgeneigdheid sterk. Huishoudens zijn daarna erg honkvast en de verhuiskans daalt naar minder dan 1 op 20 (45+’ers) of zelfs 1 op 50 (75+’ers) huishoudens per jaar.

Het verhuisgedrag van huishoudens wordt al decennia in het Woningbehoefteonderzoek gemonitord. De honkvastheid van huishoudens is dus niet iets van de laatste jaren. Het is een sterk patroon dat al generaties bestaat en waarvan je je af kunt vragen of dat zo maar zal veranderen. Daarbij vormt niet alleen de gehechtheid aan de woning en de herinneringen die men daar heeft opgebouwd een belemmering om te verhuizen. Immers, naarmate huishoudens ouder worden, zijn zij sterker afhankelijk van hun sociale netwerk

dat vaak in de nabijheid van de eigen woning is opgebouwd. Verhuizen is voor veel ouderen pas dan een optie wanneer zij dat in de eigen buurt kunnen doen (De Groot 2020).

Naast de vaak gewenste korte verhuisafstand geldt er nog een belangrijke hobbel bij verhuizing: de woonlasten. Verhuizen is financieel lang niet altijd aantrekkelijk voor ouderen. Immers, gemiddeld wonen zij al lang op hetzelfde adres. In het geval van een sociale huurwoning is de huur als gevolg van regulering vaak relatief laag. Bij een verhuizing zal de huur als gevolg van huurharmonisatie stijgen, zelfs wanneer men verhuist naar een kleinere woning. Ouderen in een koopwoning hebben vaak geen hypotheek meer, waardoor een verhuizing in termen van woonlasten ook niet per se aantrekkelijk uitpakt. Vanzelfsprekend krijgt een verhuizende oudere er een nieuwere, beter passende woning voor terug. Oudere huishoudens proberen te verleiden te verhuizen kan bovendien andere huishoudens ook aan beter passende woningen helpen, maar vanzelfsprekend is dat zeker niet.

UITDAGINGEN VOOR DE VASTGOEDSECTOR

Een passende en betaalbare woning in een vertrouwde omgeving is wat veel ouderen zoeken (De Groot 2020). Dat aanbod ontbreekt vaak in

de praktijk, maar wordt momenteel wel steeds meer ontwikkeld. Specifieke concepten gericht op ouderen, variërend van hofjes tot meer reguliere complexen waar voorzieningen worden georganiseerd, staan bij ontwikkelend Nederland nadrukkelijk op het netvlies. Voorlopig is het aanbod echter beperkt, waardoor onduidelijk blijft of de wachtlijsten die voor dergelijke initiatieven bestaan een teken van een groot maatschappelijk tekort zijn, of dat het een niche is voor mensen met een specifieke voorkeur. Meer onderzoek hiernaar is nuttig, mede gezien de grote omvang van de vergrijzing in Nederland.

De specifieke lokale omstandigheden – de bestaande woningvoorraad, de woonomgeving en de woonvoorkeuren van burgers – maken dat het juist lokale beleidsmakers, corporaties en marktpartijen zijn die de woningbouwopgave in relatie tot de vergrijzing het hoofd moeten bieden. Daarbij is het nuttig om te kijken naar de succesvolle ontwikkelingen in de vastgoedmarkt, zoals Knarrenhof in onder meer Zutphen of Het Westpolderhuis van Amvest in Berkel en Rodenrijs en de woonzorglocaties door heel Nederland van Dagelijks Leven. Hier worden vaak op basis van lokaal ondernemerschap mooie, toekomstbestendige projecten ontwikkeld.

OVER DE AUTEURS

Dr. Frans Schilder is senior wetenschappelijk onderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving in Den Haag.

Dr. Corina Huisman is statistisch onderzoeker bij het Centraal Bureau voor de Statistiek in Den Haag.

REFERENTIES

- Daalhuizen, F., C. de Groot, en G. de Kam. (2019). Langer zelfstandig wonen in een geschikte woonomgeving. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- De Groot, C. (2020). Kwart miljoen ouderen woningen gevraagd, liefst in eigen buurt. Utrecht: RaboResearch.
- Jong, A. de, M. Alders, P. Feijten, P. Visser, I. Deerenberg, M. van Huis en D. Leering (2006). Achtergronden en veronderstellingen bij het model PEARL. NAI Uitgevers, Rotterdam.
- Jong, A. de, P. Feijten, C. de Groot, C. Harmsen, M. van Huis en F. Vernooij (2007). Regionale huishoudensdynamiek. NAI Uitgevers, Rotterdam.
- De Jong, A., en S. Kooijker. (2018). Regionale ontwikkelingen in het aantal potentiële helpers van ouderen tussen 1975-2040. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving / Sociaal en Cultureel Planbureau.
- De Jong, A., S. te Riele, C. Huisman, C. van Duin, T. Husby, en L. Stoeldraijer. (2022). PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2022 – 2050: steden en randgemeenten groeien verder. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving & Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Gopal, K., D. Omtzigt, G. van Leeuwen, L. Groenemeijer, en M. Stuart-Fox. (2022). Primos 2022: Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte. Delft: Abf Research.
- Hamers, D. (2020). Binnen- en buitenstedelijk bouwen in Nederland: een reflectie. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Husby, T., en F. Schilder (2021). Appartementen: premie of discount? Een onderzoek naar de betalingsbereidheid voor appartementen. Real Estate Research Quarterly, vol. 20, no. 4, pp. 11-16.
- PBL/CBS. (2022). Regionale bevolkings- en huishoudensprognose. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving & Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Robine J.M., J.P. Michel, en F.R. Herrmann. (2007). Who will care for the oldest people in our ageing society? British Medical Journal, vol. 334, no. 7593, pp. 570–571.
- Stoeldraijer, L., C. van Duin, en P. van der Reijden. (2021). Huishoudensprognose 2021-2070: groei aantal huishoudens houdt aan. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Van der Staak, M., F. Schilder, en F. Daalhuizen. (2020). Samen en oud in 2030. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.