

VAN KRAPPE NAAR RUIME WONINGMARKT

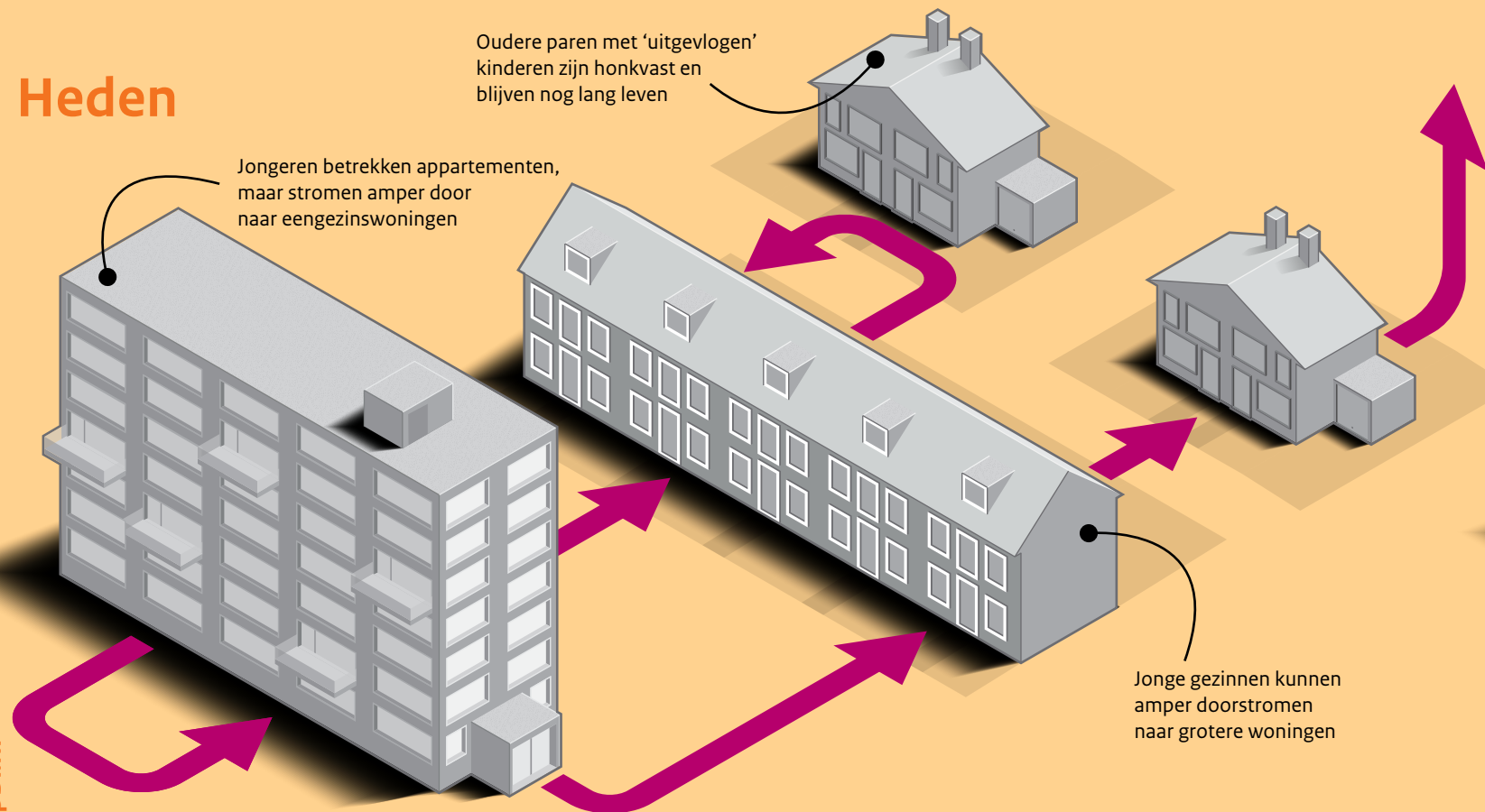
De meeste mensen verhuizen gedurende hun leven een aantal keer. Wanneer jongeren het ouderlijk huis verlaten, gaan ze vaak eerst op kamers. Sommigen betrekken meteen een zelfstandige woning, maar de meesten verhuizen wanneer ze in de twintig of dertig zijn naar een groter appartement of eengezinswoning – huur of koop. Het krijgen van (meer) kinderen is vaak een reden om nog een keer te verhuizen naar een groter huis of groenere woonomgeving. Op oudere leeftijd zijn de meeste mensen vrij honkvast en minder geneigd te verhuizen. Verhuizingen zijn uiteraard alleen mogelijk als er een woning vrij is. En het vrijkomen van bestaande woningen vereist dat die bewoners eerst vertrekken naar een andere woning. Voor de doorstroming van de huidige bewoners en toetreding van starters betekent dit dat er extra woningen moeten worden toegevoegd aan de woningvoorraad. De woningvoorraad wordt nu jaarlijks maar mondjesmaat (rond 1 procent) uitgebreid met nieuwbouw. Woningen komen ook beschikbaar wanneer de laatste bewoner(s) naar het buitenland of naar een zorginstelling verhuizen of dat de laatste bewoner komt te overlijden.

In de komende decennia neemt het aantal ouderen op de woningmarkt toe; de historisch grote babyboomgeneratie gaat dan met pensioen. Op de korte termijn leidt het grotere aantal ouderen tot een toenemende 'verstopping' van de woningmarkt. De ouderen verhuizen immers niet zo snel en hun woningen komen voorlopig nog niet vrij voor een ander huishouden. Vooral in regio's waar de druk op de woningmarkt hoog is, kan het voor starters daardoor lastig zijn een woning te vinden. Op de lange termijn komt er juist een groot aantal woningen vrij. De babyboomers passeren vanaf 2030 de 80-jarige leeftijd; een deel van hen komt dan spoedig te

overlijden, en een deel verhuist naar een zorginstelling. Het aantal koopwoningen dat hierdoor vrij komt loopt rond 2030 op naar circa 50.000 woningen, wat meer is dan de huidige nieuwbouwproductie (in 2013 rond 40.000 woningen). De woningmarkt verschildt overigens sterk per regio. In de krimpgebieden wonen nu al relatief veel ouderen en is de woningmarkt al vrij ontspannen. In de toekomst komen hier nog meer woningen vrij door de toenemende uitstroom van ouderen. In combinatie met een dalend aantal

huishoudens kan het steeds moeilijker worden een woning verkocht of verhuurd te krijgen en dit kan leiden tot meer leegstand. In de Randstad, en dan vooral in de steden, is de woningmarkt nu nog gespannen. Hier leidt de toenemende uitstroom van ouderen tot een meer evenwichtige verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt.

Heden



Toekomst

