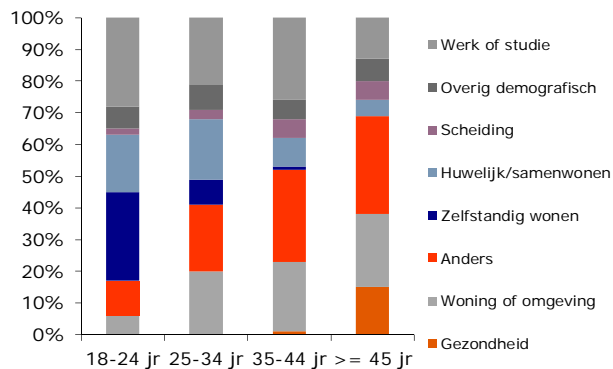


Vergrijzing op de woningmarkt

De Nederlandse bevolking vergrijst. Ouderen hebben specifieke woonwensen en daarom wordt in de pers wel gesteld dat de vergrijzing een grote dynamiek op de woningmarkt tot gevolg zal hebben. Eerder het omgekeerde lijkt echter het geval.

Figuur 22: Verhuismotieven per leeftijdscategorie 2002



Bron: CBS

Leeftijdgebonden verhuigeneigdheid

In de afgelopen decennia verhuisde jaarlijks bijna 10% van de Nederlandse bevolking – ruim 1,6 miljoen mensen – naar een andere woning. De reden om te verhuizen heeft doorgaans betrekking op verandering van levensfase – zelfstandig gaan wonen of opname in een verzorgings- of verpleeghuis –, relatievorming of –beëindiging, werk of studie, of betrekking op de woning of woonomgeving (figuur 22). Het belang van deze redenen varieert sterk met de leeftijd en hetzelfde geldt voor de mate waarin de Nederlander tot verhuizen geneigd is en voor de afstand waarover wordt verhuisd.

Jongvolwassenen – de leeftijdscategorie 15-24 jaar – verhuizen doorgaans om zelfstandig te gaan wonen of omwille van werk, studie of relatie. Starters – de leeftijdscategorie 25-34 jaar – verhuizen daarnaast ook omwille van woning of woonomgeving. Het verwerven van zelfstandigheid, relatievorming en verbetering van de positie op de arbeids- en woningmarkt gaan gepaard met een groot aantal verhuizingen. Jongvolwassenen en starters zijn dan ook met afstand de meest ‘beweeglijke’ leeftijdscategorieën. Jaarlijks verhuist bijna 10% van de jongvolwassenen naar een andere gemeente. Voor starters ligt dat aandeel op 8%. Daarbij wordt vaak een forse afstand overbrugd.

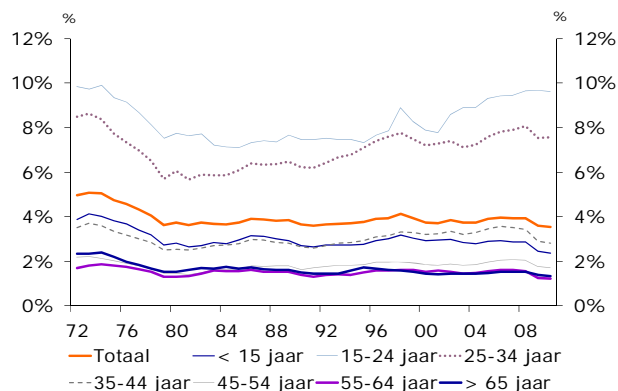
De jaren van gezins- en carrièrevorming – de leeftijdscategorie 35-44 jaar – worden doorgaans als het hectische ‘spitsuur van het leven’ ervaren. Op de woningmarkt komt de Nederlander in deze periode echter tot ‘tot rust’. Jaarlijks verhuist slechts 3% van de bevolking in deze leeftijdscategorie. Daarnaast verschuift het motief om te verhuizen. Het belang van relatievorming neemt af, maar relatiebeëindiging wordt belangrijker. Werk en studie blijven de belangrijkste redenen voor verhuizing, gevolgd door woning en woonomgeving.

Als tussen het veertigste en vijftigste levensjaar ook de carrière in rustiger vaarwater komt, neemt het belang van werk en studie als verhuismotief af en daalt de verhuigeneigdheid tot onder 2%. Woning en woonomgeving worden de belangrijkste redenen om te verhuizen, maar verder neemt de variatie in verhuismotieven toe. Bovendien wordt met het klimmen der jaren het belang van

Kwartaalbericht Woningmarkt

de gezondheid als verhuismotief belangrijker. Als studie, werk of relatie niet langer de reden zijn om te verhuizen, vervalt doorgaans ook de behoefte om de eigen woonplaats te verlaten. De afstand waarover wordt verhuisd, neemt dan aanzienlijk af.

Figuur 23: Binnenlandse migratie (verhuizingen tussen gemeenten) per leeftijdscategorie 1972-2009



Bron: ABF-Research, bewerking Rabobank

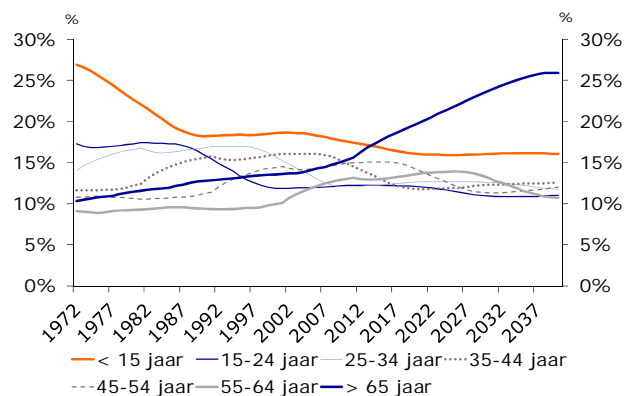
De invloed van de vergrijzing

Leeftijd beïnvloedt dus verhuismotief en verhuiscapaciteit. Daarom is de leeftijdsamenstelling van de bevolking van groot belang voor de woningmarkt. De verhuiscapaciteit voor de leeftijdscategorieën vanaf 35 jaar is sinds de sterke daling in de tweede helft van de jaren zeventig, die samenhangt met het einde van de suburbanisatiegolf, min of meer gelijk gebleven. Jongvolwassenen en starters werden –mogelijk dankzij de toegenomen mogelijkheden voor woningfinanciering– vanaf de jaren negentig juist weer wat ‘beweeglijker’, zowel binnen als tussen gemeenten (figuur 23).

De leeftijdsamenstelling is in de afgelopen decennia echter sterk veranderd (figuur 24). Als gevolg van de scherpe daling van het geboortecijfer in het begin van de jaren zeventig namen de aandelen van achtereenvolgens jongeren, jongvolwassenen, starters en mensen van middelbare leeftijd af en daarmee het aandeel van het deel van de bevolking dat sterk tot verhuizen geneigd is. Het aandeel van weinig tot verhuizen geneigde ouderen nam echter toe.

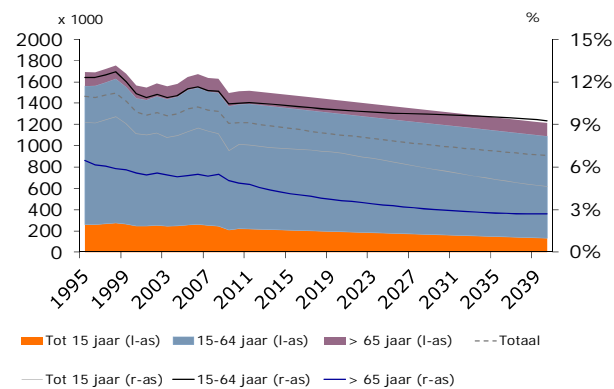
Deze verandering in de leeftijdsamenstelling van de bevolking heeft in de afgelopen jaren geleid tot een afname van het aantal verhuizingen. De in de jaren

Figuur 24: (Prognose) leeftijdsamenstelling Nederlandse bevolking 1972-2040



Bron: ABF-Research, bewerking Rabobank

Figuur 25: (Prognose) aantal verhuizingen in Nederland 1995-2040



Bron: ABF-Research, PBL, bewerking Rabobank

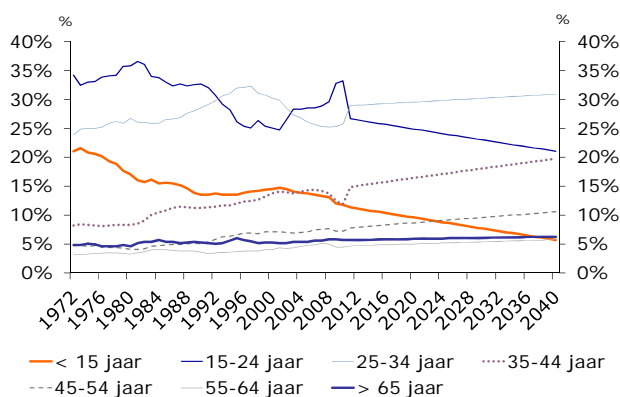
Kwartaalbericht Woningmarkt

zestig geboren 'staart' van de babyboomgeneratie betrad in de jaren tachtig als jongvolwassene de woningmarkt en bereikte in de laatste jaren van de twintigste eeuw de gezinsfase. Met het 'tot rust komen' van deze generatie nam het aantal verhuizingen in ons land fors af. In het midden van de jaren negentig vonden jaarlijks 1,75 miljoen verhuizingen plaats, in het begin van deze eeuw ruim 1,5 miljoen.

In de komende decennia zal het aandeel van de jongvolwassenen en starters in de bevolking verder afnemen en het aandeel van ouderen juist toenemen (figuur 24). Daardoor zal het aantal verhuizingen waarschijnlijk verder gaan dalen (figuur 25). Als de verhuiscategorieën per leeftijdscategorie zich blijft ontwikkelen zoals in de periode 1995-2009 trendmatig het geval was, zal het jaarlijkse aantal verhuizingen tot 2040 afnemen met 100.000 per decennium. In 2010 bedroeg het aantal verhuizingen 1,5 miljoen, in 2040 zal dat naar verwachting 1,2 miljoen zijn. Daarmee zal het aantal Nederlanders dat verhuist in 2040 zijn afgenomen tot minder dan 7%. In de jaren negentig was dit aandeel nog meer dan 11% en in het afgelopen decennium nog ruim 10%.

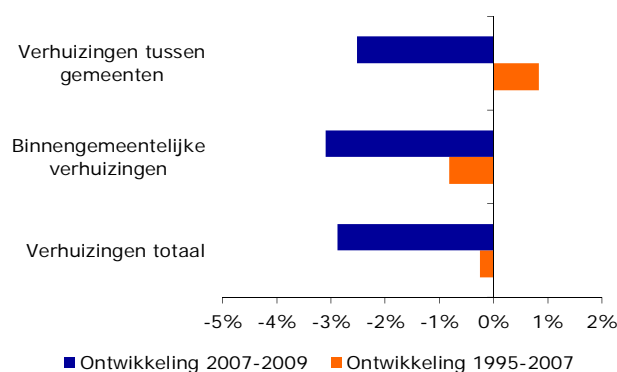
Niet alleen het aantal verhuizers, maar ook de leeftijdsamenstelling van de verhuizende bevolking maakt als gevolg van de vergrijzing een verandering door (figuur 26). De leeftijdsamenstelling van de verhuizende bevolking weerspiegelt de leeftijdsamenstelling van de totale bevolking. Sinds het begin van de jaren zeventig neemt het aandeel van de jongeren in de verhuizende bevolking af. Er is dus ook op de woningmarkt sprake van ontgroening. Eerst kwam die afname ten goede van het aandeel van jongvolwassenen en starters, maar sinds de jaren tachtig neemt ook het aandeel van deze categorieën af en zien vooral de leeftijdscategorieën tussen 35 en 55 jaar hun aandeel in de verhuizingen toenemen. Het aandeel van de 55-plussers neemt ook toe, maar deze vergrijzing van de woningmarkt verloopt zeer traag. Zij is vooral te danken aan de daling van

Figuur 26: (Prognose) leeftijdsamenstelling verhuizers



Bron: ABF-Research, bewerking Rabobank

Figuur 27: Ontwikkeling jaarlijks aantal verhuizingen tussen gemeenten 2007-2009



Bron: ABF-Research, PBL, bewerking Rabobank

Kwartaalbericht Woningmarkt

het totale aantal verhuizingen. Het aantal verhuizingen door personen van 65 jaar of ouder blijft in de komende decennia schommelen rond het niveau van 2010 –124.000 per jaar.

Intermezzo: de crisis op de woningmarkt

De crisis op de woningmarkt van de afgelopen jaren bracht een aanzienlijke versterking tot stand van de trendmatige daling van de verhuiscapaciteit als gevolg van de veranderende bevolkingssamenstelling (figuur 27). Tussen 2007 en 2009 nam het aantal verhuizingen met ruim 3% per jaar af, in plaats van met de trendmatige 0,3%. Anderzijds werd de ontgroening van de woningmarkt door de crisis juist een halt toegeroepen. Het aandeel van jongvolwassenen en starters vertoont sinds 2007 een stijging, terwijl het aandeel van categorieën in de gezinsleeftijd afnam. De stagnatie op de markt voor koopwoningen treft vooral deze categorie. Jongvolwassenen ondervinden tot nog toe nauwelijks hinder van de crisis op de woningmarkt, aangezien zij vooral zijn georiënteerd op de markt voor (sociale) huurwoningen. De verhuiscapaciteit van jongvolwassenen en ouderen staat door de crisis dan ook nauwelijks onder druk, terwijl deze voor de andere leeftijdscategorieën met 5% per jaar is afgenomen.

De crisis lijkt echter geen invloed te hebben op de ruimtelijke schaalvergroting op de woningmarkt. Zowel voor als tijdens de crisis nam het aantal binnengemeentelijke verhuizingen harder af dan het aantal verhuizingen tussen gemeenten. Dat duidt erop dat de woningmarkt steeds minder een lokaal karakter heeft en steeds meer een regionaal karakter.

Conclusies

De Nederlandse bevolking mag dan vergrijzen, van vergrijzing van de vraag op de woningmarkt is geen sprake en het lijkt erop dat het ook niet zo ver zal komen. De oorzaak daarvan is gelegen in de grote honkvastheid van ouderen. Hun verhuiscapaciteit is slechts een derde van die van de Nederlandse bevolking als geheel en slechts een zesde van die van de meest 'beweeglijke' leeftijdscategorie, de jongvolwassenen. De vergrijzing van de bevolking zal daardoor wel leiden tot een forse afname van het aantal verhuizingen. In 2040 zal het aantal verhuizingen waarschijnlijk 30% kleiner zijn dan in 2010.