

Interview

Dirk Brounen

Effecten van demografie op



Dirk Brounen: "Ik voorspel een trend wég van het standaard seniorenappartement, met uitsluitend extra'tjes als brede doorgangen en zonder drempels. Jongere senioren hebben andere wensen."

De vergrijzing zal impact hebben op de vastgoedsector. De kantorensector ondervindt op korte termijn al effecten als gevolg van een krimpende beroepsbevolking, zegt vastgoedspecialist en financieel econoom dr. Dirk Brounen. Ondanks negatieve prognoses blijven projectontwikkelaars kantoren bouwen en zal leegstand een meer permanent karakter krijgen. De woningmarkt en winkelsector blijven voorlopig buiten schot. Wel zal onder druk van de vergrijzing het woningtype en het traditionele verzorgingstehuis ingrijpend veranderen. "De senior van morgen is niet van gisteren."

Vergrijzing is een Europees fenomeen. Door een combinatie van vergrijzing en een lager geboortecijfer, krijgt Europa binnen enkele decennia te maken met een daling van de beroepsbevolking. Ook Nederland ontloopt deze trend niet. Volgens demografische scenario's zal de Nederlandse beroepsbevolking in de periode 2000-2050 met 14 procent dalen. Dit in schril contrast met een groei van 74 procent in de periode 1950-2000. Vergeleken met andere Europese landen zit Nederland in de middenmoot. In Duitsland, Italië en Spanje is de krimp van de beroepsbevolking het sterkst en de situatie in Spanje is met 41 procent in 2050 zelfs dramatisch te noemen.

Krimp. In Duitsland is niet alleen sprake van een krimp van de beroepsbevolking, maar daalt tevens het bevolkingsaantal. In zowel Frankrijk als ons land is er voorlopig alleen sprake van een afvlakking van de bevolkingsgroei en zal pas halverwege deze eeuw de bevolking ook daadwerkelijk gaan krimpen. Tot 2045 zal de bevolkingsgroei in Nederland afvlakken van 0,7 tot 0,1 procent. Het aantal 65-plussers zal halverwege de 21e eeuw bijna verdubbeld zijn. Brounen: "Weliswaar is vergrijzing nu nog een sterk regionaal verschijnsel dat zich vooral voordoet in Limburg, Zeeland en de noordelijke provincies, maar over een jaar of tien is ook de Randstad aan de beurt."

Vergrijzende woningmarkt. "Op korte termijn zal de vergrijzing al sterk te merken zijn op de kantorenmarkt," zegt Dirk Brounen tijdens het congres Trends in de Vastgoedmarkt van het Nederlands Vastgoed Instituut, dat op 12 oktober jl. plaatsvond in het Kurhaus in Scheveningen. Volgens Brounen, die als Universitair Hoofddocent Vastgoedbeleggingen verbonden is aan de RSM Erasmus University (de Business School van de Erasmus Universiteit), staan de gevolgen van de vergrijzing niet ter discussie omdat de demografische scenario's op harde cijfers zijn gebaseerd. In het segment wonen en zorg zijn die scenario's aan het uitkristalliseren. Brounen voltooide zeer recent een onderzoek naar de vergrijzende woningmarkt. Over dit thema organiseert RSM Erasmus University op 12 december een symposium.

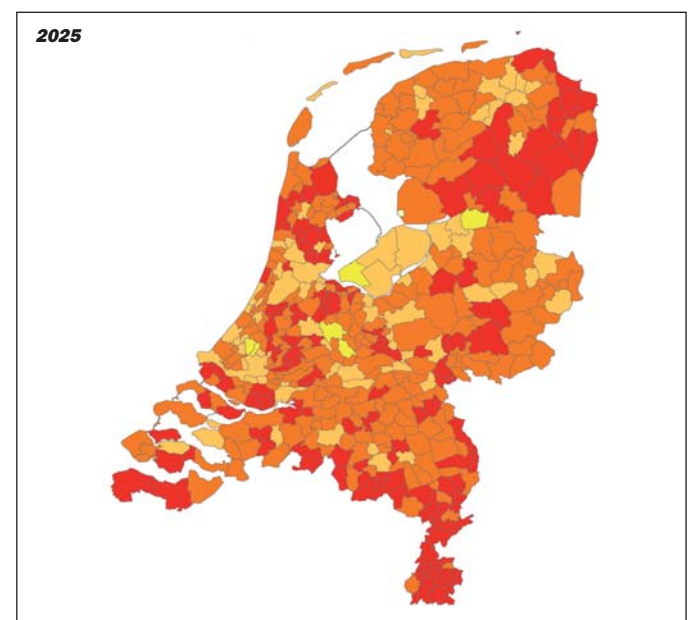
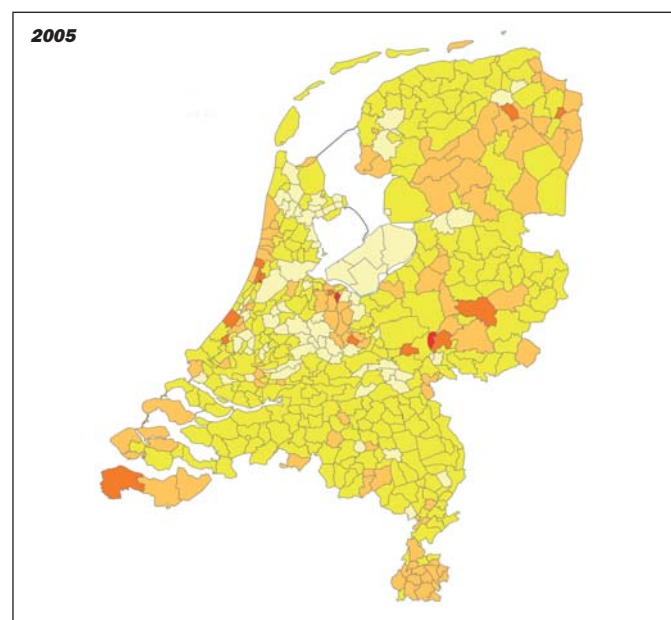
Generaties. Het onderzoek van Brounen is gebaseerd op het Woningbehoefte Onderzoek (WBO) van het ministerie van VROM. Het WBO, de 'opvolger' van de algemene woning- en volkstellingen, wordt sinds 1964 om de vier jaar gehouden. Eind zeventiger jaren begin tachtiger jaren is het onderzoek wetenschappelijker aangepakt (methodisch, gestandaardiseerd en goed gestructureerd). Voor wetenschappers als

Brounen is het WBO vanaf die tijd een graag gebruikte bron. "In de editie van 2002 - we hebben ook kennis mogen nemen van het laatste WBO-onderzoek uit 2006 - zijn 70.000 respondenten vertegenwoordigd. Met informatie per respondent die zeer bruikbaar is, zodat extra enquêtes niet nodig waren." De WBO-gegevens analyseerde Brounen niet op basis van leeftijd maar op basis van generaties. Een nieuwe invalshoek, zegt de Rotterdamse onderzoeker. "Er is in dit type onderzoek altijd uitgegaan van leeftijd. Maar een even beroemd als bekritiseerd onderzoek in Noord-Amerika, uit 1989, naar de effecten van de babyboomers op de huizenmarkt maakte duidelijk dat leeftijd (het uitgangspunt bij dit onderzoek) niet werkte en een verkeerd beeld geeft. Een van de hoofdconclusies was dat de woningmarkt in Noord-Amerika zou instorten en te maken zou krijgen met een apocalyptische daling van de huizenprijzen. Want er zou een exodus naar de huurappartementen gaan optreden. Daar is dus niks van terecht gekomen." Door te kiezen voor het generatiemodel zijn voorspellingen veel nauwgezetter. "Woonconsumenten uit verschillende generaties hebben grosso modo een eigen, door de tijd bepaalde cultuur en een gemeenschappelijk 'karakter'. Mensen die opgroeiden in de wederopbouw zijn gewend om 'op de kleintjes' te letten, zijn wat zuiniger. Zo heeft elke tijd zijn eigen 'profiel' en dat zit in het generatiemodel verdisconteerd."

Overwaarde. "Over twintig jaar is het aantal 65-plussers verdubbeld ten opzichte van 2006. Hoeveel mensen zullen tegen die tijd overstappen op een huurappartement? Dat is een van de vragen geweest in ons onderzoek. Wat je ziet is dat tussen 1981 en 2005 de gemiddelde woonlasten zijn verdubbeld, maar voor senioren met een eigen woning, in de 'gunstige tijd gekocht' met flinke overwaardes, bedragen lastenstijgingen slechts tien procent. Zijn die woonconsumenten bereid om hun lage maandlasten in te ruilen voor de veel hogere lasten van een huurappartement? Uiteraard wordt die buffer van bewoners met overwaardes op den duur kleiner. Ook hebben we - naast heel veel andere aspecten van vergrijzing en de invloed op wonen - de gewenste omvang van woonoppervlak onderzocht. Een van onze conclusies was dat senioren weliswaar kleiner gaan wonen maar dat de oppervlaktereductie veel milder is dan voorshands werd aangenomen."

Vervangingsmarkt. "De woningmarkt ontwikkelt zich parallel aan het aantal huishoudens. Ook als er sprake is van een stagnatie van de bevolkingsgroei, kan het aantal huishoudens nog doorgroeien. Dat zien we nu al in Nederland gebeuren omdat de gemiddelde gezinsomvang steeds kleiner wordt. Eengezinswoningen zijn in de toekomst veel minder in trek," verwacht Brounen. Nu valt 80 procent van de woningvoorraad nog in die categorie. De woningmarkt speelt meer in op demografische ontwikkelingen dan de kantorenmarkt, is zijn ervaring. "Dat zien we al heel duidelijk in het buitenland, zoals in Duitsland, waar diverse commerciële initiatieven in de woningbouw ontstaan als reactie op de toenemende vergrijzing. Een voorbeeld hiervan is de opkomst van de 'seniorencommune', een samenlevingsvorm die in de Amerikaanse bejaardenstaat Florida al heel normaal is. In de Verenigde Staten is het serviceconcept al ver uitgewerkt."

Percentage 65-plussers per gemeente. Links de situatie in 2005, rechts de situatie in 2025. Bron: RPB/CBS.



vastgoed



Woonzorgcentrum Leo Polak in Osdorp, Amsterdam voor zowel senioren die zelfstandig willen blijven wonen als voor ouderen die meer zorg, hulp en begeleiding nodig hebben bij het wonen. Het centrum omvat zelfstandige seniorenwoningen, appartementen in het verzorgingshuis (deels met de mogelijkheid tot extra zorg), groepswoningen voor dementerende ouderen, een zorghotel voor tijdelijke verzorging en behandeling, een hospice voor palliatieve terminale zorg, een dagcentrum voor dementerende ouderen met dagverzorging en dagbehandeling, een gezondheidscentrum met huisarts, fysiotherapie, ergotherapie en logopedie, een ontmoetingscentrum met café-restaurant, internetcafé en bibliotheek en allerlei activiteiten voor bewoners en wijkbewoners en een stiltecentrum, winkel, kapsalon en wasserette.

Nieuwe concepten. Ook in Nederland wordt op bescheiden schaal met nieuwe concepten geëxperimenteerd. Zoals Seniorenstad, woonzorgzones, kleinschalig wonen enz. Brounen noemt met name de initiatieven van de in seniorenwoningen gespecialiseerde corporatie Woonzorg Nederland. In de huurwoningen en verzorgingsflats van de corporatie zijn allerlei voorzieningen geïntegreerd. "In diverse verzorgingstehuizen heeft Woonzorg instellingen voor kinderopvang opgenomen. Ik vind het een goede zaak dat tehuizen met crèches worden opgefleurd. Mixen met andere functies biedt een meerwaarde voor bewoners en gebruikers en het laat ook zien hoe wij positiever met onze ouderen kunnen omgaan. De rol van architecten moeten we hierbij niet onderschatten. Architecten zijn van nature mensen die vooruitkijken en nieuwe ontwikkelingen en trends snel oppikken."

Behalve organisaties die actief zijn op de woningmarkt voor senioren en die het welbevinden van hun doelgroepen hoog in het vaandel hebben staan, zijn op de vastgoedmarkt van zorginstellingen tegenwoordig steeds vaker commerciële financiële instellingen actief. "We zien dat leaseconstructies in opkomst zijn, waarbij bijvoorbeeld een ziekenhuis zijn gebouwen aan een financiële instelling verkoopt om die vervolgens direct weer terug te huren van de nieuwe eigenaar. Met het kapitaal dat zo vrijkomt kan het ziekenhuis nieuwe investeringen plegen." Brounen ziet dit als een logisch gevolg van het beleid van de overheid, die in toenemende mate van zorginstellingen verlangt dat zij zich als ondernemer opstellen. Zelfs durfkapitalisten die verzorgingstehuizen willen opkopen verschijnen ten tonele. Een logisch gevolg van de liberalisatie van de zorg, vindt Brounen, want hiermee zijn ook voor commerciële partijen de deuren wijd open gezet.

Woonwensen senioren achterhaald. Klassieke verzorgingstehuizen zijn in de visie van Brounen een achterhaald concept. "Door de vergrijzing zal een groter deel van de bevolking weliswaar een beroep doen op de zorg, feit is dat iemand die nu 70 is niet dezelfde leefstijl heeft als degene die enkele decennia geleden die leeftijd bereikte. We moeten ons realiseren dat de senior van morgen niet van gisteren is." Hiermee doelt hij tevens op bevindingen uit zijn onderzoek naar de woonwensen van senioren, waarmee hij enkele klassieke denkpatronen over die woonwensen weerlegt.

"Anders dan vaak wordt gedacht is het niet zo dat naarmate mensen ouder worden, ze vaker in appartementen gaan wonen. Integendeel. Van de 75-jarigen van nu woont 34 procent in een appartement; 30 jaar gele-

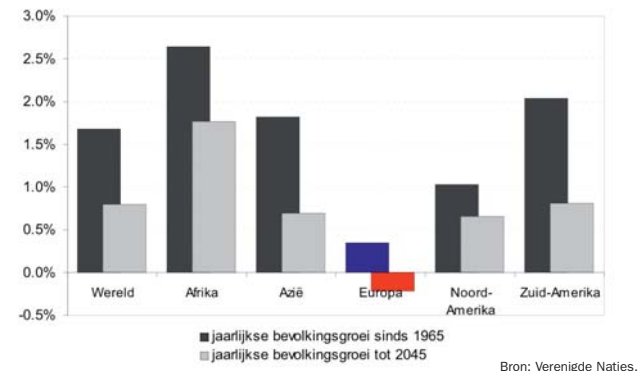
Vergrijzing en de Woningmarkt.

Op 12 december organiseert het Woningmarkt Expertisecentrum, dat sinds 1 januari binnen de RSM Erasmus University werkt, het seminar Op het programma:

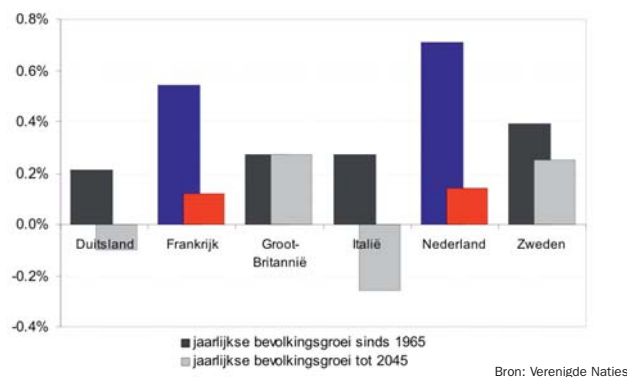
- Dirk Brounen, Erasmus Universiteit: Vergrijzing en andere leefstijlen; een blik op de toekomst;
- Gert-Jan Hagen, The SmartAgent Company: Senioren; de mens achter de statistieken;
- Menno Maas, ING Real Estate Development: Senioren; kans voor de vastgoedondernemer.

Gratis aanmelden via wec@rsm.nl

De wereld in beeld



Een blik op Europa



den was dat nog 45 procent. Ze hebben een band opgebouwd met hun huis en verhuizen daarom niet zo snel. Hun woning is dan misschien niet zo praktisch en er staan boven enkele kamers leeg, maar de stap naar een gelijkvloers appartement wordt minder snel gemaakt dan we dachten." Brounen baseert zich in zijn uitspraken op het Woningbehoefteonderzoek dat VROM periodiek uitvoert onder 70.000 huishoudens.

"Wel huren senioren steeds vaker," vervolgt hij. "Van de generatie geboren tussen 1921 en 1930 bewoont 30 procent een eigen woning; in 1977 was dat nog de helft meer (44 procent). Huren mag de afgelopen decennia dan wel populairder geworden zijn, dat betekent niet dat het duurdere huursegment met voorzieningen onder ouderen ook in populariteit is gestegen." De verklaring zoekt Brounen in de zuinige leefstijl van de huidige generatie ouderen, die de Tweede Wereldoorlog heeft meegemaakt. "Veel geld uitgeven aan een dure huurwoning vinden zij zonde van het geld."

Serviceflats. Dat dure huurflats met oudedagsvoorzieningen zouden floppen lijkt strijdig met het bericht uit het Financieele Dagblad van 24 oktober jl., waarin projectontwikkelaar VolkerWessels beweert dat seniorenappartementen met een serviceconcept, waarbij bewoners gemak- en welzijnsdiensten kunnen afnemen ("Leven à la Carte"), als warme broodjes over de toonbank vliegen. "In dat specifieke geval gaat het om koopwoningen," licht Brounen toe. "Hoge servicekosten worden eerder betaald in combinatie met een koop- dan met een huurwoning. Voor de huidige generatie ouderen drukt er een groot taboe op het ontvangen van service, zoals een kapper aan huis. Wellicht geeft een volgende generatie ouderen meer geld uit en zijn zij meer geïnteresseerd in huurflats met service-elementen." Brounen herhaalt dat we wellicht de definitie van wat we onder een senior verstaan moeten bijstellen. Meestal denken we aan een brede groep 65-plussers, maar ouderen boven de 75 hebben een andere levensstijl dan de jongere senioren. Hij zou projectontwikkelaars willen adviseren klantgericht te werken om zo de behoeftes van ouderen qua woonwensen beter te kunnen inschatten. "Ik voorspel een trend wég van het standaard seniorenappartement, met uitsluitend extraatjes als brede doorgangen en zonder drempels. Jongere senioren hebben andere wensen."

www.rsm.nl/wec

Auteur van dit artikel is Annemieke van Roekel, freelance journalist.