

bron: Volkskrant, 22 december 2015

door: Friso de Zeeuw praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling TU Delft en directeur nieuwe markten BPD en Rink Drost senior real estate analyst BPD

## Bouw geen woningen voor ouderen

Jan Latten licht in de Volkskrant de demografische prognoses van het CBS toe (Ten eerste, 18 december). Minder baby's, meer buitenlandse migranten en meer senioren is de conclusie.

Bij de vertaling naar de woningbouwopgave gaat het mis. Velen gingen hem hierin voor. Hij stelt namelijk dat vooral behoefte bestaat aan 'drempelloze, kleine woningen die geschikt zijn voor ouderen'. Er komen immers veel ouderen bij, dus moeten er veel woningen voor die doelgroep gebouwd worden. Fout, want verreweg de meeste ouderen willen niet verhuizen.

In de komende vijftien jaar neemt het aantal 75-plussers met bijna 600 duizend toe. De gevolgen voor de woningmarkt zijn echter beperkt. Deze mensen wonen al ergens in Nederland. En die woning bevat meestal goed en staat in een vertrouwde sociale omgeving. De woonlasten zijn doorgaans beperkt.

Met een paar aanpassingen (traplift) is het huis geschikt te maken voor de ongemakken die met een hoge leeftijd gepaard kunnen gaan. De meeste ouderen willen hun woning pas tussen zes plankjes verlaten. Het is dus volstrekt zinloos voor ouderen een omvangrijk bouwprogramma op touw te zetten.

Moet er dan helemaal niks worden gebouwd voor deze doelgroep? Uit onderzoek blijkt dat de nieuwbouwm Markt voor senioren ongeveer eenzesde van het totaal is. Ongeveer 10 duizend woningen per jaar op een totaal van 60 duizend woningen. Dit aandeel gaat nauwelijks toenemen. Ondanks dat het aantal senioren sterk toeneemt, blijft de nieuwbouwopgave voor deze doelgroep ongeveer op 10 duizend woningen per jaar en niet meer.

De toename van het totaal aantal huishoudens in ons land leidt wel degelijk tot een stevige nieuwbouwbehoefte. Vooral jonge gezinnen willen verhuizen en zij kiezen voor een nieuwe woning. Dat is veelal een 'eengezinswoning'. Die blijft onverminderd populair ondanks de verandering in de bevolkingssamenstelling.

De sterke toename van migranten met een laag inkomen vraagt om een aangepast huisvestingsaanbod. Betaalbare woningen - deels te realiseren in bestaande (kantoor) gebouwen - met een basiskwaliteit, een oppervlak van circa 50 m<sup>2</sup>, snel te realiseren, energiezuinig en met een gunstige kostprijs. De markt speelt hierop in en komt inmiddels met innovatieve producten die zonder subsidie zijn te realiseren.

Rechtstreeks doortrekken van de demografische trends naar de woningvraag miskent dus de eigen dynamiek van de woningmarkt en leidt tot een bouwprogramma dat los staat van de echte vraag.