

Vergrijzende consument stelt hoge eisen aan de woningmarkt

De Nederlandse bevolking vergrijst in hoog tempo. Tot circa 2040 zal het aandeel 65-plussers in de Nederlandse bevolking blijven toenemen. Deze trend heeft een enorme impact op onze samenleving en in het bijzonder op de woningmarkt. In de komende decennia zal de vraag naar geschikte woningen voor ouderen sterk toenemen. In de 'Visie op Provinciale Dynamiek 2004', die de Stafgroep Economisch Onderzoek in juni heeft uitgebracht, staat het thema Woningmarkt centraal¹. In dit themabericht gaan we specifiek in op het thema 'vergrijzing en woningmarkt'.

Vergrijzing beïnvloedt de woningmarkt sterk

Vergrijzing is een trend waarbij het aandeel ouderen binnen de totale bevolking toeneemt. Tevens neemt de levensverwachting van ouderen steeds verder toe, blijven ouderen langer vitaal en hebben zij bovendien steeds meer geld te besteden. De komende vergrijzingsgolf in ons land zal daarnaast onherroepelijk gepaard gaan met een toename van de zorgvraag. Dit betekent echter niet dat er massaal behoefte zal ontstaan naar plaatsen in verzorgingstehuizen. Het merendeel van de ouderen geeft juist aan zo lang mogelijk zelfstandig te willen blijven wonen.

Naast de vergrijzing speelt ook de individualisering een belangrijke rol bij de ontwikkeling van de woonbehoefte van ouderen. Individualisering is een trend waarbij mensen zich niet langer laten leiden door tradities en groepsnormen, maar meer hun eigen voorkeur laten gelden. Mensen kiezen steeds meer hun eigen weg en worden ook bij het vervullen van hun (woon)wensen bovendien steeds kritischer. Consumenten zijn zich beter bewust van hun wensen én van hun mogelijkheden. Hierdoor treedt er een diversificatie van de totale vraag naar woningen op en zien we in toenemende mate een verscherping van de vraag bij individuele consumenten.

¹ Via www.rabobankgroep.nl/kennisbank is de 'Visie op Provinciale Dynamiek' per provincie te downloaden.

Woningmarkt slecht toegerust op veranderende behoefte van ouderen

Voor de woningmarkt betekenen deze trends dat het belang groter wordt om het aanbod op de woningmarkt goed af te stemmen op de behoeften van de steeds groter wordende groep ouderen. Voor de gewenste zelfstandigheid van ouderen is een grote diversiteit aan vraaggerichte voorzieningen nodig op het gebied van persoonlijke en huishoudelijke zorg, woonvormen en sociaal en financieel welzijn. Ouderen willen naar behoefte zelf hun zorg kunnen organiseren, zelfstandig, 'buiten instituten en inrichtingen' wonen, in redelijke welvaart leven en deel uitmaken van sociale verbanden. Omdat veel ouderen het kunnen en willen betalen en tevens kritischer zijn geworden ten aanzien van hun woonbehoeften, zal in de komende jaren naar verwachting steeds meer vraag ontstaan naar kleinschalige woonprojecten waar groepjes ouderen naar eigen smaak hun behoefte aan comfort, veiligheid en zorg kunnen inrichten.

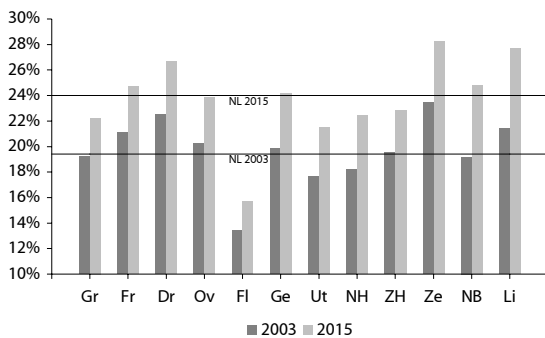
Extramuralisering

De trend, waarbij ouderen en zorgbehoevenden steeds langer buiten de muren van een zorginstelling, blijven wonen, wordt ook wel aangeduid met de term extramuralisering. Extramuralisering kan plaatsvinden doordat bijvoorbeeld zorg wordt aangeboden in de eigen woning. Dit is vrij eenvoudig te organiseren wanneer ouderen wel gezamenlijk op een bepaald complex wonen. Daar kan dan de zorgverlening, deelname aan het maatschappelijke leven, recreatie etc. worden aangeboden. Er ontstaan woonzorgcomplexen, waarin een op een (voormalige) complex gelegen zorginstelling kan fungeren als dienstencentrum voor een aantal zelfstandig wonende gebruikers van die zorg. Daarnaast zijn er ook woonzorgzones, waarin dergelijke diensten voor een hele wijk of woonkern worden aangeboden.

De door de vergrijzing en extramuralisering veranderende woonbehoefte van ouderen is in het

verleden veelal niet meegenomen bij de bepaling van woningbouwcontingenten en legt daardoor extra druk op de woningmarkt. De mate van de vergrijzing verschilt echter sterk per regio, waardoor de gevolgen voor de woningmarkt ook zullen verschillen. In figuur 1 is voor alle 12 provincies de huidige en de in 2015 te verwachten vergrijzing in beeld gebracht.

Figuur 1: Prognose van het aandeel 65-plus huishoudens, 2003 en 2015



Bron: ABF Research/Primos

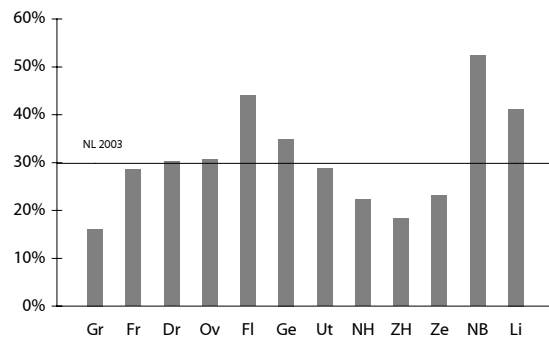
Vergrijzing slaat hard toe in Zuid Nederland

Om een realistisch woningbouwbeleid op te stellen is het onontbeerlijk om ook vooruit te kijken. Dit kan door bijvoorbeeld bevolkingsprognoses te bekijken. Het aandeel van 65+ huishoudens in het totaal aantal huishoudens stijgt in de periode tot 2015 naar verwachting tot 24%, een groei van bijna 38% vanaf 2003. Dat betekent een absolute toename van zo'n 514 duizend 65+ huishoudens.

Figuur 1 laat zien dat alle provincies vergrijzen. De verschillen tussen de provincies zijn evenwel groot. Zo zien we dat de bevolking in Flevoland een geringe vergrijzing kent en dat in Zeeland de vergrijzing momenteel het sterkst heeft toegeslagen. Ook de bevolking in Limburg, Drenthe en Friesland is sterker vergrijsd dan gemiddeld in Nederland. In Utrecht en Noord-Holland blijft de vergrijzing weer iets achter bij het landelijk gemiddelde. De prognoses laten zien dat in alle 12 provincies de vergrijzing de komende jaren fors zal doorzetten (figuur 1). Noord-Brabant zal de komende jaren een relatief zeer sterke vergrijzing kennen. In 2015 zullen daardoor alle drie provincies in Zuid Nederland een bovengemiddeld vergrijsde bevolking kennen.

Als het gaat om ouderen en zorg is het echter interessanter om naar de bevolking in de leeftijds-klasse 75+ te kijken. Vanaf de leeftijd van 75 jaar stijgt de behoefte aan zorg namelijk sterk. Tot 2015 groeit het aantal 75-plussers in Nederland naar verwachting met ruim 30%. Dat betekent een toename van ruim 178.000 inwoners met een relatief grote behoefte aan ouderenwoningen.

Figuur 2: Prognose van de groei van het aantal 75-plussers, 2003-2015



Bron: ABF Research/Primos

Figuur 2 laat zien dat de toekomstige groei van het aantal 75-plussers in Noord-Brabant en Limburg zeer sterk zal zijn. De groei in Zeeland zal in vergelijking met Nederland, achterblijven. Dat is voornamelijk te verklaren door het reeds zeer hoge niveau van de vergrijzing in deze provincie, waardoor de vergrijzing in deze provincie al eerder over zijn hoogtepunt heen zal zijn. Flevoland, waar het niveau van de vergrijzing het laagst ligt, laat wel de op 1-na-grootste toename van het aantal 75-plussers zien van alle provincies. De vergrijzing zal in Flevoland de komende jaren dus ook een zeer sterke invloed hebben op de woningbehoefte.

Tekort aan geschikte ouderenwoningen

Het is nu duidelijk dat de huidige behoefte aan ouderenwoningen groot is en dat deze in de komende jaren nog eens sterk zal toenemen. Om een indicatie te geven van het aantal ouderenwoningen dat gebouwd moet worden om in de huidige en toekomstige behoefte te voor zien is gebruik gemaakt van het onderzoek 'Opgave voor wonen met zorg en welzijn; Regionale Verkenning 2003' dat uitgevoerd is door ABF Research in opdracht van VROM. Bij het in kaart brengen van deze behoefte maken we

een onderscheid tussen ‘ouderenwoningen’ en ‘overige nultreden woningen’. Nultredenwoningen zijn extern en intern toegankelijk² en daardoor in sommige gevallen geschikt of geschikt te maken voor ouderen. Het gaat hierbij echter in veel gevallen om portiekflats die qua ligging en kwaliteit niet meer aan de eisen van moderne ouderen voldoen. In veel gevallen zijn deze woningen daarom niet geschikt voor ouderen. Een overschot aan nultredenwoningen is dus niet direct een indicatie dat de voorraad gereed is voor de naderende vergrijzingsgolf.

Tabel 1: Tekort aan toegankelijke woningen³, abs. en als percentage van de totale voorraad ouderenwoningen (2002)

	totaal		ouderenwoningen		ov. nultredenwoningen	
	x 1.000	%	x 1.000	%	x 1.000	%
Groningen	-2,0	-2,4%	3,3	14,3%	-5,2	-8,9%
Friesland	0,2	0,3%	3,0	13,0%	-2,8	-5,6%
Drenthe	4,5	7,1%	5,5	34,0%	-1,0	-2,2%
Overijssel	7,4	6,3%	13,0	35,1%	-5,7	-7,8%
Flevoland	0,3	1,2%	1,3	14,8%	-0,9	-6,2%
Gelderland	7,2	3,5%	19,6	33,3%	-12,3	-9,3%
Utrecht	-0,3	-0,2%	7,5	22,5%	-7,8	-9,5%
Noord-Holland	-0,2	-0,1%	21,3	32,5%	-21,5	-9,9%
Zuid-Holland	1,9	0,5%	31,7	28,8%	-29,8	-10,5%
Zeeland	1,8	4,7%	3,4	26,6%	-1,6	-6,6%
Noord-Brabant	12,8	5,4%	23,3	31,0%	-10,6	-7,1%
Limburg	7,8	7,2%	10,6	30,5%	-2,8	-4,4%
Nederland	41,4	2,3%	143,5	28,8%	-102,1	-8,6%

Bron: ABF Research/VROM

Tabel 1 toont het tekort of overschot aan woningen van de twee genoemde categorieën en het totaal aantal toegankelijke woningen (overschotten zijn in de tabel negatieve getallen). In Nederland is er een tekort van 41.400 toegankelijke woningen, zelfs wanneer het overschot aan overige nultredenwoningen mee wordt meegerekend. Hierdoor zijn veel ouderen met een zorgbehoefte gedwongen te wonen in voor hun ongeschikte woning. De cijfers tonen grote verschillen tussen de verschillende provincies. In negen van de twaalf provincies is sprake van een tekort aan toegankelijke woningen. In Noord-Holland, Utrecht en Groningen is er sprake van een overschot aan toegankelijke woningen. Dit overschot wordt veroorzaakt door de

² Extern en intern toegankelijke woning: een woning die zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

³ Toegankelijke woningen: het aantal ouderenwoningen en de overige nultredenwoningen bij elkaar opgeteld.

grote voorraad overige nultredenwoningen in deze provincies. Het is echter, zoals al eerder betoogd, beter om te kijken naar enkel de ouderenwoningen. Daarbij laten we dus de overige nultredenwoningen buiten beschouwing, omdat maar een deel van deze woningen geschikt is, of gemaakt kan worden voor bewoning door ouderen met zorgbehoeften. Dan blijkt dat er landelijk een tekort is van zo'n 143.500 ouderenwoningen. Het tekort is ook weergegeven als percentage van de voorraad ouderenwoningen. Dit percentage geeft aan met hoeveel procent de voorraad ouderenwoningen moet worden uitgebreid om in de huidige behoefte te voorzien. Voor Nederland is dat 28,8% van de totale voorraad ouderenwoningen.

In tabel 1 kunnen we tevens zien dat in alle provincies sprake is van een tekort aan ouderenwoningen. Het absolute tekort is met 31.700 woningen in Zuid-Holland het grootst. Ook in Noord-Brabant en in Noord-Holland is het absolute tekort aanzienlijk. De relatieve tekorten zijn in deze provincies ook fors, maar in Overijssel is het relatieve tekort met 35,1% het grootst. In Groningen, Friesland en Flevoland is zowel de absolute als het relatieve tekort aan ouderenwoningen gering.

Zeer sterke groei behoefte aan zorgwoningen verwacht in Flevoland

De groei en ontwikkeling van de bevolking zorgt, bij overig gelijkblijvende omstandigheden, voor een autonome groei van de behoefte aan ouderenwoningen. Tabel 2 toont in de eerste twee kolommen prognoses van de groei van de behoefte aan ouderenwoningen tussen 2003 en 2015. In deze periode ontstaat bovenop de reeds bestaande tekorten een additionele behoefte aan ouderenwoningen van 120.000 woningen in heel Nederland. Het geringe tekort in Friesland is opvallend gezien de sterk vergrijzde bevolking. De woningmarkt in deze provincie is blijkbaar beter afgestemd op de behoefte van ouderen dan andere sterk vergrijzde provincies.

De huidige tekorten aan ouderenwoningen (kolom 3 in tabel 1) opgeteld bij de groei van de behoefte (kolom 1 in tabel 2) vormen samen de trendmatige opgave. Deze trendmatige opgave staat in de derde en vierde kolom van tabel 2 weergegeven. In deze cijfers

is echter nog geen rekening gehouden met de effecten van de extramuralisering. Aangezien ouderen steeds langer zelfstandig willen blijven wonen, houdt het Ministerie van VWS in haar beleid rekening met een afname van het aantal plaatsen in onder andere verzorgingshuizen en andere instellingen, maar houdt het tevens rekening met een sterke toename van de behoefte aan extramurale woonvormen voor ouderen. Volgens VWS zal de extra woningbehoefte ten gevolge van de extramuralisering tot 2015, ruim 48 duizend woningen bedragen. Deze woningen worden opgeteld bij de reeds berekende trendmatige opgave en wat hieruit volgt noemen we de beleidsmatige opgave (zie kolom 5 en 6 van tabel 2).

Tabel 2: Groei van de behoefte aan ouderenwoningen 2003-2015 en de trendmatige⁴ en beleidsmatige⁵ opgave voor ouderenwoningen 2003-2015

	groei van de behoefte		trendmatige opgave		beleidsmatige opgave	
	x 1.000	%	x 1.000	%	x 1.000	%
Groningen	4,1	18%	7,4	32%	9,2	40%
Friesland	3,6	16%	6,6	29%	8,5	37%
Drenthe	3,4	21%	8,9	55%	10,6	65%
Overijssel	6,4	17%	19,4	52%	22,5	61%
Gelderland	15,6	27%	35,2	60%	41,8	71%
Utrecht	7,3	22%	14,8	44%	17,2	51%
Noord-Holland	18,0	27%	39,3	60%	46,1	70%
Zuid-Holland	21,1	19%	52,8	48%	60,5	55%
Zeeland	2,0	16%	5,4	42%	6,9	54%
Noord-Brabant	24,8	33%	48,1	64%	57,7	77%
Limburg	8,9	26%	19,5	56%	24,3	70%
Flevoland	4,6	52%	5,9	67%	6,5	74%
Nederland	120,0	24%	263,5	53%	311,9	63%

Bron: ABF Research/VROM

Volgens de ‘beleidsmatige opgave’ is in de periode 2003-2015 naar schatting behoefte aan 312 duizend geschikte woningen voor ouderen en zal de huidige voorraad ouderenwoningen met 63% moeten worden uitgebreid om in 2015 in de verwachte behoefte te voorzien. De provincie Noord-Brabant zal de grootste opgave aan ouderenwoningen tegemoet zien. In deze provincie moet volgens de prognoses de huidige voorraad tot 2015 met 77% worden uitgebreid. Ook in Flevoland, Limburg, Noord-Holland en Gelderland liggen deze percentages boven de 70. In Groningen

⁴ Hier is de toekomstige behoefte aan ouderenwoningen opgeteld bij het huidige tekort.

⁵ Hier is rekening gehouden met de extra woningbehoefte als gevolg van de toename van extramuralisering. In deze context worden de effecten van extramuralisering enkel voor ouderen doorberekend en niet voor de gehandicaptensector en de geestelijke gezondheids- en verslavingszorg.

en Friesland is de toekomstige behoefte het kleinst van alle provincies. Toch zal ook in deze provincies de voorraad ouderenwoningen sterk moeten worden uitgebreid om in de toekomstige behoefte te voorzien.

Grote rol Provincies bij het afstemmen van de woningmarkt op behoefte van ouderen

Kortom, er ligt een grote opgave te wachten om de Nederlandse woningmarkt op de huidige en vooral de toekomstige woonbehoefte van ouderen af te stemmen. We zien echter wel grote regionale verschillen. In Groningen en Friesland lijkt de vergrijzing de minste impact te hebben op de woningmarkt, terwijl de provincies Noord-Brabant, Limburg, Flevoland, Noord-Holland en Gelderland een zeer grote opgave wacht om de vergrijzing op te vangen. Belangrijk is dat de overheden de woonwensen van de senioren serieus nemen en hun woningmarktbeleid op hun behoefte aanpassen. Gezien de decentralisering van het ruimtelijke beleid die in de Nota Ruimte wordt gepredikt, zullen de Provincies een belangrijke regierol moeten gaan vervullen. Veel Provincies hebben reeds het thema vergrijzing in hun woningmarktbeleid opgenomen, maar erg concreet is dit beleid vaak nog niet.

Herstructurering van bestaande woningen zal een belangrijke rol moeten gaan spelen in het woningmarktbeleid. De grote voorraad verouderde portiekflats (veel nultredenwoningen) kan immers middels herstructurering in een deel van de behoefte aan ouderenwoningen voorzien. Aangezien herstructureren een zeer moeizaam proces is gebleken, zal echter in een groot deel van de behoefte moeten worden voorzien door nieuwbouw. Verder zal het beleid zich meer moeten concentreren op de toekomstige behoefte van ouderen. Enkel rekening houden met de huidige behoefte leidt ertoe dat de woningmarkt achter de feiten aan zal blijven lopen gezien de continu veranderende woonbehoefte, ook bij ouderen. Toekomstige vergrijzing, welvaartsgroei en verdere individualisering zijn trends waar overheden rekening mee moeten houden bij het opstellen van hun woningmarktbeleid.

Juli 2004

Arjan Bakkeren (030 - 2164287)

A.J.A.Bakkeren@rn.rabobank.nl