



Planbureau voor de Leefomgeving

# UITSTROOM VAN OUDEREN UIT DE WONINGMARKT

Een landsdekkende raming op basis van de WLO  
Regionale ontwikkelingen en verstedelijking

## **Achtergrondstudie**

**Martijn Eskinasi**

**Jan Ritsema van Eck**

**Met medewerking van:**

**Carola de Groot**

**Andries De Jong**

**Frans Schilder**

**3 december 2018**

PBL

## **Colofon**

### **Uitstroom van ouderen uit de woningmarkt: een landsdekkende raming op basis van de WLO-Regionale ontwikkelingen en verstedelijking**

© PBL Planbureau voor de Leefomgeving

Den Haag, 2018

PBL-publicatienummer: 3257

## **Contact**

Jan.RitsemaVanEck@pbl.nl

## **Auteurs**

Martijn Eskinasi\*

Jan Ritsema van Eck

\*Martijn Eskinasi, nu werkzaam bij het Ministerie van BZK, was tijdens zijn werk aan dit rapport in dienst bij het PBL.

## **Met medewerking van**

Carola de Groot

Andries de Jong

Frans Schilder

## **Redactie figuren**

Marnix Breedijk

Filip de Blois

Delen uit deze publicatie mogen worden overgenomen op voorwaarde van bronvermelding: Eskinasi, M. & J. Ritsema van Eck (2018), Uitstroom van ouderen uit de woningmarkt: een landsdekkende raming op basis van de WLO, Den Haag: PBL.

Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is het nationale instituut voor strategische beleidsanalyses op het gebied van milieu, natuur en ruimte. Het PBL draagt bij aan de kwaliteit van de politiek-bestuurlijke afweging door het verrichten van verkenningen, analyses en evaluaties waarbij een integrale benadering vooropstaat. Het PBL is voor alles beleidsgericht. Het verricht zijn onderzoek gevraagd en ongevraagd, onafhankelijk en wetenschappelijk gefundeerd.

# Inhoud

BEVINDINGEN	4	
VERDIEPING	7	
<b>1</b>	<b>Introductie</b>	<b>7</b>
1.1	Inleiding en probleemstelling	7
1.2	Definitie en conceptueel kader	8
1.3	Methode en operationalisatie	9
	1.3.1 Methodische aandachtspunten en overwegingen	9
	1.3.2 WLO-regionale ontwikkelingen en verstedelijking	10
	1.3.3 Rekenmodellen en dataset	13
	1.3.4 Controleberekeningen	14
1.4	Opbouw van het rapport	16
<b>2</b>	<b>Omvang van de uitstroom</b>	<b>17</b>
2.1	Uitstroom door sterfte van alleenstaande 65+ers	17
2.2	Uitstroom door verhuizing naar institutioneel wonen	18
2.3	Uitstroom door het gaan samenwonen van 65+ers	19
2.4	Totale omvang uitstroom door huishoudensopheffing	20
2.5	Regionale verschillen in omvang en toename uitstroom	22
<b>3</b>	<b>Uitstroom in relatie tot het aanbod op de woningmarkt</b>	<b>24</b>
3.1	Ontwikkeling woningvoorraad	24
3.2	Uitstroom naar eigendom achtergelaten woning	27
3.3	Regionale verschillen in effect uitstroom	28
3.4	Verandering in effect uitstroom op regionale woningmarkten	31

# BEVINDINGEN

## **Het volume van de uitstroom van ouderen uit de woningmarkt neemt fors toe en er vindt een verschuiving plaats naar uitstroom uit koopwoningen.**

Het PBL heeft een landsdekkende, regionale raming van de uitstroom van ouderen uit de woningmarkt gemaakt op basis van de vier scenario's uit de WLO-regionale ontwikkelingen en verstedelijking (Ritsema van Eck et al. 2015). In 2012 had het PBL een raming gemaakt voor enkele regio's (Eskinasi et al. 2012). Een raming voor alle COROP-gebieden is nog niet eerder gemaakt.

In de WLO zijn twee referentiescenario's uitgewerkt, één met hoge economische en demografische groei en één met lage groei, allebei met een min of meer trendmatige regionale verdeling van die groei. Omdat voor een regionale raming van de effecten van de uitstroom de regionale verdeling van die groei van belang kan zijn, is ook gewerkt met de twee aanvullende scenario's van de WLO: Hoog Spreiding, met een relatief hoge demografische groei in alle regio's, een Laag Concentratie, met alleen in enkele stedelijke regio's bevolkingsgroei en in de rest van Nederland bevolkingskrimp. In de beide hoge scenario's is een grotere toename van de levensverwachting verondersteld dan in de lage. In alle scenario's is een afname verondersteld van de kans op verhuizing naar een institutionele woonvorm, maar in de hoge scenario's is verondersteld dat deze afname wordt geremd o.a. door de verder toenemende arbeidsparticipatie die groei van de mantelzorg bemoeilijkt.

In alle scenario's valt een toename te verwachten van het volume uitstroom, van ca 65 duizend huishoudens per jaar in 2015 via een krappe 90 duizend in 2030 tot ca 120 duizend in 2050 (zie tabel 1). Volgens deze raming wordt daarbij een verschuiving in de samenstelling van de uitstroom uit huurwoningen naar uitstroom uit koopwoningen verwacht van 41% koopwoningen in 2015 naar ruim de helft in 2030. Daarna blijft het aandeel koopwoningen in de uitstroom vrijwel constant.

Op nationaal niveau zijn er nauwelijks verschillen in het volume van de uitstroom tussen de verschillende scenario's. Dat komt doordat de uitstroom vooral reeds bestaande huishoudens betreft. Ook in de samenstelling van de uitstroom naar huur- en koopwoningen zijn er nauwelijks verschillen tussen de scenario's. De huishoudens die tot 2050 zullen uitstromen, zijn de veertigplussers van nu (en ouder), die veelal een lage verhuismobiliteit hebben.

Wel verschillen de scenario's wat betreft de oorzaken van de uitstroom. In de lage scenario's is een lagere toename van de levensverwachting aangenomen. Als gevolg van die aanname is er meer sterfte van alleenstaande ouderen. Bij de hoge scenario's heeft juist verhuizing van alleenstaande ouderen naar institutionele woonvormen een groter aandeel van de uitstroom.

De vier scenario's uit de WLO-regionale ontwikkelingen en verstedelijking zijn beleidsarm: ze houden geen rekening met nieuw beleid zoals de in 2015 ingevoerde hervormingen van het zorgstelsel gericht op het langer zelfstandig wonen. In de hoge scenario's is sprake van een hogere gezonde levensverwachting. Echter, doordat het inwonen van ouders bij hun kinderen impopulair blijft en de kinderen hun carrière moeilijk kunnen combineren met mantelzorg, neemt de kans op institutioneel wonen in de hoge scenario's minder af dan in de lage scenario's. In de hoge scenario's loopt het aantal institutioneel wonende personen daardoor op. Als het aantal beschikbare plaatsen in institutionele woonvormen niet evenredig toeneemt, kan de raming dus een mogelijk knelpunt signaleren.

Het belang van de uitstroom voor de regionale woningmarkt wordt mede bepaald door andere ontwikkelingen op de woningmarkt. Aan de vraagkant gaat het om de huishoudensgroei, aan de aanbodkant behalve om de uitstroom ook over de doorstroming en de nieuwbouw. In de hoge scenario's neemt het aandeel van de uitstroom in het totale aanbod toe van ongeveer 10% in 2015 tot circa 16% in 2050. In de lage scenario's zijn de doorstroming en nieuwbouw minder. Hierdoor is de uitstroom (die ongeveer even groot is als in de hoge scenario's) meer bepalend en komt in 2050 op circa 19% van het beschikbare aanbod.

### **De meeste uitstroom zal plaatsvinden in de grotere steden.**

De uitstroom is vrijwel proportioneel met het aantal huishoudens in een regio en neemt in de loop van de tijd toe. Dit komt door de relatief kleine regionale verschillen in levensverwachting en doordat in de WLO geen regionale verschillen zijn verondersteld in de kans op verhuizing naar institutioneel wonen. In absolute zin is de meeste uitstroom te verwachten in de grote stedelijke regio's. Na 2030 wordt volgens de WLO de onzekerheid over de regionale ontwikkelingen groter. Het ruimtelijke patroon van de demografische groei verschilt dan tussen de scenario's. Buiten de Randstad is de uitstroom het grootst in scenario Hoog Spreiding, waar een hoge bevolkingsgroei gecombineerd wordt met spreiding over het land. Het scenario Laag Concentratie (weinig groei en concentratie in de Randstad) leidt buiten de Randstad tot de kleinste uitstroom. In de Randstad kent dit scenario Laag Concentratie juist de grootste uitstroom en het scenario Referentie Laag (weinig groei zonder ruimtelijke concentratie) de kleinste. Het effect van verschillende ruimtelijke ontwikkeling (spreiding of concentratie van demografische groei) is in de Randstad sterker dan dat van een langere of kortere levensverwachting (in de hoge resp. de lage scenario's).

### **De effecten voor regionale woningmarkten verschillen sterk.**

Als gevolg van de samenstelling van bevolking en woningvoorraad zijn er markante regionale verschillen in tempo, timing en samenstelling van de veranderende uitstroom van ouderen uit de woningmarkt. Het aandeel van de uitstroom in het beschikbare aanbod varieert regionaal in 2015 tussen de 5% en 15%, in 2050 tussen de 11% en 25%. Het aandeel dat uitstroomt uit koopwoningen varieert van 26% tot 54% in 2015 en van 38% tot 63% in 2050.

**Tabel 1. Enkele hoofduitkomsten raming uitstroom**

		2015	2050	
			Hoog	Laag
<b>Nederland</b>	volume uitstroom (x 1.000)	65	121	118
	aandeel uitstroom in aanbod	9%	16%	19%
	aandeel koopwoningen	41%	54%	53%
<b>Achterhoek</b>	volume uitstroom (x 1.000)	1,6	2,5	2,9
	aandeel uitstroom in aanbod	11%	17%	22%
	aandeel koopwoningen	48%	61%	60%
<b>Groot-Amsterdam</b>	volume uitstroom (x 1.000)	5,0	10,8	10,0
	aandeel uitstroom in aanbod	7%	15%	17%
	aandeel koopwoningen	26%	42%	41%
<b>Flevoland</b>	volume uitstroom (x 1.000)	1,0	2,7	2,4
	aandeel uitstroom in aanbod	5%	12%	15%
	aandeel koopwoningen	38%	60%	58%

Zo krijgt de woningmarkt in Flevoland te maken met een relatief vroege en grote toename van de uitstroom en een forse verschuiving richting koopwoningen. In regio's zoals bijvoorbeeld de Achterhoek is nu al sprake van hogere vergrijzing en meer eigen woningbezit. Hier zullen de veranderingen in de uitstroom minder markant zijn.

Deze raming laat geen sterke vergroting van de leegstand in ontspannen regio's zien. Dat komt omdat in de WLO-scenario's voor die regio's is uitgegaan van sloop van overtollige woningen. In de betreffende regio's zal die veronderstelde sloop ook daadwerkelijk geëffectueerd moeten worden om leegstand te voorkomen.

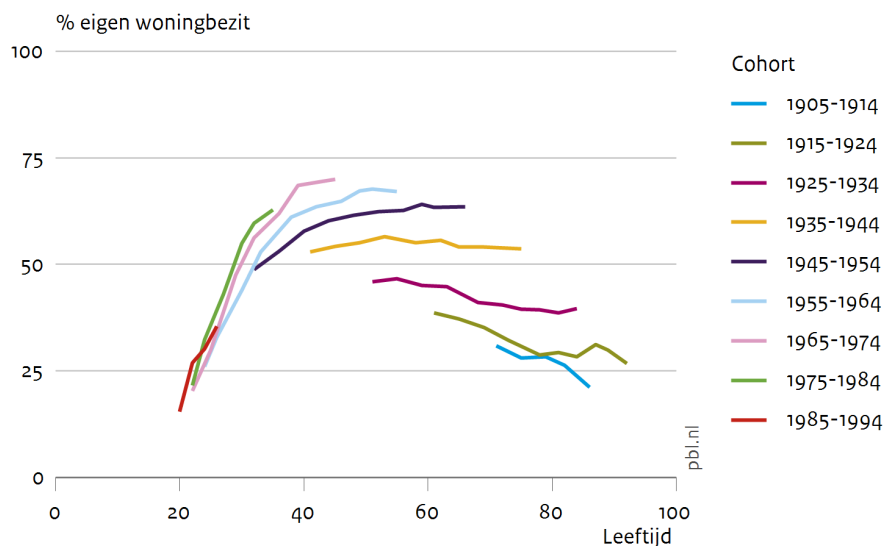
# 1 Introductie

## 1.1 Inleiding en probleemstelling

In eerdere PBL onderzoeken naar de effecten van vergrijzing op de woningmarkt (De Groot, Van Dam, & Daalhuizen, 2013) heeft het PBL gewezen op opvallende cohorteffecten in het eigen woningbezit. De grote naoorlogse geboortecohorten kennen een duidelijk hoger percentage eigen woningbezit dan de vooroorlogse. Ook voor jongere cohorten geldt nog steeds dat het eigen woningbezit reeds op jongere leeftijd hoger ligt dan van voorgaande generaties (zie figuur 1). Dit is te verklaren uit de forse toename van het aandeel eigen woningen in de naoorlogse woningproductie (Van Dam, Eskinasi, & De Groot, 2014). Toen deze generaties aan het begin van hun wooncarrière de woningmarkt betraden, bestond het aanbod voor een groter aandeel uit koopwoningen, en waren deze door toegenomen inkomens en ruimere hypotheekverstrekking ook toegankelijk voor een brede groep.

**Figuur 1.**

**Eigen woningbezit naar leeftijd hoofdbewoner per geboortecohort**



Bron: WBO 1981-2002, WoON 2006-2015, bewerking PBL

De geboortecohorten van vlak na de Tweede Wereldoorlog beginnen nu langzaam<sup>1</sup> uit de woningmarkt uit te stromen als gevolg van sterfte en verhuizing naar institutionele woon-

<sup>1</sup> Als we voor het gemak uitgaat van uitstroom rond het tachtigste levensjaar, dan stroomt rond 2030 het geboortecohort van circa 1950 uit en in 2050 het geboortecohort rond 1970. Het is uiteraard denkbaar dat mensen in 2050 door veranderende medisch-technologische en maatschappelijke omstandigheden op hogere leeftijd uitstromen: de uitstroom wordt dan wat verder in de tijd uitgesmeerd.

vormen. Vanwege de omvang en het hoge percentage eigen woningbezit (figuur 1) ligt het voor de hand een volumetoename gecombineerd met een verschuiving van de uitstroomwoningen van huurwoningen naar koopwoningen te verwachten. Als gevolg daarvan is het plausibel te veronderstellen dat hierdoor ook de vraag-aanbodbalans op regionale woningmarkten gaat verschuiven.

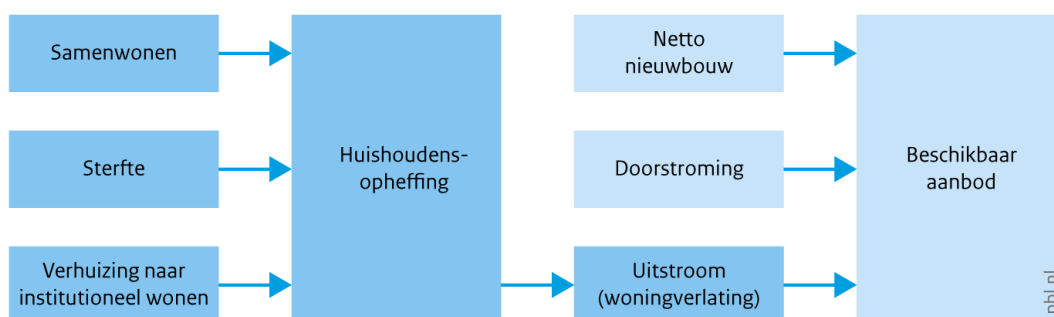
Het PBL heeft in (De Groot et al., 2013; Eskinasi, De Groot, Van Middelkoop, Verwest, & Conijn, 2012) een eerste kwantitatieve raming gemaakt van de uitstroom<sup>2</sup>. Deze publicatie gaf echter nog geen landsdekkend beeld voor alle regio's. Inmiddels is door de ambitie om de woningbouw te versnellen, en de discussie welke woningen dan waar gebouwd moeten worden, deze thematiek nog actueler geworden. In deze notitie laten we een geactualiseerde, landsdekkende raming zien: een naar regio's uitgesplitste raming van de uitstroom van ouderen, zowel in omvang als in samenstelling van het vrijkomende woningaanbod (naar huur en koop). Ook wordt beschreven welke invloed die uitstroom heeft op de het aanbod in regionale woningmarkten.

## 1.2 Definitie en conceptueel kader

Uitstroom van ouderen uit de woningmarkt is hier gedefinieerd als de optelsom van huishoudensopheffing door sterfte, verhuizing naar institutionele woonvormen of het gaan samenwonen van zelfstandig wonende alleenstaande personen van 65 jaar en ouder. Figuur 2 toont het gehanteerde conceptueel kader. Emigratie van huishoudens van één of twee personen van 65 jaar of ouder is buiten beschouwing gelaten. Het gaat hierbij om kleine aantallen: het aantal emigranten van 65 jaar of ouder bedroeg in 2017 ongeveer 4 duizend; het aantal betrokken huishoudens zal nog kleiner zijn.

**Figuur 2.**

### Conceptueel kader raming relatief belang uitstroom



Bron: PBL

<sup>2</sup> Een verschillenanalyse tussen de oude en nieuwe raming is opgenomen in de bijlage.



“Ouderen” zijn in deze rapportage gedefinieerd als personen van 65 jaar en ouder. Sterfte en verhuizingen naar institutionele woonvormen zijn in hoge mate bij ouderen geconcentreerd. Deze processen vormen de bulk van de uitstroom: in 2017 overleden zo’n 41 duizend alleenstaande 65 plussers en verhuisden er 26 duizend naar een institutionele woonvorm. Ook bij het gaan samenwonen (van reeds zelfstandig wonende personen) vindt er huishoudens-opheffing plaats. Twee huishoudens gaan dan samen verder als één nieuw huishouden. Hoewel dit proces niet vaak voorkomt bij 65 plussers (zo’n 4 duizend keer in 2017) hebben we het toch meegenomen.

Bij sterfte, verhuizing naar institutionele woonvormen en het gaan samenwonen worden alleen de alleenstaanden meegenomen. Bij verweduwing (waarbij een van de partners overlijdt en de andere achterblijft) blijft er immers een zelfstandig wonend huishouden bestaan.

Huishoudensopheffing leidt veelal tot het beschikbaar komen van een woning. Andere bronnen van beschikbaar komen van een woning zijn nieuwbouw (of beter gezegd: netto toevoeging) en doorstroming. Dat oplevering van nieuwbouwwoningen beschikbaar aanbod toevoegt, spreekt voor zich. Bij doorstroming laat een huishouden een woning achter om een nieuwe te betrekken, al dan niet in dezelfde regio.

Een achtergelaten woning zal in veel gevallen weer door nieuwe bewoners betrokken worden. Op plekken met een zeer ontspannen woningmarkt kan ook leegstand ontstaan. Als indicator voor het effect van uitstroom op regionale vraag- en aanbodverhoudingen wordt het aandeel van de uitstroom in het totale beschikbare woningaanbod in een regio gehanteerd.

## 1.3 Methode en operationalisatie

### 1.3.1 Methodische aandachtspunten en overwegingen

Het ramen van de uitstroom van ouderen en het effect daarvan op regionale woningmarkt is een complexe berekening, waarbij de nodige aannames moeten worden gedaan. Allereerst zijn demografische aannames nodig over de algemene en de gezonde levensverwachting van ouderen. Die zijn bepalend voor sterfte en voor verhuizing naar zorginstellingen, als gezond zelfstandig wonen niet meer mogelijk is<sup>3</sup>. Om te kunnen bepalen uit welke woningen ouderen zullen uitstromen, is informatie nodig over de huidige woonsituatie van verschillende leeftijdsgroepen en moeten aannames worden gedaan over hun toekomstig verhuisgedrag tot het moment van uitstroom.

Omdat de doelstelling van dit project een regionale raming is, moet daarnaast ook rekening gehouden worden met interregionale effecten. Als er bijvoorbeeld in een regio veel woningen

---

<sup>3</sup> De gezonde levensverwachting werkt in het gebruikte rekenmodel Tigris XL door via de transitiekans naar institutionele woonvormen.

beschikbaar komen door nieuwbouw, dan kan dit verhuisstromen naar die regio veroorzaken, zodat de impact van uitstroom later in de tijd in een andere regio groter is dan als er niet in de eerste regio gebouwd zou zijn.

Om praktische redenen is gekozen gebruik te maken van een bestaande set toekomstscenario's waarin veronderstellingen gedaan zijn over de levensverwachting en het leeftijdsspecifieke verhuis- en migratiegedrag: de WLO-scenario's zoals beschreven in de cahiers Demografie (De Jong, 2015) en Regionale ontwikkelingen en verstedelijking (Ritsema van Eck et al., 2015). De raming van de uitstroom is dus consistent met de aannames van deze bestaande scenario's. Dit komt de toepasbaarheid van de raming ten goede en heeft bovendien het voordeel dat deze scenario's al getoetst en gereviewed zijn. In het kader van de WLO-studie zijn veel van de noodzakelijke demografische en regionale processen<sup>4</sup> in hun onderlinge samenhang gemodelleerd. Door de bestaande rekenbestanden van de regionale WLO te gebruiken kon de raming van de uitstroom van ouderen relatief snel worden uitgevoerd<sup>5</sup>.

### 1.3.2 WLO-regionale ontwikkelingen en verstedelijking

In deze raming is zoals gezegd gebruik gemaakt van de WLO-regionale ontwikkelingen en verstedelijking (Ritsema van Eck et al., 2015). Deze omvat de twee referentiescenario's van de WLO Referentie Hoog en Referentie Laag, plus twee aanvullende scenario's met afwijkende regionale ontwikkelingen en verstedelijking: Hoog Spreiding en Laag Concentratie.

De WLO-scenario's zijn beleidsarm in de zin dat er geen ingrijpende beleidsveranderingen zijn aangenomen ten opzichte van het vigerend beleid in 2013. Dit geldt op het gebied van de woningmarkt, verstedelijking, regionale economie, en –specifiek voor de uitstroom- de zorg en het langer zelfstandig wonen van ouderen<sup>6</sup>. Voor elk van de vier scenario's is er een verhaallijn uitgewerkt, die vervolgens met het rekenmodel Tigris XL kwantitatief vertaald is, tot op het niveau van COROP-regio's voor de steekjaren 2030 en 2050. Hieronder worden de vier scenario's kort gepresenteerd.

Tabel 2 toont ter illustratie enkele kenmerken van de vier regionale WLO-scenario's.

**Referentiescenario Hoog:** in dit scenario gaat een hoge groei van bevolking en economie samen met een vrij sterke samenballing van werkgelegenheid en bevolking in de (groot)stedelijke agglomeraties en de Randstad. De stedelijke economie kent een relatief sterke groei doordat de stedelijke (zakelijke) dienstverlening een groter aandeel van de Nederlandse economie inneemt. Steden trekken zowel jongeren aan als buitenlandse migranten. Deze groepen blijven in de steden. Daardoor ontstaat er in de steden een hoger

<sup>4</sup> Zoals geboorte, sterfte, huishoudensvorming, binnenlandse en buitenlandse migratie, woningbouw e.a.

<sup>5</sup> Los van de technische complexiteit bij het inlezen en toegankelijk maken van de bestaande dataset.

<sup>6</sup> De gebruikte scenario's houden dus geen rekening met de hervormingen van het zorgstelsel uit 2015. In die hervorming zijn de Wmo en de AWBZ omgezet in de Wmo, Zvw en Wlz. De Rijksoverheid heeft in de decentralisatie (Wmo naar gemeenten en Zvw naar zorgverzekeraars) een bezuiniging op de Wlz doorgevoerd. Daardoor komen cliënten pas bij een hogere zorgwaarde in aanmerking voor intramurale zorg. Waarschijnlijk wordt het intramuraal wonen in deze berekeningen (onder het oude beleid) dus overschat ten opzichte van de daadwerkelijk aanwezige beleidsruimte.

geboorte- en lager sterftcijfer dan elders. Er komen in totaal bijna 1,5 miljoen nieuwe woningen bij. Ondanks verdichting en transformatie is er in de Randstad nieuwbouw op uitleglocaties nodig. De hogere welvaart leidt (net als in scenario hoog spreiding) tot een gezondere leefstijl en nieuwe medische technologie. De gemiddelde levensverwachting neemt sterk toe met ongeveer zeven jaar (tot 2050). Ook leidt hogere welvaart tot een hogere vruchtbaarheid.

**Referentiescenario Laag:** in dit scenario gaat een lage groei van bevolking en economie gepaard met een zwakke concentratietendens in de stedelijke regio's en de Randstad. De werkgelegenheid groeit alleen nog in de sector overheid en zorg, een sector die vrij gelijkmatig over het land is gespreid. De huidige trek naar de stad is tijdelijk. De emigratie neemt weer toe, terwijl door de lage groei de trek van jongeren naar de stad opdroogt. Er is geen verandering in regionale verschillen in natuurlijke aanwas van de bevolking. Er is maar beperkt vraag naar nieuwe woningen, die vooral lokaal wordt ingevuld. Na 2030 is er eigenlijk helemaal geen uitbreidingsvraag meer. Er komt een half miljoen nieuwe woningen bij, maar ook worden er ruim 300 duizend woningen gesloopt. De toename van de gemiddelde levensverwachting is duidelijk minder dan in de hoge scenario's, namelijk vier jaar tot 2050. Ook de vruchtbaarheid is in beide lage scenario's lager.

**Aanvullend scenario Hoog Spreiding:** dit scenario beschrijft een toekomst waarin een hoge nationale groei gepaard gaat met suburbanisatie en een sterke groei van regio's buiten de Randstad. Welvaartsgroei gaat hier samen met een voorkeur voor grotere woningen in groene en blauwe leefmilieus (nabij natuur en water), die vooral buiten de steden aanwezig zijn. Deze ontwikkeling wordt gefaciliteerd door allerlei (nieuwe) technologische mogelijkheden als telewerken, teleshopping en het nuttiger kunnen besteden van reistijd. Transformatie en verdichting binnen de stad zijn weinig rendabel: er komen ruim 1,4 miljoen woningen bij, waarvan het overgrote deel op uitleglocaties.

**Aanvullend scenario Laag Concentratie:** dit scenario beschrijft een toekomst waarin een lage nationale groei samengaat met de terugtrekking in een beperkt aantal stedelijke regio's en de Randstad. Deze steden komen internationaal gezien goed mee, vanwege het almaar toenemende belang van agglomeratievoordelen. De steden zijn een aantrekkelijke vestigingsplaats voor de bevolking, vanwege de concentratie van banen en het uitgebreide stedelijke voorzieningenpakket. Transformatie en verdichting binnen de steden maakt dat veel regio's met krimp te maken krijgen. Er komen 575 duizend nieuwe woningen bij, maar er worden ook bijna 350 duizend bestaande woningen gesloopt. Er ontstaat een vicieuze cirkel in dunbevolkte gebieden. Natuurlijke aanwas en buitenlandse migratie concentreren zich op de steden.

**Tabel 2. Enkele kenmerken van de vier WLO-scenario's**

	Ref. Hoog	Ref. Laag	Hoog Spreiding	Laag Con- centratie
<b>huishoudens 2015( x 1.000; CBS)</b>	7.665	7.665	7.665	7.665
<b>huishoudens 2030 (x 1.000)</b>	8.689	7.959	8.686	7.545
<b>huishoudens 2050 (x 1.000)</b>	9.276	7.762	9.266	7.781
<b>Stijging gem. levensverwachting</b>	7 jaar	4 jaar	7 jaar	4 jaar
<b>Vruchtbaarheid</b>	stijgt	daalt	stijgt	daalt
<b>Netto toename woningvoorraad (x 1.000)</b>	1.480	146	1.416	225

Bron: CPB/PBL (2015).

Op nationaal niveau zijn de demografische cijfers voor Hoog Spreiding vrijwel gelijk aan die voor Referentiescenario Hoog, en die voor Laag Concentratie aan die voor Referentiescenario Laag. De scenario's zijn zo ontworpen dat de aanvullende scenario's op deze variabelen alleen wat betreft de regionale spreiding verschillen van de referentiescenario's. De verschillen in regionale spreiding van de groei leiden echter wel tot andere verschillen, bijvoorbeeld in de omvang van de nieuwbouw en sloop.

Aan de keuze om de raming te baseren op de bestaande scenario's uit de WLO-regionale ontwikkelingen en verstedelijking zijn enige beperkingen verbonden. De reeds vooraf vastliggende keuzen in de WLO-regionale ontwikkelingen en verstedelijking zijn niet noodzakelijkerwijs de beste om inzicht te krijgen in de ontwikkeling van de uitstroom van ouderen.

De WLO-scenario's houden bijvoorbeeld geen rekening met beleid dat na 2013 werd ingevoerd, zoals de in 2015 ingevoerde hervormingen van het zorgstelsel.

Het eerdere staande beleid, dat er ook al op was gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen, is wel verwerkt in de aannames over de gezonde levensverwachting en de verhuiskans naar institutioneel wonen. In de hoge scenario's is uitgegaan van een hogere gezonde levensverwachting. Echter, doordat verondersteld is dat het inwonen van ouders bij hun kinderen impopulair blijft en de kinderen hun carrière moeilijk kunnen combineren met mantelzorg, neemt de kans op institutioneel wonen in de hoge scenario's minder af dan in de lage scenario's (De Jong, 2015, pp. 21-22). In de hoge scenario's loopt het aantal institutioneel wonende personen daardoor op. Als het aantal beschikbare plaatsen in institutionele woonvormen niet evenredig toeneemt, kan de raming dus een mogelijk knelpunt signaleren.

Idealiter zouden er ook aanvullende scenario's gemaakt moeten worden, waarin het in 2015 ingevoerde beleid gericht op het langer zelfstandig laten wonen van ouderen vertaald is naar aangepaste veronderstellingen over de verhuiskans naar institutionele woonvormen. Dat is wellicht iets voor vervolgonderzoek.

### 1.3.3 Rekenmodellen en dataset

De vier WLO-scenario's zijn doorgerekend met behulp van het land-use-transport-interaction model Tigris XL (Zondag et al., 2015). Tigris XL rekent de ruimtelijke verdeling van bevolking, werkgelegenheid, woningbouw en verkeersmobiliteit in onderlinge samenhang door. Het is een grootschalig, ruimtelijk gedetailleerd model dat intern met circa 1.400 zones werkt. Voor de WLO-scenario's worden alleen geaggregeerde uitkomsten op COROP-niveau gepresenteerd.

Tigris XL bestaat uit meerdere modules. Zo is er een demografische module die alle relevante demografische processen doorrekent volgens de standaard van cohort-component gebaseerde bevolkings- en huishoudensprognosemodellen. Er is een verhuismodule die interzonale verhuizingen van huishoudens berekent op basis van omliggende werkgelegenheid, beschikbaar woningaanbod en bereikbaarheid. De woningbouwmodule biedt de mogelijkheid woningbouw- en sloopprogramma's op basis van de scenario's in te voeren, die vervolgens doorwerken in de vestigingspatronen van huishoudens.

Tigris XL omvat dus een groot aantal van de relevante complexiteiten die voor de raming van de uitstroom van belang zijn, in ieder geval de demografische ontwikkeling, verhuisgedrag van huishoudens en woningbouw.

#### **Modellerings huur/koop**

De gebruikte versie van Tigris XL maakt echter geen onderscheid tussen huur- en koopwoningen, terwijl dit voor de raming van het effect van de uitstroom op de regionale woningmarkt wel van belang is (zie 1.1 en figuur 1).

Er is getracht die belangrijke omissie te ondervangen met een naloopmodel, dat ontwikkeld is op basis van de system dynamics-methode (zie bijvoorbeeld Eskinasi, 2014). Dit naloopmodel simuleert de verhuisprocessen van de verschillende leeftijdsgroepen tussen koop- en huurwoningen, voor de vier scenario's en de veertig COROP-gebieden. Het naloopmodel neemt de belangrijkste randvoorwaarden zoals de bevolkingsopbouw, de woningbouw en de ontwikkeling van de uitstroom over van de Tigris-modellerings. Met andere woorden: het naloopmodel kleurt de TIGRIS-berekeningen van het volume van de uitstroom verder in met het onderscheid tussen huur- en koopwoningen.

De aannamen voor het naloopmodel betreffen onder meer de verhuismobiliteit naar leeftijdsgroep en eigendomssituatie. Uit diverse onderzoeken (onder meer De Groot et al., 2013) blijkt die redelijk constant in de tijd te zijn. Er is daarom aangenomen dat deze ook in de toekomst constant blijft.

In het verhuisgedrag tussen huur- en koopwoningen voor de verschillende leeftijdsgroepen zijn uit analyses van de WBO- en WoON-onderzoeken en aanvullende analyses op het sociaal statistisch basisbestand periode-effecten zichtbaar: tijdens een laagconjunctuur wordt er minder naar koopwoningen verhuisd dan tijdens een hoogconjunctuur. Overigens geldt dat in sterkere mate voor jongere dan voor oudere leeftijdsgroepen. Voor de hoge scenario's is een vergelijkbare doorstroming met de hoogconjunctuur aangenomen, voor de lage scenario's die van de laagconjunctuur. Verder is aangenomen dat de samenstelling van de nieuwbouw en sloop overeenkomt met de samenstelling van de woningvoorraad als geheel. Met andere woorden: de samenstelling van de woningvoorraad naar koop en huur is constant verondersteld. De afgelopen decennia is de trend er één van gestage toename van het aandeel koopwoningen in de woningvoorraad, maar de laatste jaren lijkt deze trend te stoppen onder invloed van de toenemende vraag naar huurwoningen.

De scenario's verschillen niet wat betreft de aannamen voor de samenstelling van de woningbouwprogramma's. De groepen die binnen de tijdshorizon van de WLO-scenario's zullen uitstromen zijn al minder verhuismobiel en blijven bij verhuizingen vaak binnen dezelfde woningmarktsector. Enkele gevoeligheidsanalyses bevestigen dit. Alleen onrealistische verhogingen van de verhuisdynamiek en doorstroming van koop naar huur bij ouderen lieten een wezenlijk verschil in de samenstelling van de uitstroom zien.

#### 1.3.4 Controleberekeningen

Voor een extra controle zijn de uitkomsten van de raming van de uitstroom op basis van de WLO-dataset vergeleken met de zogenaamde stochastische CBS/PBL-prognose (Van Duin & De Jong, 2017). De CBS/PBL regionale bevolkings- en huishoudensprognose berekent de meest waarschijnlijke ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens. Omdat prognoses per definitie onzeker zijn, is er in 2016 een stochastische prognose ontwikkeld die ook de bandbreedte van de onzekerheden in beeld brengt. Er zijn voor verschillende parameters in de prognose verantwoorde hoge en lage varianten doorgerekend. Door deze varianten en hun waarschijnlijkheid te combineren kan ook het betrouwbaarheids- of prognose-interval worden berekend.

In de berekeningen van de uitstroom, gerapporteerd in bijlage 1, is gewerkt met drie varianten uit de set van de stochastische prognose: de prognose zelf en twee varianten met een hoge en lage verhuiskans van alleenstaanden naar institutionele woonvormen. De kans dat de werkelijke verhuiskans tussen deze hoge en lage variant ligt, is  $2/3$ . In tegenstelling tot de WLO-scenario's is hier geen sprake van een uitgewerkte verhaallijn, maar van een technische gevoeligheidsanalyse. Alle andere parameters zijn gelijk gehouden, ook waar in de realiteit bijvoorbeeld meer nieuwbouw zou komen als de huishoudensgroei hoger is. Zulke compenserende effecten zitten niet in de gebruikte varianten van de prognose, maar wel in de WLO-scenario's.

De aansluiting tussen deze twee bronnen is bevredigend voor wat betreft het volume van de uitstroom (alle leeftijden, omdat de 65+ers in de prognosecijfers niet als aparte groep onderscheiden konden worden). De sterfte van alleenstaanden plus de verhuizingen naar institutioneel wonen bedragen samen in 2030 volgens de CBS/PBL-prognose zo'n 91 duizend, in vergelijking met 92 duizend volgens de hoge scenario's en 94 duizend volgens de lage (zie ook tabellen 3 en 4 in hoofdstuk 2). Deze goede aansluiting is te verklaren uit het feit dat de aannames van de WLO-scenario's op nationaal niveau gebaseerd zijn op de CBS/PBL stochastische prognose en uit het feit dat de modelwerking van de demografische module van Tigris XL grotendeels overeenkomt met die van het CBS/PBL-prognosemodel Pearl. In het kader van de stochastische prognose zijn twee varianten van de CBS/PBL-prognose gemaakt met hoge en lage verhuiskansen naar institutioneel wonen. Deze wijken wat betreft de uitstroom naar institutioneel wonen uiteraard wel wat sterker af, vooral de variant institutioneel laag, waarbij deze uitstroom ongeveer gelijk blijft.

Er is echter geen goede aansluiting tussen de WLO en de CBS/PBL prognose wat betreft het totale aanbod op de regionale woningmarkt. Dat wordt veroorzaakt door de verschillen tussen beide modellen in de raming van de verhuisdynamiek. Deze zijn voor een groot deel te herleiden tot de gebruikte bronbestanden. De verhuismodule van Tigris XL is geschat op basis van de WoOn-onderzoeken 2006 en 2009, de CBS/Pearl-prognose op registratiebestanden van het CBS. Het WoOn-onderzoek lijkt een aanmerkelijk lagere verhuismobiliteit te rapporteren dan de registratiebestanden van het CBS, ook als rekening wordt gehouden dat het WoON alleen personen van 18 jaar en ouder in particuliere huishoudens betreft en de registratie de gehele bevolking. Door verschillen in vraagstelling en opzet van de betrokken onderzoeken is het niet mogelijk gebleken de oorzaken van dit verschil te achterhalen<sup>7</sup>.

Verder is er een korte verschillenanalyse uitgevoerd tussen de eerdere raming uit 2013 (zie De Groot et al., 2013; Eskinasi et al., 2012) en de nieuwe raming op basis van de WLO-regionale ontwikkelingen en verstedelijking.

Tabel B2.1 (in Bijlage 2) toont de resultaten van de oude en de nieuwe raming voor Nederland als geheel en voor de zes casusregio's uit de oude raming, voor de beschikbare steekjaren (2020 en 2035 voor de oude en 2030 en 2050 voor de nieuwe raming). Voor de nieuwe raming is Referentiescenario Hoog getoond, omdat dat scenario qua veronderstellingen het best overeenkomt met de oude raming.

Voor Nederland als geheel en voor vier van de zes regio's liggen de volumes van de uitstroom goed tot zeer goed in elkaars verlengde. Voor twee regio's ligt de oude raming in 2035 wat hoog (een verschil van meer dan duizend op een regionale raming van 7 à 8 duizend) ten opzichte van de nieuwe raming in 2030. De aansluiting van het aandeel koopwoningen is voor Nederland als geheel en vier van de zes regio's redelijk tot zeer goed. Ook hier zijn twee regio's die wat grotere afwijkingen in het aandeel koopwoningen laten zien (3 tot 5 %-punten), die echter mede tot verschillende startwaarden in de verschillende bronbe-

---

<sup>7</sup> Uit overleg met CBS en BZK (voor het WoON-onderzoek) bleek dat het niet mogelijk was voldoende aansluiting te maken.

standen kunnen worden herleid. Al met al liggen de oude en de nieuwe raming redelijk tot goed in elkaars verlengde.

Er zijn de nodige verschillen in bronbestanden, modellen en aanpak, die eventuele verschillen kunnen verklaren: de raming uit 2012 is geheel gedaan met een ander system dynamics-model, beschreven in Eskinasi (2014); (Eskinasi et al., 2012), gebaseerd op de CBS/PBL prognose en WoON 2009. De nieuwe raming omvat meerdere omgevingsscenario's terwijl de oude raming een puntschatting betrof met enkele beleidsscenario's. De steekjaren van de eerdere raming komen niet overeen met de gepubliceerde steekjaren van de WLO (2030 en 2050).

## 1.4 Opbouw van het rapport

De feitelijke raming wordt in een aantal stappen uitgevoerd en in hoofdstukken 2 en 3 gepresenteerd. De berekeningen en presentatie daarvan volgen in grote lijnen het conceptuele schema (figuur 2). Er is gekozen voor een benadering met de zichtjaren 2015, 2030 en 2050 van de WLO. Voor de CBS/PBL huishoudensprognose is het zichtjaar 2040 toegevoegd, omdat die niet tot 2050 loopt.

Hoofdstuk 2 behandelt de omvang van de uitstroom. Achtereenvolgens komen de drie componenten van de huishoudenopheffing aan bod:

- Sterfte onder alleenstaande 65+ in 2.1
- Verhuizing van alleenstaande 65+ naar institutioneel wonen in 2.2
- Het gaan samenwonen van alleenstaande 65+ers in 2.3

Vervolgens wordt in 2.4 de absolute omvang van de uitstroom van ouderen gepresenteerd en gaat paragraaf 0 nader in op regionale verschillen in die uitstroom.

Vervolgens wordt de uitstroom in hoofdstuk 3 in de context van de regionale woningmarkt geplaatst. Eerst worden beide andere bronnen van beschikbaar aanbod gepresenteerd, namelijk toevoegingen aan de woningvoorraad (3.1) en de doorstroming (0). In 3.2 staat de verdeling van de uitstroomwoningen naar eigendom centraal. Paragraaf 3.3 laat de regionale verschillen in het aandeel van de uitstroom in het beschikbare aanbod zien. Paragraaf 3.4 gaat tot slot in op de verandering van die regionale verschillen in de tijd en tussen de vier scenario's.



## 2 Omvang van de uitstroom

Dit hoofdstuk gaat in op de berekening van de absolute omvang van de uitstroom. Allereerst worden de drie componenten (sterfte en verhuizingen naar institutioneel wonen van alleenstaanden en het gaan samenwonen van 65+ers) toegelicht en de uitkomsten op nationaal niveau voor de vier WLO-scenario's gepresenteerd. In 2.4 komt de omvang van de uitstroom aan bod. In 0 wordt tot slot ingegaan op de regionale verschillen in omvang, niveau en toename van de uitstroom.

### 2.1 Uitstroom door sterfte van alleenstaande 65+ers

De eerste component van huishoudensopheffing is sterfte van alleenstaande 65+ers. Bij overlijden van een partner is er sprake van verweduwing, maar niet van huishoudensopheffing en woningverlating. De sterfte is in berekend op basis van de nationale sterftetekansen gebruikt voor de WLO-regionale ontwikkelingen en verstedelijking (Ritsema van Eck et al., 2015)<sup>8</sup>. In de hoge WLO-scenario's is uitgegaan van een tot 2050 relatief sterk stijgende gemiddelde levensverwachting (ongeveer zeven jaar), in de lage is deze stijging beperkt tot vier jaar. Ook de vruchtbaarheid ligt in de hoge scenario's hoger dan in de lage scenario's (zie ook 1.2 en (CPB/PBL, 2015). Dit vertaalt zich in een wat lagere sterfte onder alleenstaanden in Referentie Hoog en Hoog Spreiding.

Sterfte onder alleenstaanden in 2015 omvat ongeveer 34% van de totale sterfte, oplopend tot 39% à 41% in 2050. Het aandeel van de leeftijdsgroepen vanaf 65 jaar bedraagt in 2015 ruim 90% en loopt tot 2050 op naar 97%. De sterfte is voor circa 46% geconcentreerd bij de oudste leeftijdsgroep (85+).

Tabel 3 toont per WLO-scenario de uiteindelijke sterfte onder alleenstaande 65+ers, die verderop in de berekening van de uitstroom wordt meegenomen.

---

<sup>8</sup> Idealiter zou daar nog regionale variatie in aangebracht moeten worden, maar belangrijker dan regionale verschillen in sterftetekans zijn de verschillen tussen huishoudensposities (De Jong, 2015). Zo ligt de sterftetekans van alleenstaande oudere mannen hoger dan de sterftetekans van samenwonende (gehuwde) oudere mannen. Deze specifieke sterftetekansen zijn gebruikt in De Jong (2015), waar uitkomsten op nationaal niveau worden gepresenteerd. Ook zou het wenselijk zijn verschillende scenario's te maken voor de verhuiskans naar institutioneel wonen, op basis van verschillende aannames over gezonde levensverwachting en het in 2015 ingevoerde beleid gericht op langer zelfstandig wonen. Gebruik van deze specifieke kansen zou inconsistenties opleveren met de andere berekeningen uit de regionale WLO2015. Zo wordt bijvoorbeeld de hogere sterfte dan niet meegenomen in beschikbaar aanbod en leegstand. Voor een consistent beeld zou een volledige nieuwe set scenario's moeten doorrekenen, die dan echter weer niet consistent met de regionale WLO zou zijn. Daarom is er vooralsnog van afgezien.

**Tabel 3. Sterfte onder alleenstaande, alle leeftijden, resp. 65+ers (x 1.000 huishoudens)**

Alle leeftijden

Scenario	2015	2030	2050
Referentie Hoog	48	60	77
Referentie Laag	49	67	84
Hoog Spreiding	48	60	76
Laag Concentratie	50	68	87

Alleen 65+ers

Scenario	2015	2030	2050
Referentie Hoog	44	57	75
Referentie Laag	45	63	82
Hoog Spreiding	43	57	74
Laag Concentratie	45	64	85

Bron: berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL. Noot: In de hier gebruikte prognosevarianten wordt niet met de levensverwachting gevarieerd.

## 2.2 Uitstroom door verhuizing naar institutioneel wonen

De tweede component van huishoudensopheffing (zie figuur 2) zijn de verhuizingen van alleenstaanden naar institutionele woonvormen (tabel 4). Dit wordt berekend door vermenigvuldiging van het aantal alleenstaanden met de betreffende transitiekans. Van alle verhuizingen van alleenstaanden naar institutionele woonvormen komt in 2015 70% en in 2050 ruim 80% voor rekening van de 65+ers. De aanname van een hogere levensverwachting in de hoge scenario's (zie 1.3) leidt ook tot een hogere uitstroom naar institutioneel wonen.

Daarbij dient echter nogmaals opgemerkt te worden dat de WLO-scenario's beleidsarm zijn. Er is geen rekening gehouden met de in 2015 ingevoerde hervormingen van het zorgstelsel. De verhuizingen naar institutioneel wonen in de WLO worden dus niet gelimiteerd door het aantal beschikbare plaatsen in verzorgingshuizen en andere instellingen. De aantallen dienen hier dan ook als een potentie gezien te worden, niet als een verwachte realisatie. Als het aantal plaatsen in instellingen lager is dan de potentiële verhuizingen, zal dit in de praktijk tot een afruil met sterfte kunnen leiden: ouderen blijven dan langer thuis wonen, en stromen uit door sterfte.

Ook is het relevant de omvang van de populatie institutioneel wonende personen (zie tabel 5) verdeeld naar leeftijdsklassen (zie tabel 6) in beeld te brengen. De beleidsarme WLO-scenario's laten een lichte (lage scenario's) tot forse (hoge scenario's) toename van het aantal institutioneel wonende personen zien. Als het aantal beschikbare plaatsen in institutionele woonvormen niet evenredig toeneemt, kan de raming dus een mogelijk knelpunt signaleren.

**Tabel 4. Huishoudensopheffing door verhuizingen van alleenstaanden naar institutioneel wonen, alle leeftijden resp. 65+ers (x 1.000 huishoudens)**

Alle leeftijden

Scenario	2015	2030	2050
Referentie Hoog	27	32	48
Referentie Laag	25	27	35
Hoog Spreiding	27	32	47
Laag Concentratie	25	27	35

Alleen 65+ers

Scenario	2015	2030	2050
Referentie Hoog	19	24	39
Referentie Laag	18	21	29
Hoog Spreiding	19	24	39
Laag Concentratie	18	21	30

Bron: berekeningen met Tigris XL en PEARL, bewerking PBL

**Tabel 5. Institutioneel wonende personen (x 1.000)**

Scenario	2015	2030	2050
Referentie Hoog	231	275	405
Referentie Laag	224	229	268
Hoog Spreiding	231	275	403
Laag Concentratie	224	232	273

Bron: berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL

**Tabel 6. Institutioneel wonende personen naar leeftijdsgroep**

Scenario	Leeftijdsgroep	2015	2030	2050
Ref. Hoog	Jonger dan 65 jaar	38%	24%	12%
	65-74 jaar	8%	9%	5%
	75-84 jaar	19%	21%	17%
Ref. Laag	85 jaar en ouder	36%	46%	66%
	Jonger dan 65 jaar	37%	21%	10%
	65-74 jaar	8%	10%	6%
	75-84 jaar	19%	24%	22%
	85 jaar en ouder	36%	45%	62%

Bron: berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL

## 2.3 Uitstroom door het gaan samenwonen van 65+ers

De derde component van uitstroom is huishoudensopheffing als gevolg van het gaan samenwonen van twee reeds zelfstandig wonende alleenstaanden. Twee bestaande huishoudens worden dan feitelijk samengevoegd tot één nieuw huishouden. Ook dit wordt berekend door het aantal alleenstaanden te vermenigvuldigen met de transitiekans naar samenwonenden (zie tabel 7).

**Tabel 7. Huishoudensopheffing door het gaan samenwonen, alle leeftijden (x 1.000 huishoudens)**

Scenario	2015	2030	2050
Referentie Hoog	108	119	124
Referentie Laag	105	95	87
Hoog Spreiding	108	119	124
Laag Concentratie	105	95	88

Bron: berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL. Noot: In de hier gebruikte prognosevarianten wordt niet met de kans op het gaan samenwonen gevarieerd.

Het overgrote deel hiervan komt echter voor rekening van jongeren, die in de fase van gezinsvorming gaan samenwonen. Voor de uitstroom van ouderen wordt alleen het gaan samenwonen van 65+ers meegenomen in de berekening. Dit bedraagt slechts circa 3 tot 7 duizend huishoudens per jaar (zie tabel 8).

**Tabel 8. Huishoudensopheffing door het gaan samenwonen van 65+ers (x 1.000 huishoudens)**

Scenario	2015	2030	2050
Referentie Hoog	3	5	7
Referentie Laag	4	6	6
Hoog Spreiding	3	5	7
Laag Concentratie	4	6	6

Bron: berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL. Noot: In de hier gebruikte prognosevarianten wordt niet met de kans op het gaan samenwonen gevarieerd.

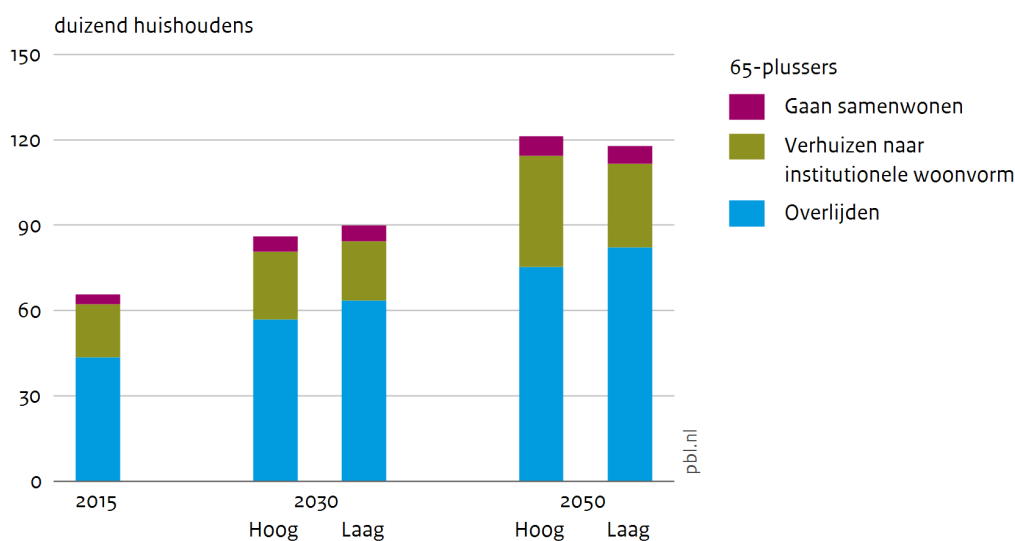
## 2.4 Totale omvang uitstroom door huishoudensopheffing

Figuur 3 en tabel 9 tonen de ontwikkeling van de hiervoor becijferde componenten van huishoudensopheffing: sterfte van alleenstaanden, verhuizing naar institutioneel wonen onder alleenstaanden en het gaan samenwonen van alleenstaande 65+ers. De totale uitstroom neemt toe van ruim 65 duizend huishoudens per jaar in 2015 via bijna 90 duizend huishoudens in 2030 tot circa 120 duizend per jaar in 2050 (zie figuur 3 en tabel 9). De scenario's hoog-spreiding en laag-concentratie wijken daar op nationaal niveau niet veel van af. Wel zijn er duidelijke regionale verschillen, die in 0 besproken worden.

Het hoge WLO-scenario kent, zoals eerder opgemerkt, een grotere toename van de gemiddelde levensverwachting dan het lage. Doordat mensen langer leven, neemt ook het aantal institutioneel wonende personen fors toe (tabel 5). In het lage WLO-scenario met een lagere toename van de gemiddelde levensverwachting is de toename van het aantal institutioneel wonende personen duidelijk lager omdat mensen gemiddeld wat eerder overlijden. In de samenstelling van de uitstroom kent het hoge scenario wat meer verhuizingen naar institutioneel wonen en wat minder sterfte (39 resp. 75 duizend in 2050) dan in het lage scenario (29 resp. 82 duizend in 2050).

**Figuur 3.**

**Omvang uitstroom naar oorzaak in twee scenario's**



Bron: berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL

**Tabel 9. Berekende uitstroom door huishoudensopheffing (x 1.000 huishoudens)**

Scenario	Uitstroom als gevolg van:	2015	2030	2050	
<b>Hoog</b>	Sterfte alleenstaande 65+ers	44	57	75	
	Verhuizing alleenstaande 65+ers naar institutioneel wonen	19	24	39	
	Gaan samenwonen van 65+ers	3	5	7	
	Totaal uitstroom	66	86	121	
<b>Laag</b>	Sterfte alleenstaande 65+ers	45	63	82	
	Verhuizing alleenstaande 65+ers naar institutioneel wonen	18	21	29	
	Gaan samenwonen van 65+ers	4	6	6	
	Totaal uitstroom	67	90	118	
<b>Hoog</b>	Sterfte alleenstaande 65+ers	43	57	74	
<b>Spreiding</b>	Verhuizing alleenstaande 65+ers naar institutioneel wonen	19	24	39	
	Gaan samenwonen van 65+ers	3	5	7	
	Totaal uitstroom	66	86	120	
	<b>Laag</b>	Sterfte alleenstaande 65+ers	45	64	85
<b>concentratie</b>		Verhuizing alleenstaande 65+ers naar institutioneel wonen	18	21	30
		Gaan samenwonen van 65+ers	4	6	6
		Totaal uitstroom	67	91	122

Bron: berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL

Binnen de bandbreedten en aannames van de WLO-scenario's lijkt de uitstroom een vrij autonoom proces, vooral gedreven door de vergrijzing, sterfte en verhuizing naar institutioneel wonen. Op nationaal schaalniveau is de variatie tussen de scenario's niet erg groot. De betekenis van de uitstroom voor de (regionale) woningmarkt hangt echter ook van contextfacto-

ren in de woningmarkt, zoals vraagontwikkeling, nieuwbouw, sloop en doorstroming. Deze factoren kennen grotere afwijkingen tussen de regio's en de scenario's, zoals verderop duidelijk zal worden. De betekenis van de uitstroom varieert daarom sterker tussen regio's en scenario's dan wellicht op grond van de absolute omvang op nationaal schaalniveau verwacht zou kunnen worden.

## 2.5 Regionale verschillen in omvang en toename uitstroom

Figuur 4 toont de absolute omvang van de uitstroom in 2015, 2030 en 2050 voor het scenario Referentie Hoog. De consequentie van het feit dat de uitstroom praktisch proportioneel is met het aantal huishoudens in een regio betekent ook dat de grootste uitstroom zal plaatsvinden in de regio's met de meeste huishoudens, zoals Groot-Amsterdam, Groot-Rijnmond, Utrecht. De grotere stedelijke regio's springen er dan uit. Hoewel in perifere regio's het relatieve gewicht van de uitstroom groot kan zijn, vindt in absolute zin veruit de meeste uitstroom dus plaats in de Randstad (zie figuur 4). Ook uit de berekeningen met de CBS/PBL prognose komt dat beeld naar voren<sup>9</sup>.

De regionale verschillen tussen de scenario's zijn in de regionale WLO-verdieping tot 2030 (CPB/PBL, 2015; Ritsema van Eck et al., 2015) beperkt gehouden. Na 2030 lopen de scenario's meer uiteen, vooral de aanvullende WLO-scenario's hoog-spreiding en laag-concentratie. Dat levert een gevarieerd beeld op. In enkele Randstedelijke regio's piekt de uitstroom in 2050 in het scenario laag-concentratie, terwijl in bijvoorbeeld Noord-Friesland de uitstroom dan juist wat lager is. Deze en andere regionale verschillen zijn enerzijds te verklaren uit de demografische scenario-aannames van de WLO, maar zeker ook uit de veronderstelde trends van spreiding of concentratie. Hoe de balans precies in elke regio uitpakt, hangt naast deze factoren ook nog van de initiële samenstelling van de bevolking af.

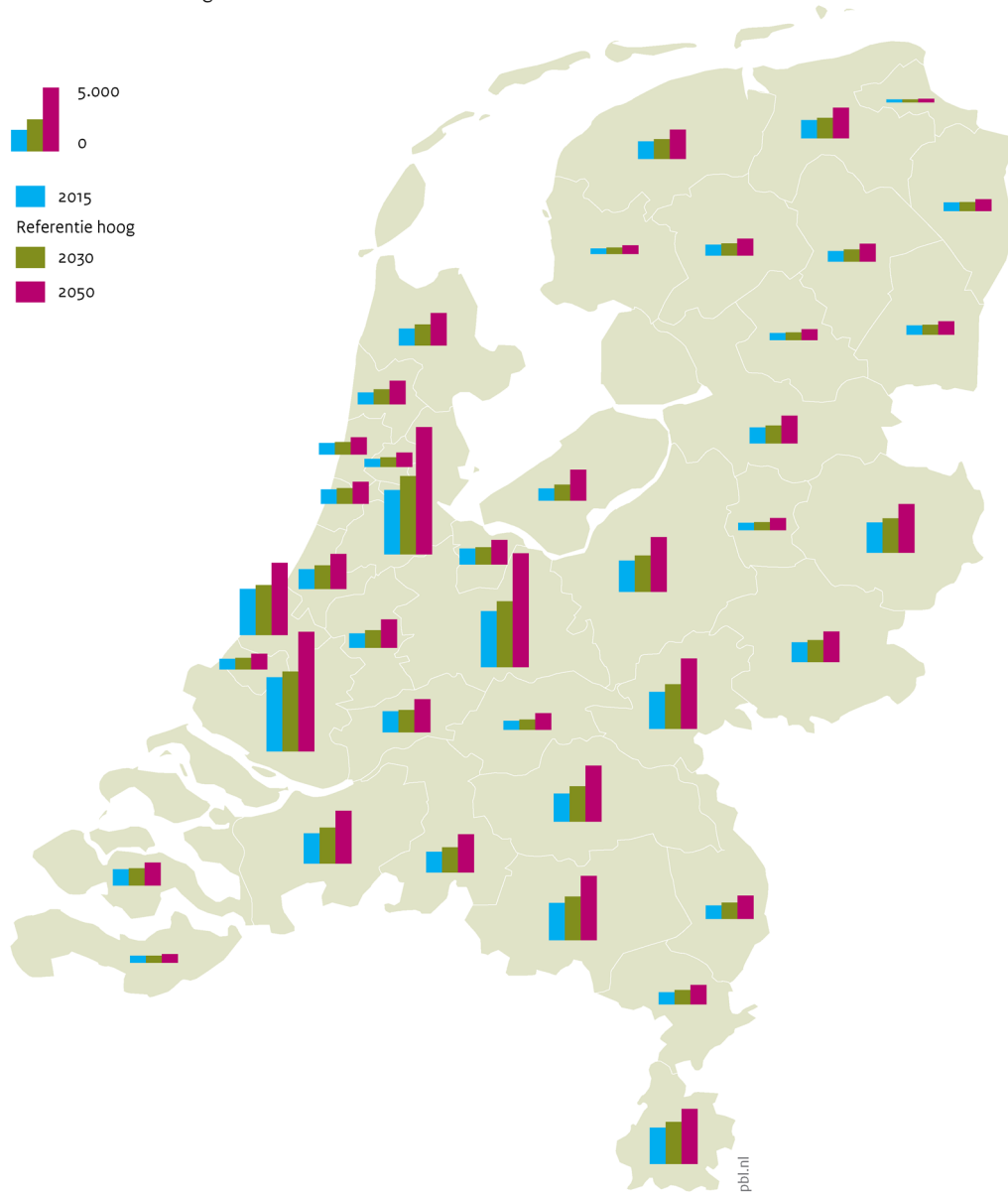
---

<sup>9</sup> Deze uitkomsten zijn niet in figuur 4 opgenomen. De verdeling van de uitstroom over de regio's in het hoge WLO-scenario's is voldoende illustratief voor de drie andere WLO-scenario's en de drie prognosevarianten.

**Figuur 4.**

**Omvang uitstroom per COROP-regio, 2015-2050**

Scenario referentie hoog



Bron: WLO 2015, bewerking PBL

## 3 Uitstroom in relatie tot het aanbod op de woningmarkt

In 2.4 is besproken dat de omvang van de uitstroom op nationaal schaalniveau weliswaar beperkt varieert tussen de verschillende scenario's, maar dat het belang ervan voor de regionale woningmarkten ook afhangt van andere factoren zoals huishoudensontwikkeling, nieuwbouw, sloop en doorstroming (zie figuur 2). Als er immers weinig andere woningen beschikbaar komen door doorstroming of nieuwbouw, dan is het relatieve gewicht van de uitstroom des te groter. In theorie kan een olopende uitstroom zelfs tot leegstand leiden<sup>10</sup>.

In dit hoofdstuk worden de ramingen geconfronteerd met het beschikbare woningaanbod: het aantal woningen dat jaarlijks beschikbaar komt voor nieuwe bewoning. Uitstroom, nieuwbouw en doorstroming (vertrek) voegen beschikbaar aanbod toe, terwijl sloop en absorptie door starters en (vestigende) doorstromers het beschikbare aanbod laten afnemen. Het aandeel van de uitstroom in het totale beschikbare aanbod wordt gebruikt als indicator voor het relatieve belang van uitstroom. Als het beschikbare aanbod groter is dan absorptie en sloop, en zeker als de woningvoorraad als geheel groter wordt dan het aantal huishoudens, kan er in een regio leegstand ontstaan.

Ook het eigendom van door uitstroom achtergelaten woningen is van belang. Bij huurwoningen ligt het voor de hand dat de verhuurder (vaak een woningcorporatie) de woning weer op het gewenste kwaliteitsniveau voor nieuwe verhuur brengt of sloopt (bijvoorbeeld om plaats te maken voor nieuwbouw of om krimp te accommoderen). Bij koopwoningen is dat minder vanzelfsprekend.

### 3.1 Ontwikkeling woningvoorraad

Tabel 10 toont op nationaal niveau de ontwikkeling van de woningvoorraad die als input is gehanteerd bij de WLO scenario's. In alle vier de scenario's is de toename van de woningvoorraad ongeveer gelijk aan de toename van het aantal huishoudens: dat is een uitgangspunt geweest bij het opstellen.

**Tabel 10. Ontwikkeling woningvoorraad, nieuwbouw en sloop (x 1.000 woningen)**

	Ref. Hoog	Ref. Laag	Hoog spreiding	Laag con- centratie
Woningvoorraad 2015	7.404	7.295	7.419	7.320
Woningvoorraad 2050	8.884	7.442	8.835	7.545
Netto toename	1.480	147	1.416	225

Bron: Tigris XL

<sup>10</sup> In de lage WLO-scenario's zijn echter sloopp programma's aangenomen, zodat eventuele leegstand niet in de cijfers naar voren komt.



In beide hoge WLO-scenario's is verondersteld dat de woningvoorraad tot 2050 met bijna 1,5 miljoen woningen toeneemt om de huishoudensgroei te kunnen opvangen. De scenario's Referentie Laag en Laag Concentratie tonen een veel kleinere netto toename van circa 150 resp. 225 duizend woningen.

In de CBS/PBL regionale bevolkings- en huishoudensprognose wordt uitgegaan van een netto uitbreiding van de woningvoorraad van circa 880 duizend woningen in de periode 2015-2040. Het zwaartepunt van de nieuwbouw ligt naar verwachting met ruim 700 duizend woningen in de periode tot 2030.

### **Doorstroming**

Naast uitstroom en nieuwbouw leidt ook doorstroming tot veranderingen in het beschikbare aanbod. Doorstromers laten woningen achter, die door starters en andere doorstromers betrokken kunnen worden, of leeg blijven staan. Tabel 11 toont het beschikbare aanbod als gevolg van doorstroming, op nationaal niveau voor de vier WLO-scenario's. In de hoge scenario's neemt de doorstroming tussen 2015 en 2050 met circa 30 duizend huishoudens toe, in de lage scenario's is er sprake van een afname van ongeveer 60 duizend huishoudens over dezelfde periode.

De CBS/PBL regionale bevolkingsprognose raamt echter een beduidend hogere doorstroming, die oploopt van ongeveer 875 duizend tot bijna 950 duizend verhuizende huishoudens in 2040. Het betrouwbaarheidsinterval is smal, ongeveer plus c.q. minus 4 duizend in 2040. Zoals in 1.3.4 aangegeven, ligt de verklaring voor dit relatief grote verschil verschillen tussen de onderliggende bronbestanden WoON 2015 (BZK, 2016) en de CBS-statistieken over verhuizende personen. In tegenstelling tot het volume is het daarom niet mogelijk ook de doorstroming en het aandeel van de uitstroom in het beschikbare aanbod in beide modellen met elkaar te vergelijken.

**Tabel 11. Vrijkomende woningen door doorstroming (x 1.000 woningen)**

Scenario	2015	2030	2050
Referentie Hoog	594	621	627
Referentie Laag	580	564	520
Hoog Spreiding	594	619	628
Laag Concentratie	579	561	517

Bron: berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL

Op basis van de drie bronnen (uitstroom, nieuwbouw en doorstroming) kan het totale beschikbare aanbod in beeld gebracht worden. Vervolgens wordt het aandeel van uitstroom in deze totale verhuisdynamiek weergegeven (zie tabel 12). De uitstroom neemt een steeds groter aandeel in, van circa 9 à 10% rond 2015 via 11% resp. 13% in 2030 tot 15% c.q. 29% in 2050 voor de hoge resp. de lage scenario's.

In 2.4 was aangegeven dat het volume van de uitstroom weinig varieert tussen de scenario's, maar dat afwijkingen in doorstroming (zie 0) en nieuwbouw (zie 3.1) toch tot aanzienlijke veranderingen in het relatieve belang van de uitstroom kunnen leiden. Dat beeld wordt hier bevestigd. Op regionaal niveau is dit effect nog sterker aanwezig, zie daarvoor 3.3 en verder.

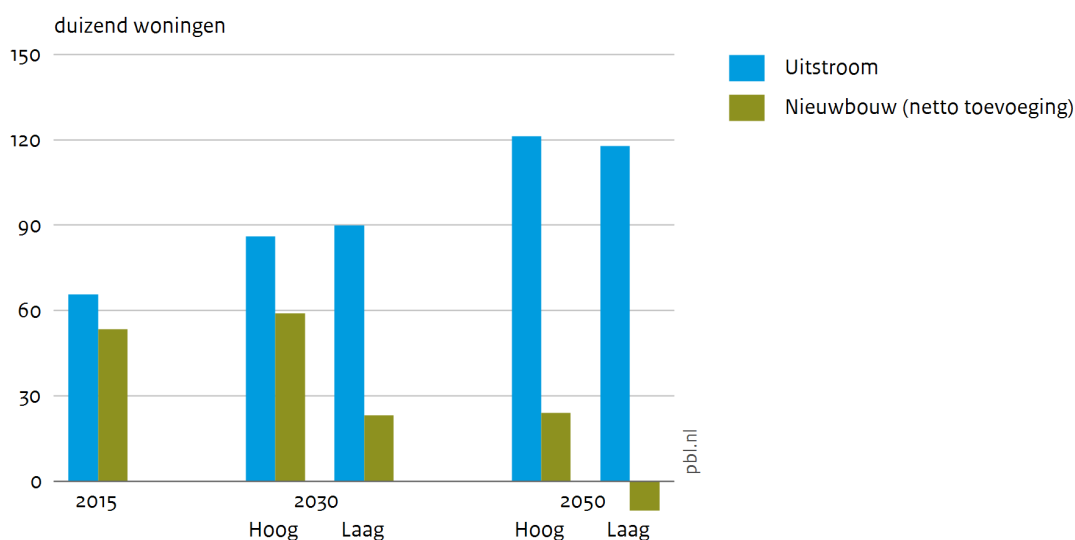
**Tabel 12. Uitstroom als aandeel van het beschikbaar aanbod, per scenario**

Scenario	2015	2030	2050
Referentie Hoog	9%	11%	15%
Referentie Laag	10%	13%	19%
Hoog Spreiding	9%	11%	15%
Laag Concentratie	10%	13%	19%

Bron: berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL

**Figuur 5.**

### Omvang uitstroom en nieuwbouw in twee scenario's



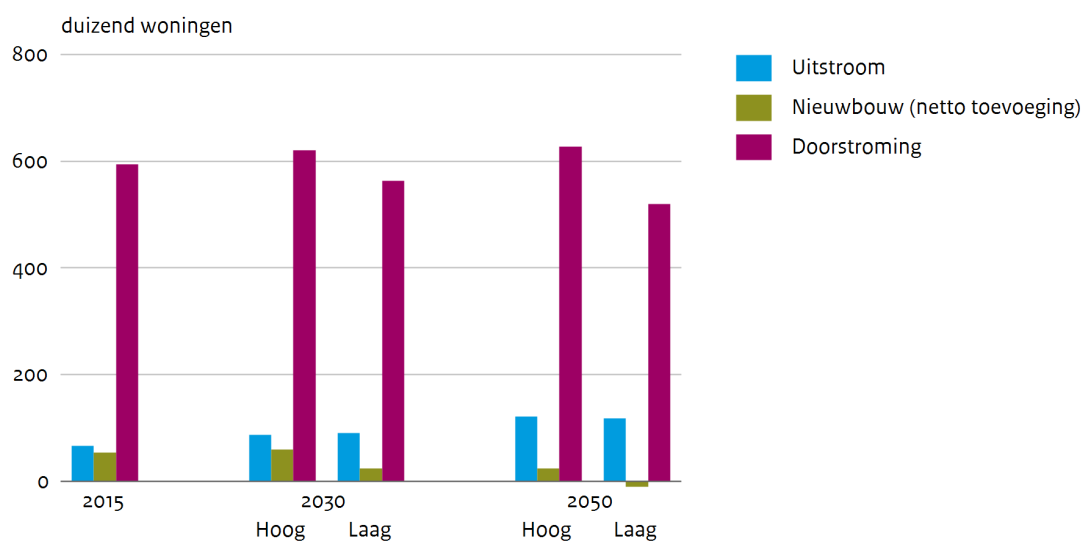
Bron: berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL

Figuur 5 maakt duidelijk hoe zich de verhouding tussen nieuwbouw en uitstroom zal ontwikkelen<sup>11</sup>. In 2015 zijn in het hoge scenario nieuwbouw en uitstroom van dezelfde orde grootte. In 2030 is de uitstroom al duidelijk groter dan de nieuwbouw, maar in 2050 is de uitstroom al vijf keer groter. In de lage scenario's is de uitstroom sowieso veel groter dan de nieuwbouw, die in 2050 zelfs in een netto afname van de voorraad is omgeslagen. Overigens blijft doorstroming de veruit grootste component van het beschikbare aanbod (Figuur 6).

<sup>11</sup> De uitstroom volgt uit de berekeningen. De nieuwbouw is zoals gezegd een inputvariabele op basis van de scenario-aannames.

**Figuur 6.**

### Omvang uitstroom, nieuwbouw en doorstroming in twee scenario's



Bron: berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL

## 3.2 Uitstroom naar eigendom achtergelaten woning

Voor de effecten van uitstroom op (regionale) woningmarkten is het ook van belang welke woningen worden verlaten.

Bij uitstroom van deze cohorten in de toekomst zal het aandeel achtergelaten koopwoningen toenemen, in combinatie met een toename in uitstroomvolume omdat de vroeg naoorlogse cohorten groter zijn dan de vooroorlogse. Dit komt door een sterk cohorteffect in het eigen woningbezit (De Groot et.al. 2013): jongere generaties zijn in hogere mate en op steeds jongere leeftijd huiseigenaar dan oudere generaties (figuur 1). Dit wordt verklaard door de forse groei van het aantal koopwoningen in de afgelopen vijf decennia (zie bijvoorbeeld Van Dam et al., 2014). Beide factoren kunnen aanzienlijke impact hebben op regionale vraag-aanbodverhoudingen op de woningmarkt. Door het percentage eigen woningbezit op de uitstroom (naar leeftijdsgroepen) te projecteren, ontstaat het gezochte beeld van de uitstroom naar woningtype (zie tabel 13).

**Tabel 13. Uitstroom naar woningtype en scenario, 2015 – 2050**

Scenario		2015	2030	2050
Hoog	Volume uitstroom (x 1.000 huishoudens)	66	86	121
	Aandeel koopwoningen in uitstroom	41%	53%	54%
	Uitstroom uit koop (x 1.000 woningen)	27	46	66
	Uitstroom uit huur (x 1.000 woningen)	39	40	55
Laag	Volume uitstroom (x 1.000 huishoudens)	67	90	118
	Aandeel koopwoningen in uitstroom	41%	53%	53%
	Uitstroom uit koop (x 1.000 woningen)	28	47	63
	Uitstroom uit huur (x 1.000 woningen)	39	43	55

Bron: berekeningen met Tigris XL, naloopmodel koop-huurverhouding.

Het totaalvolume uitstroom is overgenomen uit tabel 9. Rekening houdend met cohort- en leeftijdsspecifieke verhuiskansen en doorstromingsprofielen zien we een toename van het aandeel koopwoningen in de uitstroom van circa 41% in 2015 tot circa 53% in 2030 en in 2050. De stabilisatie van het aandeel koop in de uitstroom na 2030 lijkt plausibel als we kijken naar figuur 1: de na-oorlogse cohorten die dan uitstromen vertonen redelijk vergelijkbare aandelen koop- en huurwoningen. De aanname dat de samenstelling van de gehele woningvoorraad in de toekomst constant blijft (op ongeveer 55% koopwoningen) kan hierop enige invloed hebben, maar gezien de relatief lage verhuismobiliteit van 40-plussers zal deze invloed beperkt zijn.

Het aandeel koop verschilt nauwelijks tussen de beide WLO-scenario's. Dat is te verklaren uit het feit dat de uitstroom van 65-plussers in 2030 en 2050 vooral de huidige 40+ers betreft, die al veel minder verhuismobiel zijn dan jongeren.

De combinatie van een toenemend volume uitstroom en een toenemend aandeel koopwoningen leidt ertoe, dat ook de uitstroom uit huurwoningen nog toeneemt, van ongeveer 45 duizend in 2015 tot ruim 60 duizend in 2050. De uitstroom uit de koopsector neemt veel sneller toe, van ruim 30 duizend in 2015 via ruim 50 duizend in 2030 tot circa 70 duizend (in Referentie Hoog) of circa 65 duizend (Referentie Laag) woningen per jaar in 2050.

### 3.3 Regionale verschillen in effect uitstroom

Er bestaat een aanzienlijke regionale variatie in het aandeel van de uitstroom in het totale aanbod. Tabel 14 laat de hoogste en laagste regionale aandelen uitstroom zien voor de drie steekjaren en de twee referentiescenario's. in 2050 bedraagt de regionale bandbreedte 8 resp. 10 procentpunt, ten opzichte van 16% resp. 20% voor Nederland als geheel. Er is dus een aanzienlijke regionale spreiding. Figuren 7 en 8 tonen per regio het aandeel van de uitstroom in het totale beschikbare aanbod in 2030 en 2050

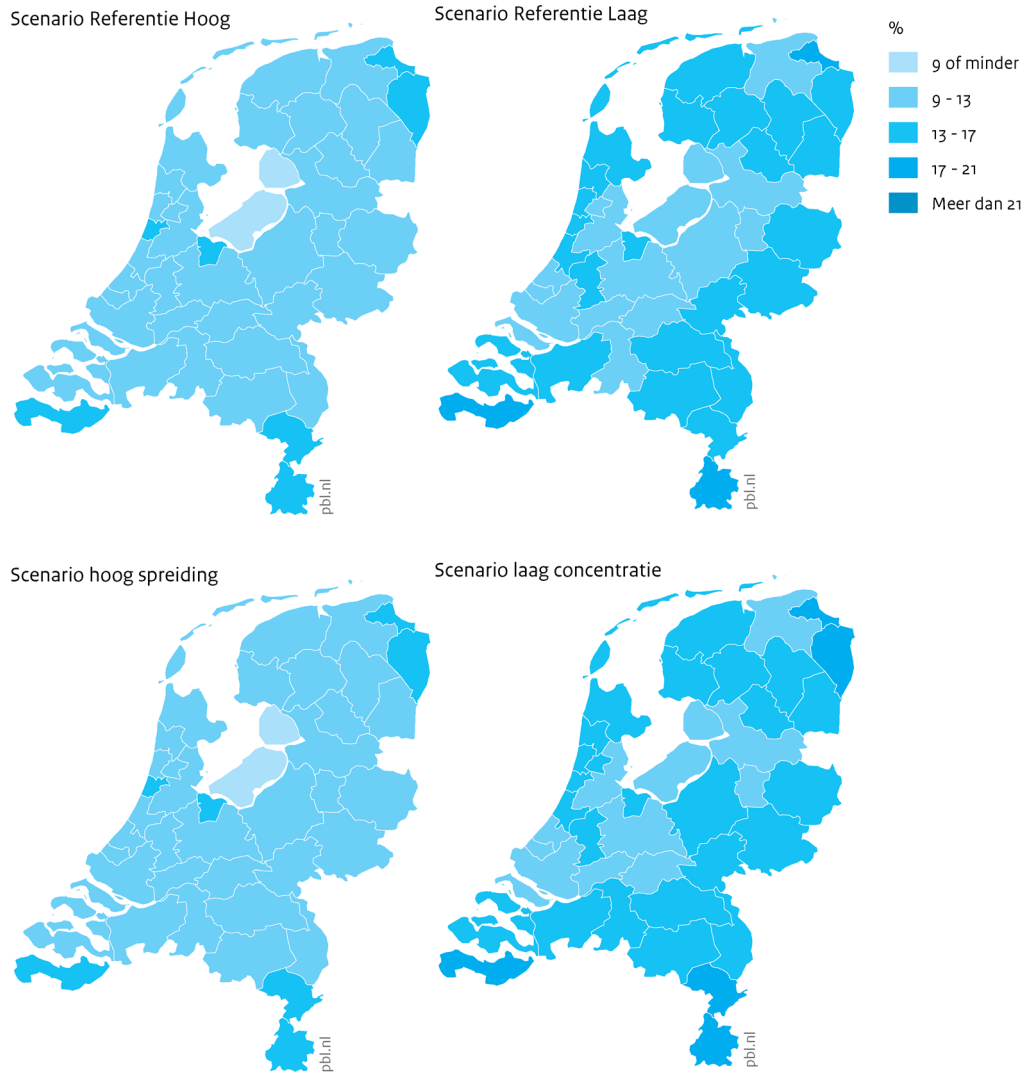
**Tabel 14. Regionale variatie in aandeel uitstroom in totale beschikbare aanbod**

	Hoog			Laag		
	2015	2030	2050	2015	2030	2050
min	5%	8%	11%	6%	9%	13%
max	14%	15%	20%	15%	18%	25%
Nederland	10%	12%	16%	11%	14%	20%

Bron: berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL

**Figuur 7.**

**Uitstroom als aandeel beschikbaar aanbod, 2030**

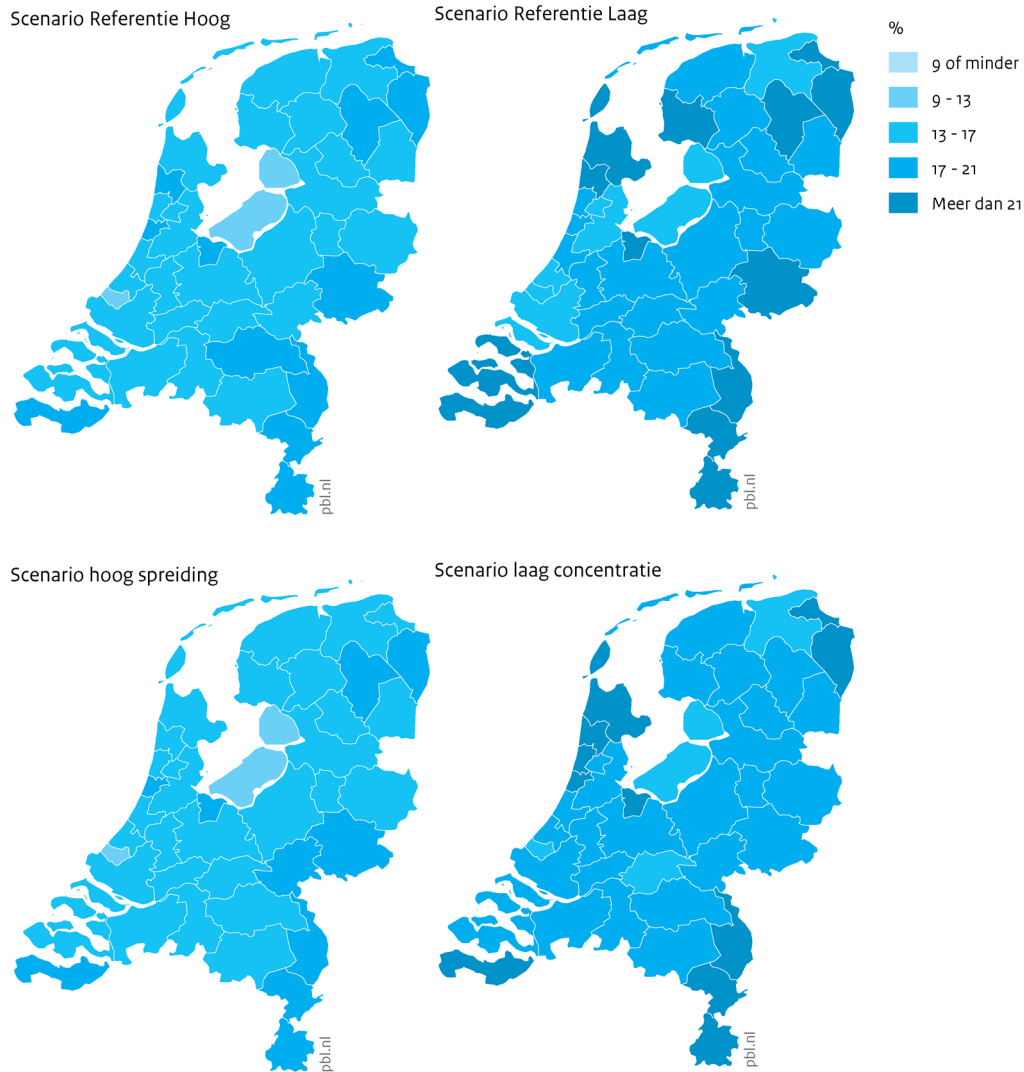


Bron: WLO2015, bewerking PBL

Tot 2030 zijn de verschillen tussen beide lage resp. beide hoge scenario's zeer beperkt als gevolg van de beperkte regionale verschillen tussen de WLO-scenario's in de periode tot 2030. Wel is het aandeel uitstroom over de gehele linie toegenomen.

**Figuur 8.**

**Uitstroom als aandeel van beschikbaar woningaanbod, 2050**



Bron: WLO2015, bewerking PBL

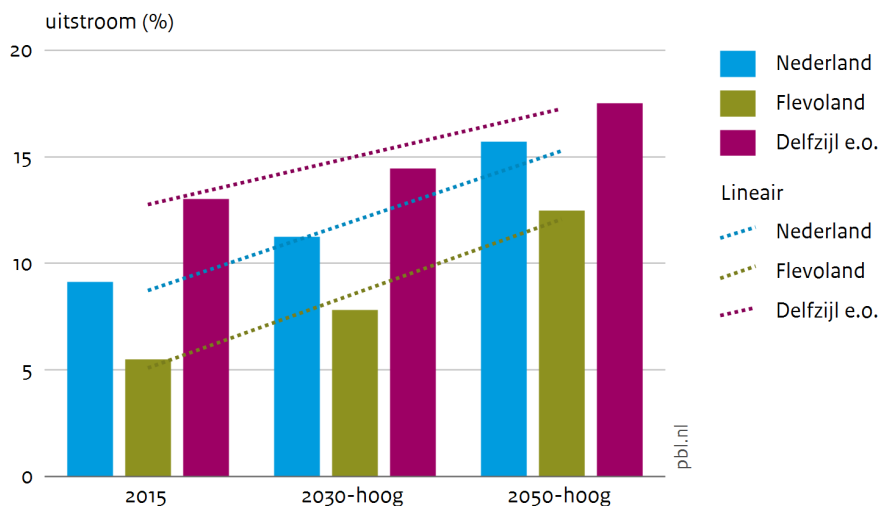
Op regionaal niveau is de landelijke trend herkenbaar: het belang van de uitstroom neemt in de loop van de tijd toe. Ook is het relatieve belang van de uitstroom in de lage scenario's groter. Dit wordt niet zo zeer veroorzaakt door een grotere uitstroom maar vooral doordat de nieuwbouw en de doorstroming in het lage scenario duidelijk lager liggen dan in de hoge (zie tabel 10 en tabel 11), zodat de uitstroom meer gewicht in de schaal legt. In de hoge scenario's zien we een wat gelijkmatiger regionale verdeling dan in de lage, waar het belang van de uitstroom in het noorden en zuidoosten, maar ook in het noorden van Noord-Holland en in de kuststreek hoger uitkomt dan elders.

### 3.4 Verandering in effect uitstroom op regionale woningmarkten

Nu de ontwikkeling van het aandeel van de uitstroom in het totale beschikbare aanbod tussen 2015 en 2050 in de COROP-gebieden in beeld is gebracht, kan ook geanalyseerd worden in welke mate regio's er sprake zal zijn van grote dan wel kleine veranderingen. In sommige regio's neemt het aandeel van de uitstroom tussen 2015 en 2030 maar met een tiende toe, in andere met een derde. Voor de regionale woningmarkt maakt het immers uit of het aandeel uitstroomwoningen in het beschikbare aanbod altijd al hoger was en in de loop van de tijd licht toeneemt, of dat een nu nog jonge regio (met weinig uitstroom) relatief abrupt met een forse toename van de uitstroom te maken krijgt.

**Figuur 9.**

#### Ontwikkeling uitstroom als aandeel van woningaanbod in enkele regio's



Bron: Berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL

Figuur 9 toont twee regio's (Flevoland en Delfzijl e.o.) ten opzichte van de ontwikkeling in Nederland als geheel voor het hoge scenario. Deze twee regio's zijn illustratief voor de regionale verschillen. Delfzijl e.o. heeft initieel een hoog aandeel uitstroom, maar groeit langzamer dan de landelijke trend. Flevoland ligt structureel 3 tot 4 procentpunt lager maar krijgt net als geheel Nederland met 7 procentpunt stijging te maken. In Flevoland komt dat echter neer op meer dan een verdubbeling van het aandeel uitstroom in het beschikbare aanbod. In het algemeen zien we dat regio's met een laag startniveau over het algemeen een hoge groei van de uitstroom kennen. Regio's met een hoger startniveau kennen een lagere toename.

# Bijlagen

Bijlage 1 Verschillenanalyse nationale ramingen op basis van CBS/PBL Bevolkingsprognose en op basis van WLO

**Tabel B1.1. Sterfte onder alleenstaanden, alle leeftijden (x 1.000 huis-houdens)**

Scenario	2015	2030	2040	2050
Referentie Hoog	48	60		77
Referentie Laag	49	67		84
Prognose 2016	46	63	77	

**Tabel B1.2. Huishoudensopheffing door verhuizingen van alleenstaanden naar institutioneel wonen, alle leeftijden (x 1.000 huishoudens)**

Scenario	2015	2030	2040	2050
Referentie Hoog	27	32		48
Referentie Laag	25	27		35
Prognose 2016	24	28	34	
Variant institutioneel-hoog	29	39	48	
Variant institutioneel-laag	18	17	20	



## Bijlage 2 Verschillenanalyse oude en nieuwe raming

**Tabel B2.1 Verschillenanalyse oude en nieuwe raming (Referentie Hoog)**

		oude raming	nieuwe raming (Ref. Hoog)	oude raming	nieuwe raming (Ref. Hoog)
		2020	2030	2035	2050
Nederland	Uitstroom (x 1.000)	82	86	92	121
	Aandeel koop	51%	53%	57%	54%
Friesland	Uitstroom (x 1.000)	3,3	3,4	3,6	4,5
	Aandeel koop	55%	58%	57%	58%
Amsterdam	Uitstroom (x 1.000)	7,1	7,2	8,8	10,8
	Aandeel koop	34%	38%	39%	42%
Arnhem-Nijmegen	Uitstroom (x 1.000)	3,5	4,0	4,0	5,9
	Aandeel koop	47%	50%	49%	51%
Eindhoven (ZO NB)	Uitstroom (x 1.000)	3,7	3,9	4,1	5,4
	Aandeel koop	50%	56%	51%	57%
Rotterdam (Gr Rijnmond)	Uitstroom (x 1.000)	7,5	7,1	8,7	10,0
	Aandeel koop	37%	43%	40%	46%
Zeeuws-Vlaanderen	Uitstroom (x 1.000)	0,6	0,6	0,6	0,7
	Aandeel koop	60%	61%	62%	59%

Bron: berekeningen met Tigris XL, bewerking PBL, Eskinasi et al. (2012)

## Literatuur

- BZK (2016). *Wonen in beweging: resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*. Den Haag: BZK.
- CPB/PBL (2015). *Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving; Nederland in 2030 en 2050: twee referentiescenario's*. Den Haag: CPB/PBL.
- De Groot, C., Van Dam, F., & Daalhuizen, F. (2013). *Vergrijzing en woningmarkt*. Den Haag: PBL.
- De Jong, A. (2015). *CToekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving; Cahier Demografie*. Den Haag: PBL.
- Eskinasi, M. (2014). *Towards Housing System Dynamics. Projects on Embedding System Dynamics in Housing Policy Research*. Delft: Eburon.
- Eskinasi, M., De Groot, C., Van Middelkoop, M., Verwest, F., & Conijn, J. B. S. (2012). *Effecten van de staatssteunregeling voor de middeninkomensgroepen op de woningmarkt: een simulatie*. Den Haag: PBL.
- Ritsema van Eck, J., Zwaneveld, P., Van Gemeren, J., & Van Gerwen, O.-J. (2015). *Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving; Cahier Regionale ontwikkelingen en Verstedelijking*. Den Haag: CPB/PBL.
- Van Dam, F., Eskinasi, M., & De Groot, C. (2014). Nieuwe uitdagingen op de woningmarkt. In: *Balans van de Leefomgeving 2014*. Den Haag: PBL.
- Van Duin, C., & De Jong, A. (2017). *Regionale bevolkings- en huishoudensprognose: methodiek prognose-intervallen*. Discussion Paper 21. Den Haag: CBS.
- Zondag, B., De Bok, M., Willigers, J., Baak, J., Pieters, M., Ruijs, K., & De Graaff, T. (2015). *Systeemdocumentatie Tigris XL V6.0*. Den Haag: Significance.