

Bouw niet voor starters maar voor (bijna) gepensioneerden

04-03-2019 09:46

In de komende twintig jaar komen er in Nederland ruim 1 miljoen huishoudens van 65 jaar of ouder bij. Het is daarom van belang dat er in de woningbouw meer focus wordt gelegd op het realiseren van woningen voor (bijna) gepensioneerden, die nog een stap willen maken voordat er een zorgbehoefte ontstaat. Wanneer dit wordt gedaan, zal er ook ruimte voor andere woningzoekers ontstaan op de huidige krappe woningmarkt.

Stem de woningvoorraad af op de toekomstige bevolkingssamenstelling

In Nederland zijn 65+'ers de enige bevolkingsgroep die nog fors in omvang toeneemt. In de periode tot 2040 neemt het aantal huishoudens in deze leeftijdscategorie met de helft toe, terwijl de omvang van andere groepen vrijwel stabiliseert of zelfs afneemt.

Deze ontwikkeling, beter bekend als vergrijzing, is niet alleen een thema in krimpgebieden of de periferie. Ook in de grote Nederlandse steden zijn 65+'ers de bevolkingsgroep die het sterkst toeneemt in omvang. Zo komen er bijvoorbeeld in Amsterdam in de periode tot 2040 maar liefst 91.000 personen bij in deze leeftijdscategorie, dit is een vergelijkbaar aantal als alle inwoners van de gemeente Alkmaar.

Door de verandering van de bevolkingssamenstelling zal ook de woonvraag gaan veranderen in Nederland. Binnen de groep 65+'ers vindt een verhuizing op de reguliere woningmarkt vooral rond de pensioenleeftijd plaats en gebeurt dit niet nog eens in een later stadium. De vergrijzing zal daardoor al op korte termijn invloed gaan uitoefenen op de woonvraag. Het is daarom noodzakelijk dat de Nederlandse woningvoorraad nu alvast wordt afgestemd op deze toekomstige bevolkingssamenstelling.

Doorstroming komt uiteindelijk ook de starters ten goede

Naast het afstemmen van de toekomstige woningvoorraad, zal bouwen voor deze groep ook leiden tot meer lucht op de huidige krappe woningmarkt. Momenteel wordt de marktdynamiek namelijk belemmerd doordat deze groep minder geneigd is om te verhuizen. Deze zogenaamde 'empty nesters' wonen veelal in grotere gezinswoningen en belemmeren zo de doorstroming voor gezinnen die juist op zoek zijn naar dit type woningen.

In [recent onderzoek van het Kadaster](#) komt naar voren dat 2,3% van de woningeigenaren tussen de 60 en 75 jaar wel een verhuishens heeft, maar deze wens niet kan realiseren door een gebrek aan geschikt aanbod. Afgezet tegen de Nederlandse bevolking betekent dit dat er jaarlijks bijna 27.000 van deze huishoudens worden belemmerd in hun verhuishens. Het is belangrijk om juist dit deel in beweging te krijgen, zodat er doorstroming ontstaat en over de hele breedte van de markt iedereen een stap kan maken in de wooncarrière.

Bouw juist appartementen in het hogere segment

Om te zorgen dat deze groep de stap zet om te verhuizen, moeten de nieuwe woningen specifiek worden afgestemd op hun woonwensen. Uit een eigen analyse van de data van nieuwbouwplatform Nieuw Wonen Utrecht blijkt dat de groep in deze regio op zoek is naar ruim opgezette appartementen met meerdere slaapkamers. Deze appartementen mogen zich bevinden in een hoger prijssegment. Zo is maar liefst vier op de vijf van deze zoekers bereid meer dan €250.000 te betalen, ten opzichte van minder dan de helft van de jongere woningzoekers. Het onderzoek van het Kadaster bevestigt ook dat de vraag van deze doelgroep grotendeels is gefocust op levensloopbestendige appartementen.

De stenen vormen slechts de basis

De aantrekkelijkheid van het appartement wordt niet alleen gevormd door de omvang, maar juist de beschikbare voorzieningen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de woonkwaliteit. Eenzaamheid vormt

een van de grootste problemen wanneer mensen ouder worden. Door het realiseren van gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen, kan een stap worden gezet om dit tegen te gaan. Daarnaast is het bieden van de mogelijkheid om op termijn zorg in te kopen binnen het complex een belangrijk aspect voor een levensloopbestendige woning. Ook de beschikbaarheid van maaltijdvoorzieningen, recreatiemogelijkheden en sportfaciliteiten kunnen hier een bijdrage aan leveren.

Gezien de huidige en toekomstige uitdagingen rondom vergrijzing is het van belang om hiermee rekening te houden in de programmering van nieuwbouwontwikkelingen, in plaats van te focussen op de huidige marktvraag.

Rogier Weck is Researcher bij Dynamis.

Rogier Weck