Bouwen voor ouderen

Hoe nieuwbouw voor ouderen de woningmarkt van het slot haalt en Nederland toekomstbestendig maakt.

NVM

Inhoud

Voorwoord 3

1. Vergrijzingsgolf 4

2. Veel ouderen wonen in ontoegankelijke woning 6

3. Wat ouderen écht willen: ruim, vertrouwd en comfortabel 7

Interview: Pim Nieuwenhuyze, De Keizer Makelaarsgroep 11

4. Nieuwbouw als sleutel tot passende woonruimte 12

5. Bouwen voor ouderen lost vele problemen op de woningmarkt op 13

Interview: Berry Blijie, ABF Research 15

Voorwoord

Lange tijd was het devies in de woningbouw: bouwen, bouwen, bouwen. Inmiddels is dit verschoven naar bouwen voor de vraag. Maar wat is die vraag precies? Gaat het alleen om mensen die nú geen woning kunnen vinden? Of moeten we verder vooruitkijken, naar wat de samenleving straks nodig heeft?

In het huidige politieke beleid ligt de focus sterk op starters. Begrijpelijk, want zij hebben het moeilijk. Maar wie alleen voor starters bouwt, pakt vooral de zichtbare gevolgen van een dieper probleem aan. Een belangrijke reden waarom starters weinig keus hebben, is dat de woningmarkt vastzit door een gebrek aan doorstroming. Veel ouderen wonen in een woning die niet meer past bij hun huidige of toekomstige levensfase, maar hebben geen aantrekkelijk alternatief. Zolang zij niet verhuizen, blijven ook gezinswoningen en betaalbare woningen – voor bijvoorbeeld starters - bezet.

Bouwen voor ouderen doorbreekt deze impasse. Het zet verhuisketens in gang, waardoor meer mensen kunnen verhuizen naar een woning die beter bij hen past. Daarnaast sluit het beter aan op de demografische realiteit: Nederland vergrijst en de woningvoorraad is daar nog niet klaar voor. Ook wonen steeds meer mensen alleen en sluit de nieuwbouw hier nog niet goed op aan. Want deze groei komt niet door starters - die een studio of klein appartement zoeken - maar bestaat volledig uit oudere alleenstaanden. En zij hebben heel andere woonwensen. Alleen als we nú investeren in levensloopbestendige woningen, maken we de woningmarkt toekomstbestendig.

Deze NVM-publicatie toont in verschillende onderzoeksartikelen waarom bouwen voor ouderen geen bijzaak is, maar een beleidskeuze die het verschil maakt – voor starters, voor ouderen, en voor de woningmarkt als geheel.

Lana Goutsmits-Gerssen
Voorzitter NVM Wonen

1. Vergrijzingsgolf:
De woningvoorraad van de toekomst moeten we nú bouwen

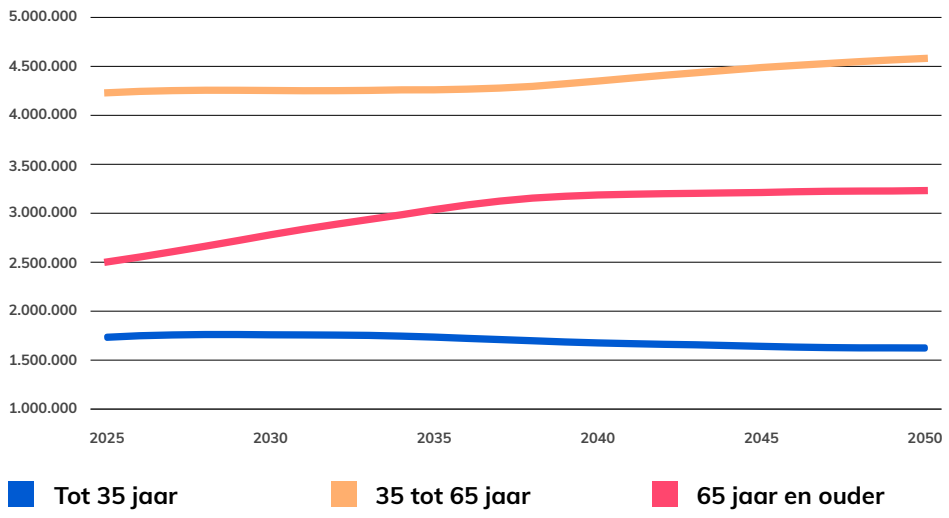
De Nederlandse bevolking wordt steeds ouder. Dat betekent dat er de komende jaren veel meer ouderen een passende woning nodig hebben. Als we niet op tijd actie ondernemen, worden de problemen op de woningmarkt alleen maar groter. Daarom is het belangrijk dat we nu investeren in geschikte woningen voor ouderen. Zo maken we Nederland klaar voor de toekomst.

Heel Amsterdam erbij aan ouderen

De Nederlandse bevolking vergrijst snel. Het aantal ouderen groeit hard, terwijl het aantal huishoudens van mensen jonger dan 65 jaar ongeveer gelijk blijft. En deze vergrijzing is geen toekomstmuziek: de toename van ouderen is nu al aanzienlijk. In 2040 zullen er al meer dan 550.000 huishoudens van 65-plussers bij zijn gekomen (figuur 1.1). Ter illustratie, dat zijn net zoveel huishoudens als er in heel Amsterdam wonen. De bevolkingssamenstelling, en daarmee de woonbehoefte, verandert de komende jaren dus sterk.

Over de vergrijzing bestaan veel misverstanden. Op de volgende pagina leggen we er drie uit – en laten we zien waarom ze niet kloppen.

1.1 Sterkste groei onder 65-plussers
Huishoudensprognose uitgesplitst naar leeftijdsgroepen



Bron: CBS

Misverstand 1:

Vergrijzing is niet tijdelijk

Veel mensen denken dat deze vergrijzing tijdelijk is en stopt als de babyboomgeneratie er niet meer is. Maar dat klopt niet. Ook na 2040 blijft het totale aantal ouderen groeien (figuur 1.2). Tussen 2040 en 2070 komen er nog 575.000 huishoudens bij van 65 jaar en ouder. Dat komt vooral doordat mensen steeds ouder worden. En wordt versterkt doordat de mensen met een migratieachtergrond op termijn ook gaan vergrijzen. De vergrijzing blijft dus doorgaan, ook in de verre toekomst.

Misverstand 2:

Niet alleen in krimpgebieden

Een andere misvatting is dat de vergrijzing vooral voorkomt in krimpgebieden, zoals kleine dorpen waar minder mensen wonen. Maar ook dat is niet juist. In alle delen van Nederland groeit het aantal ouderen snel. Ook in grote steden, zoals Amsterdam, neemt het aantal 65-plussers flink toe. Gemeenten in zowel stedelijke als landelijke gebieden moeten zich hierop voorbereiden.

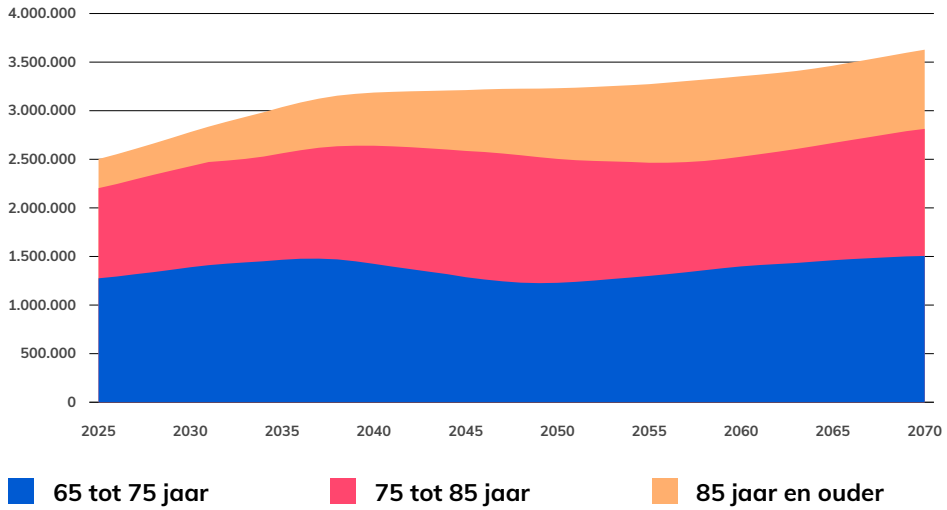
Misverstand 3:

Toename alleenwonende komt niet door jongeren

In Nederland wonen mensen steeds vaker alleen. Nu gaat het om ongeveer 3,4 miljoen huishoudens, en in 2050 zijn dat er waarschijnlijk al 4,1 miljoen. Daardoor groeit de vraag naar woningen. Veel mensen denken bij eenpersoonshuishoudens vooral aan jongeren of starters, maar ook dat beeld klopt niet. Het aantal jonge alleenwonenden onder de 30 jaar daalt zelfs, zoals zichtbaar in figuur 1.3. De groep die snel groeit, zijn juist ouderen van 75 jaar en ouder. Zij wonen vaker alleen, bijvoorbeeld omdat hun partner is overleden. In de komende 25 jaar komen er bijna een half miljoen alleenwonende 75-plussers bij. Dat betekent dat bijna de volledige groei van het aantal eenpersoonshuishoudens uit deze groep komt. Daarom moet nieuwbouw voor alleenwonenden vooral passen bij de wensen van ouderen, en niet alleen gericht zijn op starters.

1.2 Sterke groei aantal 85-plussers door langere levensverwachting

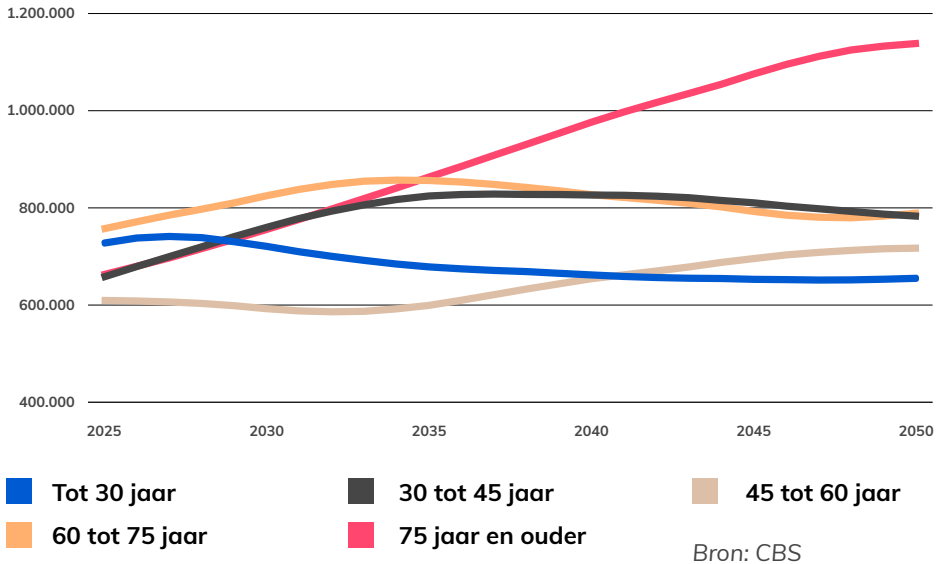
Prognose van huishoudens van 65 jaar en ouder, uitgesplitst naar leeftijd



Bron: CBS

1.3 Groei eenpersoonshuishoudens volledig toe te schrijven aan ouderen

Prognose van het aantal eenpersoonshuishoudens per leeftijdsgroep



Bron: CBS

2. Veel ouderen wonen in ontoegankelijke woning

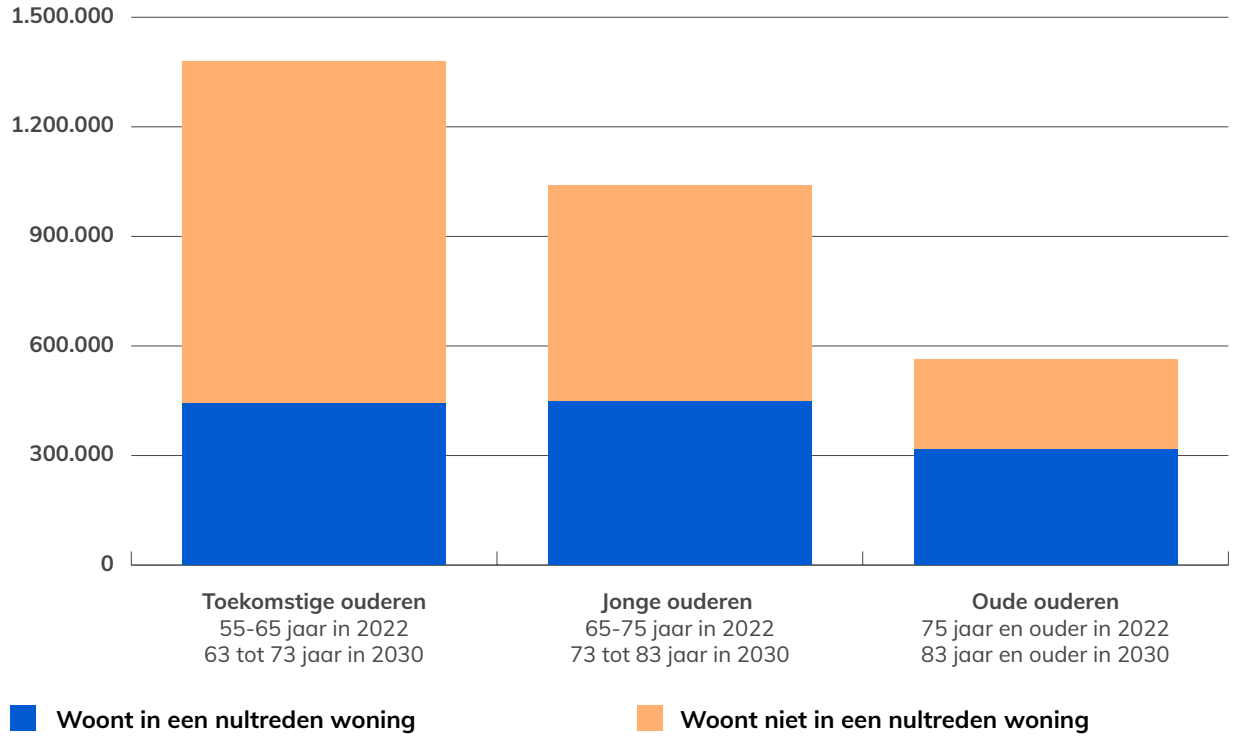
De basisvoorwaarde voor prettig ouder worden is een nultredenwoning: gelijkvloers, waarbij de slaap- en badkamer zonder traplopen bereikbaar zijn. Toch blijkt uit onderzoek van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB)[1] dat het overgrote deel van de huidige ouderen in 2030 nog steeds in een woning woont die niet aan deze basisvoorwaarde voldoet.

Ruim de helft van de ouderen woont in 2030 in een ontoegankelijke woning
Zo zijn er – op basis van de huidige verhuispatronen - in 2030 nog altijd zo'n 841.000 huishoudens van mensen van 73 jaar of ouder die wonen in een woning die als 'ontoegankelijk' geldt (figuur 2.1). Daarnaast is er een groep van 939.000 huishoudens die dan tussen de 63 en 73 jaar oud is en ook ontoegankelijk woont. Zij zijn vaak nog vitaal, maar vormen een grote latente vraag naar nultredenwoningen op termijn.

Uit de cijfers van het EIB kunnen we afleiden dat meer dan 1,7 miljoen huishoudens op termijn behoefte krijgen aan een woning die beter past bij het ouder worden. Een deel van deze mensen kan hun huidige woning misschien aanpassen, maar er is ook veel potentie voor verhuizingen van ouderen. Bovendien is deze schatting gebaseerd op het huidige verhuisgedrag, terwijl juist dit type woningen moet zorgen voor beweging bij deze minder verhuisgeneigde groep.

Gelijkvloers is niet genoeg
Terwijl het aantal ouderen snel toeneemt, blijft de woningvoorraad achter. Op papier zijn er genoeg nultredenwoningen – denk aan de vele appartementen in steden - maar in de praktijk sluiten ze vaak niet aan op de wensen van ouderen. Veel van deze woningen worden nu bewoond door jongere generaties. Dat komt omdat niet elke toegankelijke woning ook écht geschikt is voor ouderen. Een seniorenwoning vraagt namelijk om meer dan alleen een woning zonder trappen. In het volgende artikel gaan we in op deze specifieke wensen.

2.1 Veel ouderen wonen in 2030 nog in ontoegankelijke woningen
Verwachting woonsituatie in 2030: aantal huishoudens naar leeftijd en toegankelijkheid



Bron: EIB (bewerking NVM / brainbay)

[1] *EIB (2024), Ouderenhuisvesting: Woongedrag en verhuisdynamiek van ouderen*

3. Wat ouderen écht willen: ruim, vertrouwd en comfortabel

De woonwensen van ouderen zijn specifiek en worden vaak onderschat. Terwijl de vergrijzing toeneemt, blijkt dat veel ouderen pas verhuizen als het echt niet anders kan. Om hen eerder in beweging te krijgen, moet een nieuwe woning niet alleen functioneel zijn, maar op alle fronten een verbetering bieden.

Kleiner, maar niet te klein

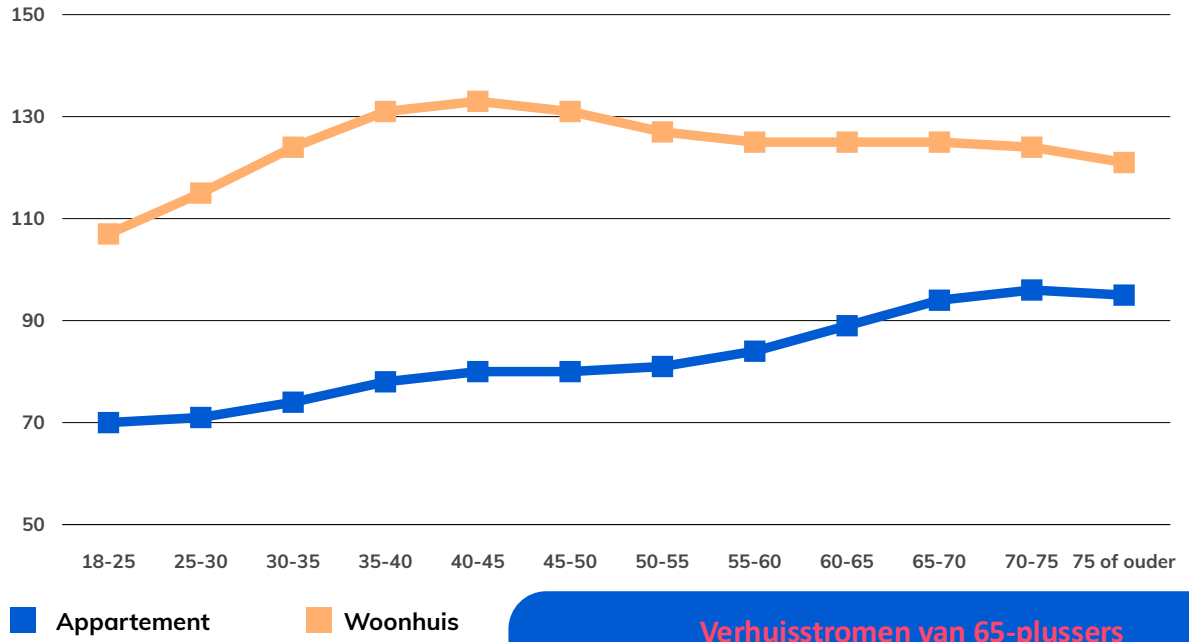
Veel ouderen[2] willen best kleiner wonen, maar ze willen niet te veel woonruimte inleveren. Uit NVM-data over verhuizingen in de koopsector in de afgelopen vijf jaar blijkt dat ouderen vaak van een woonhuis naar een appartement verhuizen. Wel zijn deze appartementen meestal een stuk ruimer dan bij jongere generaties (figuur 3.1).

Een deel van de ouderen verhuist niet naar een appartement, maar naar een kleiner woonhuis. Zij laten gemiddeld een groter woonhuis achter (150 m²) dan de ouderen die de stap naar een appartement maken (135 m²). Mogelijk willen zij niet in een appartement wonen doordat ze gewend zijn aan meer (buiten)ruimte.

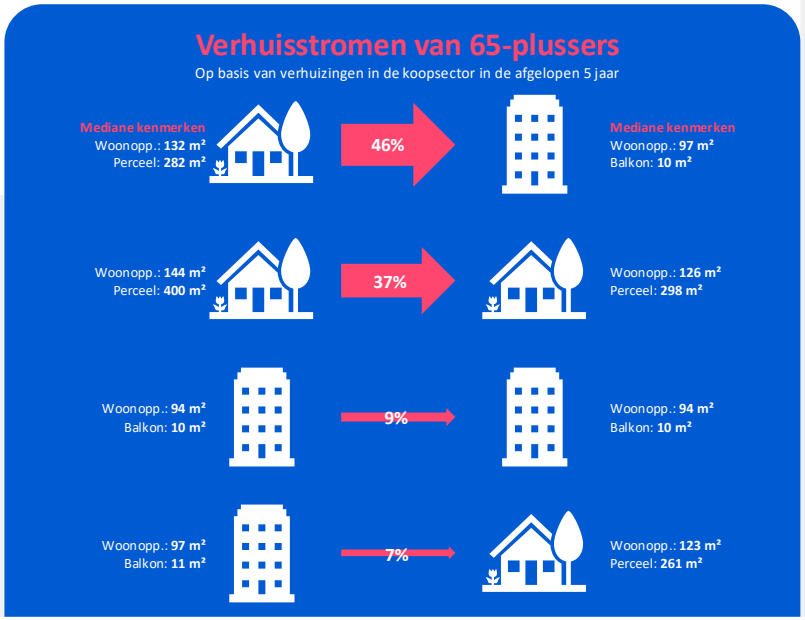
Dat ouderen kleiner willen wonen, maar niet té klein, blijkt ook uit een eerdere analyse[3] van woonwensen op basis van 24.000 zoekprofielen van 65-plussers op platform Nieuw Wonen Nederland. Voor een nieuwbouwappartement ligt de gewenste minimale woonoppervlakte op gemiddeld 90 m². Bij een woonhuis is dat zelfs 112 m². Twee slaapkamers zijn daarbij vrijwel altijd een vereiste. De extra kamer wordt vaak gebruikt als hobbyruimte of voor logerende kleinkinderen. Comfort en ruimte gaan dus hand in hand.

3.1 Ouderen kopen grotere appartementen dan jongere generaties

Mediaan woonoppervlakte van gekochte woningen, gebaseerd op verkopen van de afgelopen 5 jaar



Bron: NVM, brainbay & Kadaster (bewerking NVM / brainbay)

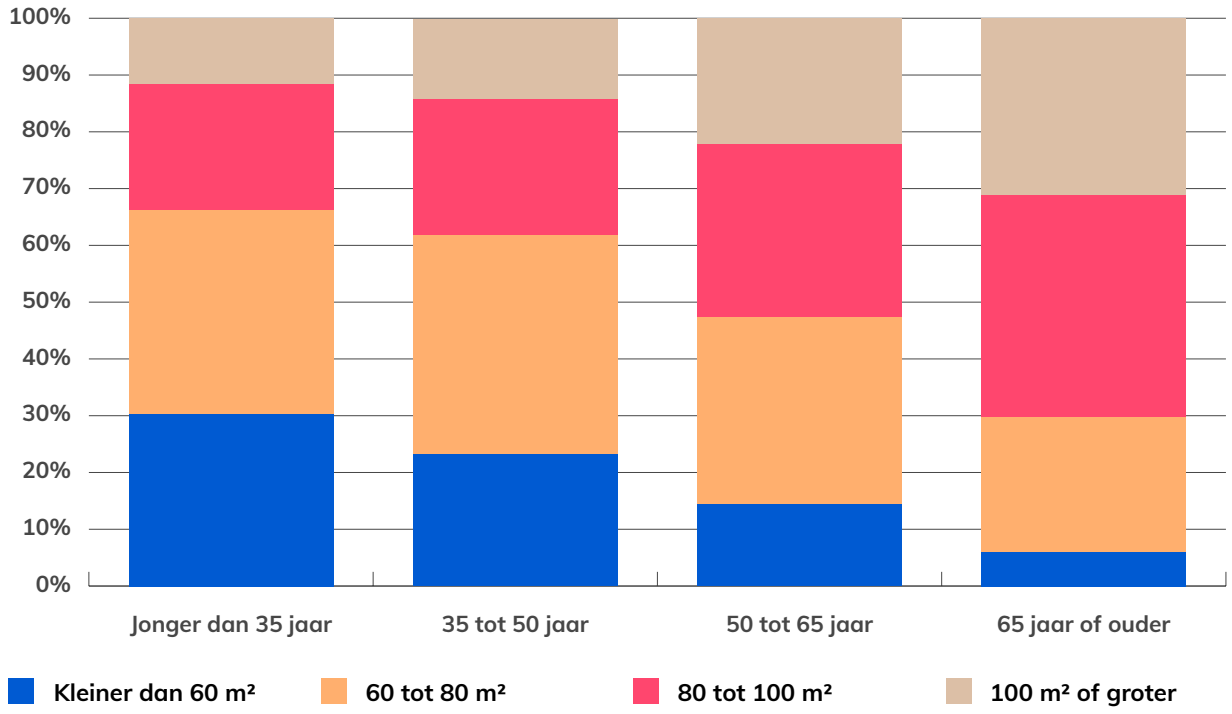


[2] De inzichten in dit artikel zijn gebaseerd op gegevens uit de koopsector en geven dus vooral het gedrag en de voorkeuren weer van ouderen die een koopwoning (willen) betrekken.

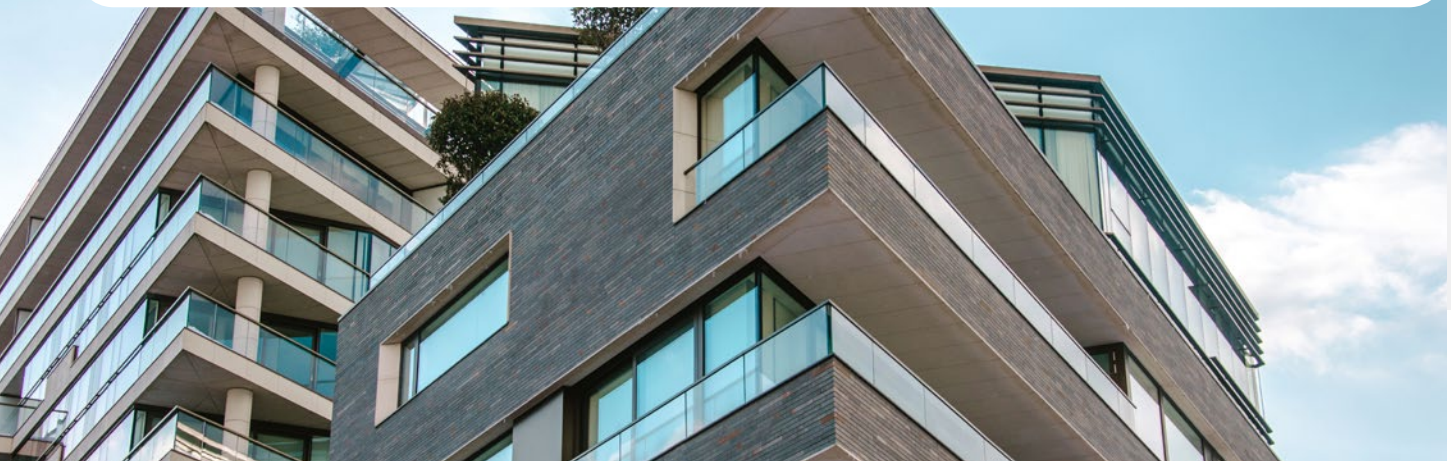
[3] NVM (2023), De woonwensen van nieuwbouwconsumenten

3.2 Alleenstaande ouderen kopen ruimere appartementen

Woonoppervlakte van koopappartementen bij eenpersoonshuishoudens, op basis van circa 90.000 huishoudens die maximaal 2 jaar in hun woning wonen



Bron: BAG & Whize (bewerking NVM / brainbay)



Ook alleenstaande ouderen willen ruim wonen

In het eerste artikel werd al benoemd dat het aantal eenpersoonshuishoudens sterk toeneemt, maar de beleidsmatige reactie hierop schiet tekort. Want hoewel deze toename vaak wordt aangehaald als reden om méér kleine appartementen te bouwen, laat onderzoek zien dat juist oudere alleenstaanden – de groep die grotendeels de groei van eenpersoonshuishoudens veroorzaakt – daar helemaal niet op zitten te wachten.

Uit een analyse van Whize-data, van circa 90.000 eenpersoonshuishoudens, die in de afgelopen twee jaar naar hun koopappartement zijn verhuisd, blijkt dat ook oudere alleenstaanden voor grotere appartementen kiezen. Van de 65-plussers met een appartement, woont 70% in een woning van 80 m² of groter. 31% woont zelfs in een appartement van meer dan 100 m². Ter vergelijking: onder alleenwonenden jonger dan 35 jaar woont slechts 12% zo ruim. Jongeren wonen vooral klein, vaak uit financiële noodzaak. Ouderen daarentegen kiezen bewust voor ruimte, comfort en kwaliteit.

Ouderen bezitten vaker hun woning

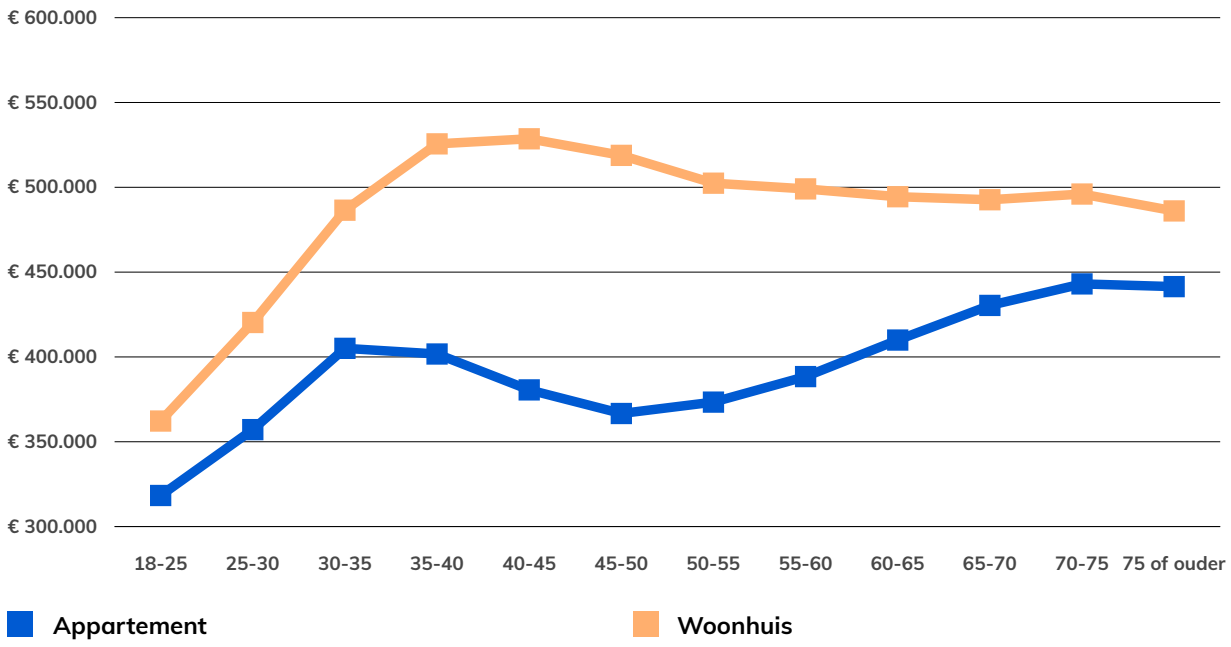
Veel ouderen wonen nu in een koopwoning. Van de mensen tussen de 65 en 75 jaar heeft ongeveer 61% een eigen huis. Bij de groep van 55 tot 65 jaar is dat zelfs 69%. Het is daarom logisch dat veel ouderen ook in de toekomst graag een koopwoning willen. Dat is anders dan vroeger. Ouderen van boven de 80 jaar wonen namelijk minder vaak in een koopwoning. Slechts 45% van hen bezit nog een eigen huis. Dit laat zien dat de wens om te kopen sterker is bij de nieuwe generatie ouderen.

Meer financiële ruimte

Een belangrijk, maar vaak onderbelicht aspect is dat veel ouderen over meer financiële middelen beschikken. Dankzij jarenlange hypotheekaflossing, opgebouwde overwaarde en spaargeld, kan een aanzienlijk deel zich vaak een kwalitatief betere woning veroorloven. Dit stelt hen in staat om hogere eisen te stellen aan woonoppervlakte, afwerking en locatie. Waar bijvoorbeeld starters noodgedwongen concessies doen, zoeken ouderen bewust naar een woning die écht aansluit bij hun wensen en levensfase. Zoals blijkt uit figuur 3.3 ligt hun bestedingsruimte met name bij appartementen duidelijk hoger dan bij andere generaties. Een gevolg van onder andere de vele ouderen die hun, over het algemeen duurdere, woonhuis inruilen voor een appartement.

3.3 Ouderen beschikken over groter budget voor koopappartement

Mediane transactieprijs per woningtype en leeftijd, gebaseerd op verkopen in de afgelopen 5 jaar *(prijzen geïndexeerd naar 1-1-2025)*



Bron: NVM, brainbay & Kadaster (bewerking: NVM / brainbay)

Toegankelijkheid is essentieel

Toegankelijkheid is cruciaal: uit de woonwensen blijkt dat bijna 76% van de 65-plussers een slaapkamer op de begane grond wenst, en ook 53% van de 55-plussers houdt hier al rekening mee. Dit onderstreept het belang van levensloopbestendig bouwen, met oog voor drempelloos wonen én toekomstige behoeften. Details maken daarbij het verschil: denk aan een berging met stroom voor een e-bike, een goede keuken of fijne buitenruimte. Ouderen zoeken geen minimale oplossing, maar een woning waarin ze comfortabel, zelfstandig en veilig oud kunnen worden. Oftewel, een verbetering ten opzichte van de vorige woning.

In de vertrouwde omgeving

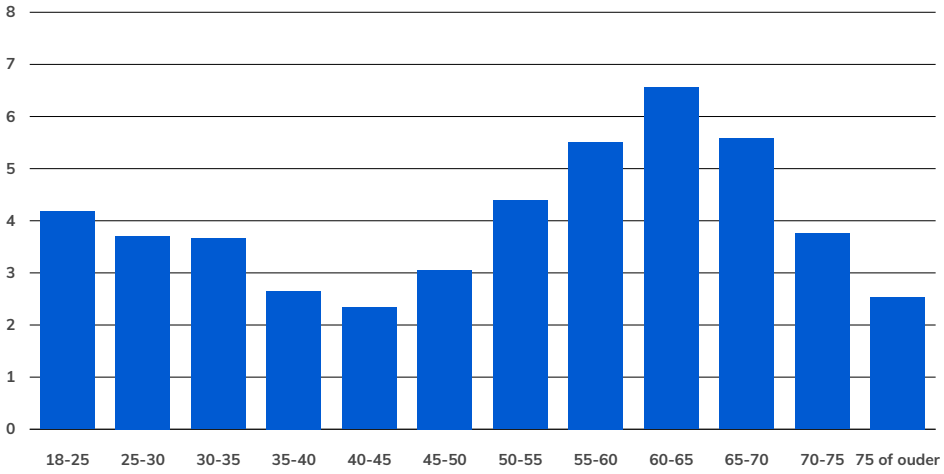
Toch gaat het niet alleen om de woning zelf. De locatie is minstens zo belangrijk. Veel ouderen willen graag in hun vertrouwde omgeving blijven, dichtbij sociale contacten. Rond de pensioenleeftijd – wanneer woon-werkverkeer geen belemmering meer vormt - is er nog een piek in de gemiddelde afstand waarover mensen verhuizen, maar daarna kiezen ouderen vaker voor een plek dichtbij (figuur 3.4). Ook een plek dicht bij winkels en zorg is extra belangrijk. Zoals zichtbaar in figuur 3.5 gaan ouderen gemiddeld dichter bij dit soort voorzieningen wonen dan jongere mensen.

Verder kijken dan gelijkvloers

Wie écht wil inspelen op de woonbehoefte van ouderen, zal dus verder moeten kijken dan alleen nultredenwoningen. Het gaat om ruimte, comfort en toekomstbestendigheid, gelegen in hun vertrouwde omgeving. Kleinschalige projecten, zoals hofjes of appartementen, binnen bestaande wijken en dichtbij voorzieningen en zorg genieten de voorkeur. Alleen met dit soort goed afgestemde woningen ontstaat er daadwerkelijk beweging onder ouderen op de woningmarkt.

3.4 Rond pensioenleeftijd nog piek in verhuisafstand, daarna kiezen ouderen vaker voor een plek dichtbij

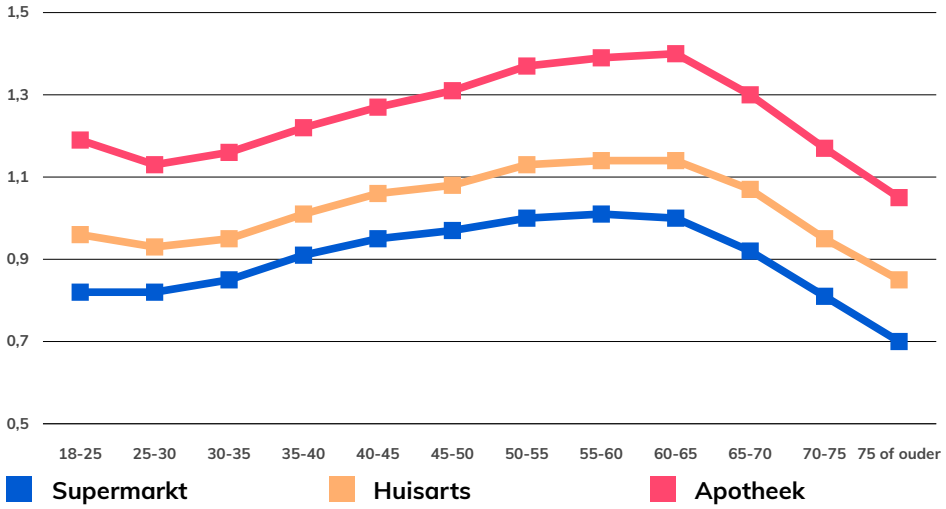
Gemiddelde afstand in kilometers tussen achtergelaten en gekochte woning bij koop-naar-koopverhuizingen in de afgelopen 5 jaar



NVM, brainbay & Kadaster (bewerking: NVM / brainbay)

3.5 Ouderen kiezen voor een woning dicht bij voorzieningen

Gemiddelde afstand in kilometers tot tot voorzieningen vanaf de gekochte woning, bij koop-naar-koopverhuizingen in de afgelopen 5 jaar



NVM, brainbay & Kadaster (bewerking: NVM / brainbay)

Pim Nieuwenhuyze

De Keizer Makelaarsgroep

Levensloopbestendig wonen in de praktijk: De Monarchie in Houten

In Houten zijn recent acht levensloopbestendige woningen in aanbouw gegaan in nieuwbouwproject De Monarchie. Het project, gerealiseerd in het 'Oude Dorp' van de stad, is volledig afgestemd op de wensen van senioren. Pim Nieuwenhuyze, directeur van De Keizer Makelaarsgroep, vertelt hoe de theorie en de praktijk bij de ontwikkeling en verkoop van deze woningen bij elkaar kwamen.

Gelijkvloers wonen

"Deze woningen zijn echt ontwikkeld met de oudere doelgroep voor ogen," vertelt Nieuwenhuyze. "Ten eerste liggen ze in het hart van Houten, met winkels en restaurants om de hoek, maar ook met andere voorzieningen op loopafstand. De plek biedt een goede mix van comfortabel wonen en goede bereikbaarheid. Dat geeft veel rust." Maar ook de huizen zelf zijn specifiek gebouwd voor senioren. "Alle huizen hebben een volwaardige slaap- en badkamer op de begane grond en een logeer- en hobbykamer op de eerste verdieping. Ze hebben een parkeerplaats op eigen terrein en een voor- en achtertuin. Gelijkvloers wonen is dus mogelijk, maar er is ook ruimte voor logés of eventueel zorg in huis in de toekomst. Als meerwerkoptie is een tweede badkamer met douche toegevoegd. Daar hebben enkele kopers gebruik van gemaakt."

Juiste doelgroep

Vrijwel alle kopers voor De Monarchie hebben een binding met Houten, weet Nieuwenhuyze. "De meeste mensen kwamen uit de stad zelf of hebben roots in Houten. Ze laten over het algemeen een grote, vaak niet gemoderniseerde woning achter zich en zoeken naar toekomstgericht wonen in een huis met eigen voordeur, tuin en parkeerplaats." Het specifieke ontwerp van de huizen en de prijscategorie waarin ze vielen, zorgden er dan ook voor dat de juiste doelgroep zich inschreef voor de verkoop. "We hebben geen specifieke voorwaarden gehanteerd bij de verkoop. Maar de opzet, locatie en prijsklasse sloten niet aan bij starters of jonge gezinnen. De juiste doelgroep voelde zich automatisch aangesproken, zonder dat we daar extra voor hebben hoeven zoeken." Toch bleek het voor sommige kopers wel een uitdaging om de financiering rond te krijgen. "We zagen bij sommige kandidaten dat ze een laag pensioeninkomen hadden, maar wel over flink vermogen beschikten via hun bestaande woning. Omdat je bij nieuwbouw in bouwtermijnen betaalt, moesten zij toch een hypotheek of tweede hypotheek afsluiten, waardoor een aantal kandidaten zijn afgehaakt."

Oplossing

De ontwikkeling door Jongerius Invest van De Monarchie laat zien hoe goed doordachte woningconcepten inspelen op de vergrijzende samenleving. Ook de gemeente en buurt stonden vanaf het begin af aan zeer positief tegenover het plan. "De schaal van het project was bescheiden en de inpassing in het straatbeeld zorgvuldig gedaan. Daardoor was er meteen veel draagvlak," besluit Nieuwenhuyze. "Het project laat goed zien dat de inzet op toekomstbestendige woonoplossingen echt een oplossing biedt in deze markt. Wat uit de onderzoeken naar de markt voor woningen voor senioren komt, klopt met de praktijk."

4. Nieuwbouw als sleutel tot passende woonruimte

Nieuwbouw biedt een belangrijke kans om het woningaanbod beter te laten aansluiten op de woonwensen van ouderen. Die wensen draaien om comfort, voldoende ruimte en een locatie dichtbij voorzieningen zoals winkels en zorg.

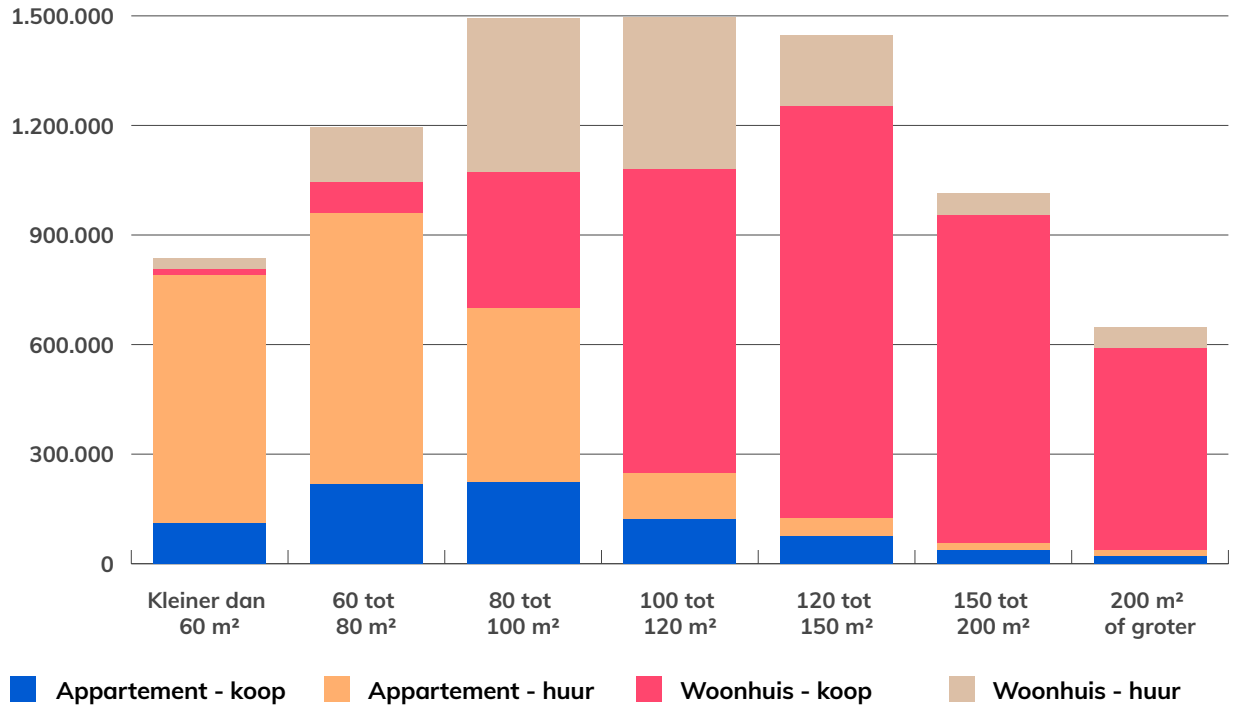
Het huidige aanbod voldoet daar vaak niet aan. Veel bestaande appartementen hebben namelijk een of meerdere nadelen: ze zijn te klein, verouderd, ongunstig gelegen of betreffen huurwoningen, terwijl de meeste ouderen juist eigenaar zijn van hun woning. Ook de huidige nieuwbouw schiet tekort. Hoewel er veel gelijkvloerse woningen – lees: appartementen – worden gebouwd, ligt de focus vooral op betaalbaarheid. Daardoor ontstaan vooral kleine startersappartementen die onvoldoende aansluiten op de behoeften van ouderen.

Juist daarom is het belangrijk om nú aan de slag te gaan met passende nieuwbouw, zodat er voldoende geschikte woonruimte is voor de ouderen van vandaag én morgen. Zelfstandig blijven wonen is voor veel ouderen een wens, en dit wordt ook door het overheidsbeleid gestimuleerd. Daarvoor zijn echter levensloopbestendige woningen nodig die écht aansluiten bij hun levensfase en woonwensen.

Goed ontworpen nieuwbouw kan ouderen wél overhalen te verhuizen, mits die een duidelijke verbetering vormt ten opzichte van hun huidige woning. Kleinschalige projecten binnen bestaande wijken en dorpen bieden daarbij het meeste perspectief. Op dit soort locaties zouden bewust vaker woningen voor ouderen moeten worden gerealiseerd – passend, aantrekkelijk en klaar voor de toekomst.

4.1 Ruime appartementen vormen een beperkt deel van de woningvoorraad

Verdeling van de woningvoorraad in 2025 naar type en eigendom



Bron: BAG & Whize (bewerking NVM / brainbay)

5. Bouwen voor ouderen lost vele problemen op de woningmarkt op

De afgelopen artikelen maakten duidelijk: Nederland vergrijst snel, en onze woningvoorraad lijkt daar nog niet op voorbereid. Zolang het aanbod niet aansluit op de wensen, blijven ouderen zitten waar ze zitten. Wat we nodig hebben is gericht bouwen voor ouderen die willen én kunnen doorstromen. Daarmee wordt niet alleen hun eigen woonsituatie verbeterd, maar komt ook een kettingreactie op gang in de rest van de woningmarkt.

Bouwen voor ouderen is een strategische sleutel. In dit artikel laten we zien hoe bouwen voor oudere doorstromers meerdere problemen tegelijk aanpakt: het lost knelpunten op, verbetert de toekomstbestendigheid van de woningvoorraad en versnelt de verduurzamingsopgave.

1. Verhuisketens vooral een succes bij bouwen voor ouderen

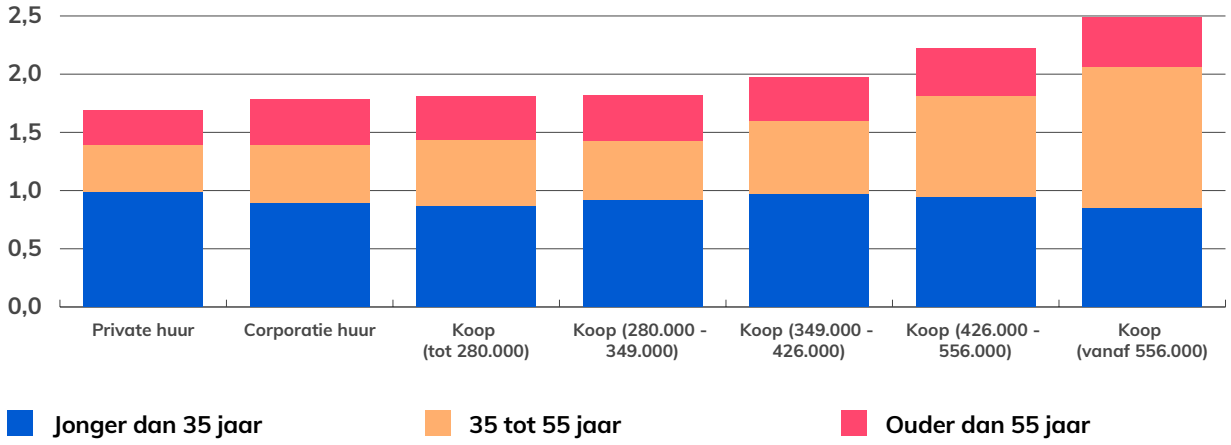
Veel mensen zoeken een woning, maar met name starters met een beperkt budget hebben het moeilijk. De politieke oplossing is de nieuwbouw te focussen op deze groep. Dat klinkt logisch, maar deze strategie heeft beperkingen. Nieuwbouw is duur en de bouw duurt lang – terwijl starters vaak een beperkt budget hebben en niet goed weten hoe hun leven er over een paar jaar uitziet. Belangrijker nog: deze strategie pakt niet de oorzaak aan. Starters vinden moeilijk een woning omdat er te weinig bestaande huizen vrijkomen – en die zijn doorgaans beter betaalbaar dan nieuwbouw.

Een betere oplossing is bouwen voor doorstroming. Wanneer een doorstromer verhuist naar een nieuwbouwwoning, komt zijn oude woning vrij voor een andere woningzoeker. Zo ontstaat een verhuisketen die uiteindelijk ook leidt tot een woning voor een starter. Alleen het gangbare idee dat bij duurdere nieuwbouw de meeste woningzoekers profiteren klopt niet. Onderzoek van ABF Research (meer op pagina 15) laat zien dat er weliswaar langere verhuisketens ontstaan na de bouw van duurdere woningen (figuur 5.1), maar dat de voordelen vooral terechtkomen bij huishoudens met een hoger inkomen. Het einde van de keten wordt niet gevormd door betaalbare starterswoningen; maar door woningen voor starters met ook hogere inkomens.

Een effectievere aanpak is het bouwen van woningen voor ouderen. Volgens ABF ontstaan dan de langste verhuisketens: gemiddeld 40% langer. Dat zorgt voor meer beweging op de woningmarkt. Dit vraagt wel om gerichte woningbouw in alle prijsklassen, van sociale huur tot duurdere koop. Ouderen hebben vaak vergelijkbare woonwensen, maar uiteenlopende budgetten. De huidige politieke focus op betaalbare woningen is daarom te beperkt. Een brede stimulering van woningbouw voor ouderen is de sleutel tot meer kansen voor woningzoekers – waaronder starters, zowel met een hoog als een laag inkomen.

5.1 Duurdere nieuwbouwwoningen leiden tot langere verhuisketens

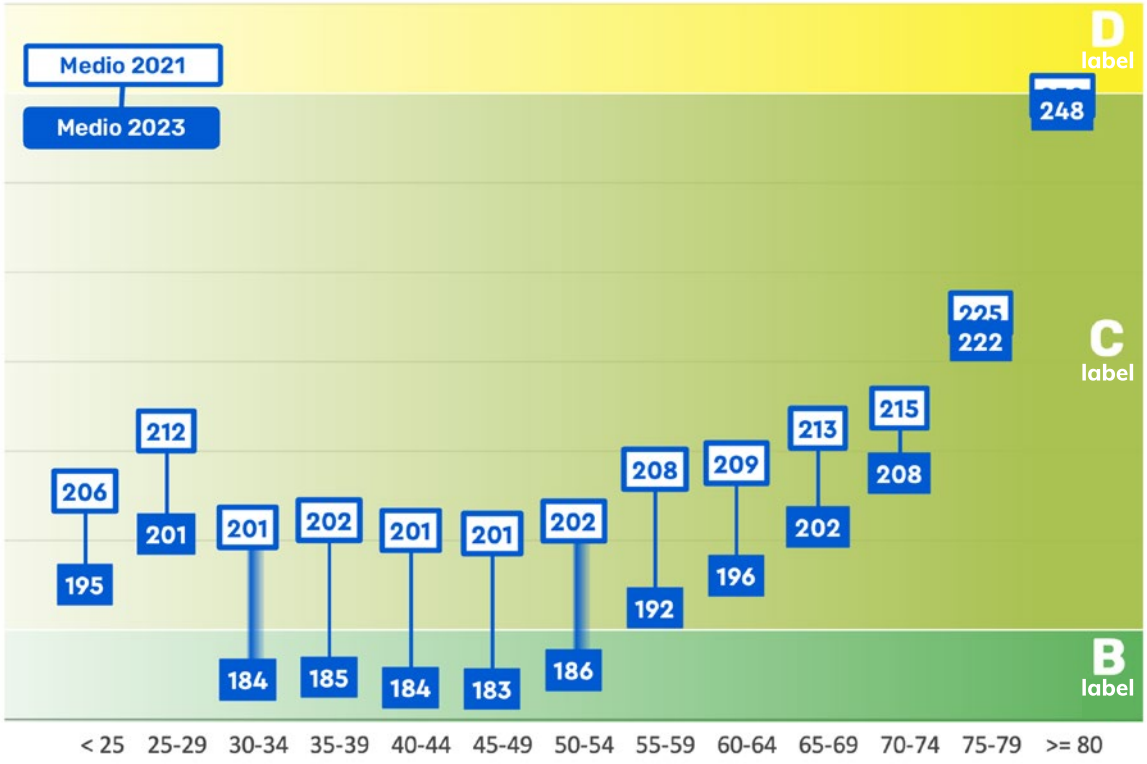
Gemiddeld aantal verhuisde huishoudens per leeftijdsgroep per gebouwde nieuwbouwwoning, naar segment



ABF Research (bewerking NVM / brainbay)

5.2 Ouderen bezitten minder duurzame woningen en verduurzamen minder

Verbetering energielabel in gemiddelde EP2-waarde* per leeftijdsklasse tussen 2021 en 2023



Bron: brainbay

2. Nu bouwen voor de ouderen van morgen

Het tweede argument gaat niet over de vraag van nu, maar over wat we in de toekomst nodig hebben. Woningbouw draait niet alleen om het oplossen van het huidige woningtekort, maar moet ook bijdragen aan een betere samenleving door welzijn en leefbaarheid te verbeteren. Een goed voorbeeld is de Woningwet van 1901, toen huizen werden verbeterd op het gebied van hygiëne, licht en ventilatie. Dit hielp om ziektes te bestrijden. Ook nu kan woningbouw meer doen dan alleen een dak boven ieders hoofd bieden.

De eerdere artikelen laten zien dat de vergrijzing structureel is én dat de woningvoorraad moet worden toegerust op deze mate van vergrijzing. De opgave is dus niet alleen om nú knelpunten op te lossen, maar ook om vooruit te kijken. Als we vandaag levensloopbestendige woningen bouwen, zorgen we ervoor dat ouderen straks comfortabel, veilig en zelfstandig kunnen blijven wonen. Ook draagt dit bij aan het beheersen van de stijgende zorgkosten en maatschappelijke problemen zoals eenzaamheid. Zo maken we de woningmarkt toekomstbestendig – net zoals woningbouw in het verleden bijdroeg aan betere volksgezondheid en leefomstandigheden.

3. Verduurzaming versnellen via doorstroming

Een derde reden om woningen voor doorstromers te bouwen is het versnellen van de verduurzamingsopgave. Uit onderzoek[4] blijkt dat oudere woningeigenaren, oplopend vanaf 55-plussers, vaker woningen met slechtere energielabels hebben (figuur 5.2). Ook wordt dit verschil steeds groter, omdat deze groep minder verduurzaamt dan jongere generaties. Daartegenover staat dat kopers hun nieuwe woning vaak wel gaan verduurzamen, mede gestimuleerd door bijvoorbeeld een verduurzamingshypotheek. Dit biedt kansen. Door te bouwen voor ouderen, kunnen zij verhuizen naar duurzame nieuwbouwwoningen. De woningen die zij achterlaten komen dan in handen van nieuwe kopers, die doorgaans gemotiveerd zijn om die verouderde woningen te verduurzamen. Zonder extra subsidies of campagnes om eigenaren te overtuigen, worden op deze manier de minst energiezuinige woningen toch verduurzaamd.

Bouwen voor ouderen: de slimme keuze voor morgen

Bouwen voor ouderen is dé manier om de vastgelopen woningmarkt weer in beweging te krijgen. Het zorgt voor verhuisketens, versnelt de verduurzaming en past beter bij de vergrijzing van Nederland. Alleen als we nu investeren in levensloopbestendige woningen, zorgen we dat de woningmarkt klaar is voor de toekomst.

[4] *Brainbay (2023), Een actuele kijk op de duurzaamheid van koopwoningen*

** EP2-waarde is de score waarop het energielabel is gebaseerd, een lagere waarde betekent een duurzamere woning.*

** Beide gemiddelden zijn berekend op dezelfde woningen, waardoor tussentijds toegevoegde nieuwbouw niet meetelt.*

Onderzoek: nieuwbouw dure koop zorgt niet voor meer betaalbaar aanbod

Kan met de nieuwbouw van dure en middeldure koopwoningen worden voorzien in de behoefte aan betaalbare woningen in Nederland? Met die vraag ging ABF Research eind 2024 aan de slag in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het onderzoeksbureau uit Delft bracht in kaart welke verhuisbewegingen in gang worden gezet na de nieuwbouw van verschillende segmenten woningen. En kwam tot de verrassende conclusie dat het bijbouwen van meer dure koopwoningen niet zal zorgen voor het vrijkomen van meer betaalbare woningen.

Verhuisketen

"Om de onderzoeksvraag te beantwoorden hebben we gekeken naar verhuisketens. Dit is een reeks van opeenvolgende verhuizingen na de start van een bepaalde gebeurtenis waarbij er een woning beschikbaar komt," vertelt Berry Blijie, directeur van ABF Research. "Denk daarbij aan een overlijden, een emigratie of de bouw van een nieuw huis. Wij hebben ons gefocust op het laatste, want dat is een onderwerp waar de Nederlandse overheid invloed op heeft en haar beleid op kan aanpassen." Een typische verhuisketen ziet er als volgt uit: Een ouder stel verruilt hun vrijstaande woning voor een nieuwbouwappartement in het hogere segment. Hun oude woning komt beschikbaar voor een gezin dat doorgroeit vanuit een twee-onder-een-kap. In dat huis gaat een jong gezin wonen dat een rijtjeshuis achterlaat, dat vervolgens wordt gekocht door een starter die uit een appartement komt. "We hebben voor het onderzoek gebruikgemaakt van alle registraties bij het CBS in de onderzoeksperiode 2016-2021. Elk huishouden is geregistreerd met een nummer waarvan je de verhuisbewegingen kunt volgen. Deze bewegingen hebben we geanalyseerd."

Langere verhuisketen

"De theorie is dat als je meer woningen bouwt die hoger op de woonladder staan, dit verhuizingen op gang brengt, waardoor er meer andere huizen beschikbaar komen. Je maakt de verhuisketen als het ware langer door deze huizen, vaak in een duurdere prijsklasse, te bouwen", vervolgt Blijie. "Dat bleek ook uit ons onderzoek. Maar de duurdere koopnieuwbouw levert vooral veel doorstroomaanbod op in koop- en private huurwoningen, terwijl wij juist op zoek waren naar hoe er meer doorstroom op gang zou komen in het segment van de betaalbare woningen: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. We zagen ook dat door duurdere huizen bij te bouwen, vooral huishoudens met een hoger inkomen en van middelbare leeftijd gebruik kunnen maken van het vrijkomend aanbod. Lagere inkomens, zoals starters, migranten of éénverdieners, komen daardoor niet vaker aan een woning."

Samenstelling nieuwbouwhuizen

De sleutel voor meer beschikbaarheid in het betaalbare segment zit in de bouw van betaalbare woningen: zowel koop-, maar vooral corporatiewoningen. "Waar we hadden verwacht dat de lengte van de verhuisketen een bepalende factor zou zijn voor het aantal vrijkomende betaalbare woningen, is de conclusie van het onderzoek dat juist de samenstelling van de nieuwbouwhuizen van belang is. De lagere inkomens worden vooral bediend wanneer er nieuwe corporatiewoningen en betaalbare koopwoningen bijkomen. In de eerste plaats door de toevoeging van nieuwe woningen, maar – relatief gezien – ook door meer doorstroomaanbod in het betaalbare segment", aldus Blijie. De conclusie is dus dat het bij het samenstellen van het nieuwbouwprogramma dus gaat om de juiste mix van prijsklassen: alleen dure woningen toevoegen lost het tekort aan betaalbare woningen niet op. Dit is een gegeven waar de Nederlandse overheid mee aan de slag kan in haar beleid richting ontwikkelaars om nieuwe huizen te laten bouwen."

Woningen voor senioren

Naast dit onderzoek kreeg ABF ook de opdracht om uit te zoeken wat de effecten van het bouwen van woningen voor senioren heeft op de doorstroming op de woningmarkt. Dit zijn doorgaans woningen die passen bij de wensen en behoeften van ouderen: gelijkvloers, voorzieningen in de buurt, parkeren op eigen terrein. Hoewel de resultaten van dit onderzoek pas in de zomer worden gepubliceerd, kan Blijie wel een klein tipje van de sluier lichten: "We zien dat het bouwen van woningen waar ouderen naartoe verhuizen zorgt voor verhuisketens die gemiddeld 40% langer zijn. Zo speel je via doorstroming aanmerkelijk meer aanbod vrij, over alle prijssegmenten."

Berry Blijie

ABF Research

Bouwen voor ouderen
Juni 2025

NVM in coproductie met brainbay
(030) 608 51 85
info@nvm.nl

Niets uit deze uitgave mag worden overgenomen zonder schriftelijke toestemming van NVM.

Tekst
Rogier Weck, brainbay

Coördinatie
Maartje van der Maas, Havana Orange

Ontwerp en opmaak
Mooijontwerp