



Factsheet

Peiling woonvoorkeuren en reacties beleidsplannen

uitkomsten WoON-module Wens en Werkelijkheid



Inleiding: tijd voor een tussenmeting

De basismodule van het WoonOnderzoek Nederland 2009 (WoON2009) werd van eind 2008 tot begin 2009 afgenomen. Ondanks dat de eerste voortekenen van de crisis zich voor hadden gedaan bleek dit nauwelijks zichtbaar in de verhuisplannen van de Nederlandse huishoudens.

Nu, twee jaar later, is duidelijk dat de crisis doorgedrongen is in vele lagen van de maatschappij. Ook de woningmarkt is niet gespaard, blijktens het grote aantal woningen dat te koop staat en de prijsdalingen die hebben plaatsgevonden. Daarnaast is er nieuw beleid geïntroduceerd, zoals het besluit van de Europese Commissie (EC) over de corporatiedoelgroep en de voorgenomen extra huurverhoging voor huishoudens in een gereguleerde huurwoning met een inkomen boven 43.000 euro. Al met al tijd om – opnieuw – de balans op te maken.

De WoON-module Wens en Werkelijkheid richt zich primair op de realisatie van verhuisplannen. Het onderzoek kan echter ook gebruikt worden om sentimenten op de woningmarkt, zoals verhuisgeneigdheid en koopwens, te meten. Daarnaast is het een goed medium om in te springen op de actualiteit rondom de beleidsvoornemens.

Dit laatste is gedaan voor drie onderwerpen: de twee eerder genoemde beleidsingrepen (het EC-besluit en de extra huurverhoging) en de reactie van Nederlandse huishoudens op de crisis. In deze factsheet komen de meest aansprekende bevindingen aan bod, beginnend met de reactie op de beleidsplannen.

EC-besluit

In december 2009 heeft de Europese Commissie besloten dat sociale verhuurders minimaal 90% van hun beschikbaar gekomen woningen met een huur onder de liberalisatiegrens moeten verhuren aan huishoudens met een belastbaar jaarinkomen lager dan €33.000.

De meerderheid (54%) van de huishoudens is inmiddels bekend met het EC-besluit omtrent de corporatiedoelgroep. Dit percentage is vrijwel gelijk voor huishoudens die in 2010 verhuisd zijn naar een sociale huurwoning, maar dit gezien de nieuwe regels niet meer mogen. De regelgeving, die op 1-1-2011 in is gegaan, is bij deze groep niet extra doorgedrongen.

Aan huishoudens die volgens de nieuwe regels in 2010 geen sociale huurwoning hadden kunnen betrekken, is de hypothetische vraag voorgelegd over wat men had gedaan als het EC-besluit al van kracht was geweest. De twee meest gegeven antwoorden hierop waren “Een particuliere huurwoning van dezelfde prijs” en een “Duurdere huurwoning”, die beide door ongeveer een derde van de huishoudens genoemd werden. Opgesplitst naar inkomen treden er duidelijke verschillen op. Onder de huishoudens met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 zegt 43% dat men dan niet verhuisd zou zijn, terwijl huishoudens met een hoger inkomen deze optie in 7% van de gevallen verkiezen.

Opvallend genoeg krijgt de koopwoning betrekkelijk weinig bijval van huishoudens die meer dan € 43.000 verdienen (9%). Waarschijnlijk heeft dit te maken met het specifieke karakter van deze groep, namelijk huishoudens die nadrukkelijk kiezen voor de flexibiliteit van huren, ondanks dat ze volgens hun (belastbare) inkomen over meer financiële middelen beschikken om een woning te kopen. Zij verkiezen dan nog eerder een duurdere huurwoning, getuige het grote aandeel dat dit antwoord geeft (49%).

Overigens kunnen vraagtekens gezet worden bij het hoge aandeel huishoudens dat uit had geweken naar een even dure huurwoning van een commerciële verhuurder. De (beschikbare) voorraad van dit type is namelijk zeer beperkt.

Tabel A: Alternatieve verhuisbeweging als EC-besluit al van kracht **zou zijn** geweest voor huishoudens met een inkomen boven € 33.000 (de EC-doelgroep) en woonachtig in een woning met een huur tot de beralisatiegrens (W&W 2011).

	Alternatieve verhuisbeweging			Was niet verhuisd
	Pariculiere huurwoning, zelfde prijs	Duurdere huurwoning	Koopwoning	
€33.000-43.000	38%	0%	19%	43%
> €43.000	35%	49%	9%	7%
TOTAAL	36%	33%	13%	19%

Jaarlijkse huurverhoging leidt niet direct tot doorstroming

De aangekondigde maatregel om huishoudens in een gereguleerde huurwoning en een inkomen boven 43.000 euro een extra huurverhoging van maximaal 5% op te leggen¹, raakt circa 440 duizend huishoudens. Een zeer klein deel hiervan geeft aan direct te gaan verhuizen als hij met de maximale huurverhoging geconfronteerd wordt (2%). Bijna een derde (29%) zegt op termijn (na een aantal jaren) op zoek te gaan. Een substantiële doorstroming lijkt er van dit beleidsvoornemen dus niet uit te gaan, als we tenminste uit gaan van deze voorgenomen reacties.

Verhuisplannen verstoord door de crisis

Ongeveer de helft van de huishoudens in een zelfstandige woning² vindt dat zij enigszins getroffen zijn door de crisis. Volgens 14% heeft de crisis zelfs grote invloed (gehad) op de eigen situatie. Meer specifiek over de impact van de crisis op de woonsituatie, zegt 22 procent dat hun verhuisplannen enigszins tot behoorlijk beïnvloed zijn. Dit lijkt – in vergelijking met de eerdere percentages weinig, maar het aantal heeft betrekking op alle huishoudens. Van deze groep is bekend dat in de regel – door de jaren heen – ongeveer een vijfde rondloopt met verhuisplannen. In dat geval is 22% toch een substantieel percentage.

Verder ingezoomd op huishoudens die zeggen te willen verhuizen (“verhuisgeneigd zijn”), zien we dat 40 procent aangeeft dat de crisis hun verhuisplannen beïnvloed heeft. Vooral doorstromers uit een koopwoning lijken extra gevoelig te zijn, getuige het feit dat bijna de helft (47%) zegt de plannen te hebben bijgesteld vanwege de crisis. De plannen van starters zijn het minst gevoelig voor de crisis (30%). Doorstromers vanuit de huur zitten qua gedrag tussen de twee andere groepen in.

Het verschil tussen starters en doorstromers laat zich het best verklaren door de motieven achter de verhuisplannen. Starters (inclusief semi-starters) worden vaker dan doorstromers gedreven door studie en huishoudenvorming (uit huis gaan, samenwonen, scheiding); redenen die (blijkbaar) minder crisisgevoelig zijn. Doorstromers zijn meer uit op een verbetering van de woning of woonsituatie. Dit kan – vanuit het oogpunt van een minder gunstig economisch klimaat – makkelijker uitgesteld worden.

¹ Jaarlijks, bovenop de reguliere, toegestane huurverhoging.

² Dit is exclusief wooneenheden, wooninstellingen en andere vormen van onzelfstandig wonen.

Het verschil tussen een doorstromer uit de huur en uit de koop is evident. Kopers voelen zich meer geraakt dan huurders omdat zij (normaal gesproken) eerst een woning moeten verkopen voordat men een nieuwe kan aanschaffen.

Aanpassing van realisatie en verhuisplannen in crisistijd

De module Wens en Werkelijkheid (W&W 2011) maakt het mogelijk om na te gaan of huishoudens hun oorspronkelijke plannen (in het WoON 2009) hebben kunnen realiseren. Hierbij kan onderscheid gemaakt worden naar drie groepen: zij die verhuisd zijn, zij die nog niet verhuisd zijn maar nog wel willen en zij die niet meer willen verhuizen.

Realisaties

In de periode tussen het afnemen van het WoON (2008/2009) en de W&W enquête (2011, dus in crisistijd) hebben in totaal bijna 400 duizend van de 1,9 miljoen huishoudens hun verhuisplannen doorgezet. Het merendeel hiervan is terecht gekomen in de eigendomsvorm die men voor ogen had. Voor hen die wilden kopen ligt dit slagingspercentage op 70%, voor huurders is dit nog hoger (93%). De zogenaamde "First time buyers" (*koopstarters*), zijn het meest teruggekomen op hun voornemen. Ongeveer de helft van alle starters (48%) heeft zijn koopwens kunnen realiseren. Voor doorstromers vanuit de huur ligt dit percentage 15 procentpunt hoger (63%). De omgekeerde beweging (van koop naar huur) blijkt overigens ook niet voor iedereen even gemakkelijk te maken. Hierin is uiteindelijk 30% geslaagd.

Tabel B: Realisatie van *gewenste woning* (W&W 2011), naar *eigendomsvorm en positie op de woningmarkt* (WoON 2009).

	Wilde kopen in WoON 2009		Wilde huren in WoON 2009		Totaal
	> koop	> huur	> koop	> huur	
Starter	48%	52%	6%	94%	77.000
Doorstromer-koop	81%	19%	30%	70%	135.000
Doorstromer-huur	63%	37%	2%	98%	186.000
Totaal	70%	30%	7%	93%	398.000

Van de huishoudens die hun koopwens hebben kunnen vervullen, komt bijna de helft uit bij een woning die goedkoper³ is dan men volgens het WoON 2009 van plan was. Circa drie op de tien heeft van te voren zijn kansen goed ingeschat en is in de buurt van zijn initiële budget gebleven. De resterende 17% heeft meer aan de nieuwe woning uitgegeven dan men oorspronkelijk van plan was.

Aanpassing en afstel

De groep die, ondanks hun verhuiscens ten tijde van het WoON 2009, nog niet verhuisd is, blijkt drie keer zo groot als het aantal gerealiseerde (en geplande) verhuizingen: 1,2 miljoen huishoudens. Van dit aantal geeft een derde aan dat men (voorlopig) van de verhuizing af ziet. Dit percentage is onder aspirant kopers en huurders even groot. Het aandeel afhakers onder starters is aanmerkelijk lager (rond de 15 procent). Dit is in lijn met de standvastige houding die we eerder waargenomen hebben. Degene die ongeveer anderhalf jaar na het uitspreken van de verhuiscens (WoON 2009) nog steeds willen verhuizen, stellen hun voorkeur voor de eigendomsvorm maar beperkt bij. Van de initiële kopers zegt 15% dat men nu wil gaan huren. Andersom (van huur naar koop) is dit aandeel verwaarloosbaar (2%). Opvallende uitschieters zijn de starters die in eerste instantie wilden kopen (maar daar nog niet in geslaagd zijn) en doorstromers die een koopwoning willen verruilen voor een huurwoning. Laatstgenoemden zijn relatief vaak teruggekeerd op hun schreden. Hetzij omdat men niet meer wil verhuizen (42%), dan wel dat ze toch een koopwoning verkieszen (15%). Van de starters houdt nog maar 15% vast aan de oorspronkelijke koopwens.

³ Koopprijs van de nieuwe woning is minimaal 5% lager dan de gewenste koopprijs uit WoON 2009.

Tabel C: Bijstelling van gewenste woning (W&W 2011), naar eigendomsvorm en positie op de woningmarkt (WoON 2009).

	Wilde kopen in WoON 2009			Wilde huren in WoON 2009			Totaal
	> nu koop	> nu huur	> afstel	> nu koop	> nu huur	> afstel	
Starter	15%	73%	12%	3%	80%	17%	116.000
Doorstromers-koop	57%	7%	35%	14%	44%	42%	528.000
Doorstromers-huur	54%	19%	27%	0%	64%	36%	568.000
Totaal	53%	15%	32%	2%	64%	34%	1.215.000

De mate waarin het oorspronkelijk begrote aanschafbedrag van een koopwoning wordt bijgesteld, vertoont grote overeenkomsten met de groep die hun verhuiscens wel gerealiseerd heeft. Van deze zogenaamde volhouders is inmiddels bijna de helft (45%) op zoek naar een woning die minimaal 5% goedkoper is. Tweederde daarvan oriënteert zich zelfs op woningen 15% of meer onder het initiële budget zitten. Het percentage huishoudens dat na ongeveer 1,5 jaar nog steeds op zoek is naar een koopwoning voor min of meer dezelfde prijs is 25%.

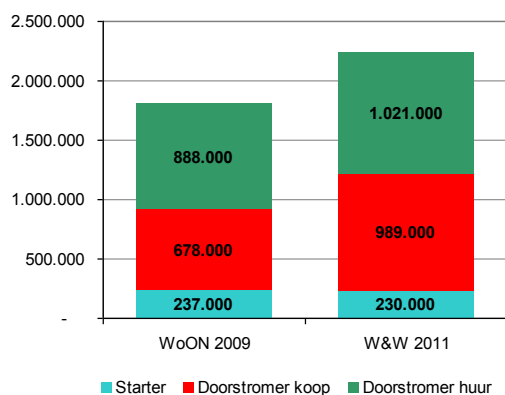
Meer verhuisplannen, maar ook meer onzekerheid en uitstelgedrag onder doorstromers

Het aantal huishoudens dat wil verhuizen naar een zelfstandige woning is ten opzichte van twee jaar geleden toegenomen met bijna 440 duizend. Het merendeel (bijna driekwart) daarvan komt voor rekening van huishoudens die uit een koopwoning willen verhuizen. Het aantal starters is nagenoeg gelijk gebleven.

Het toegenomen aantal verhuiscensgeneigde huishoudens lijkt in strijd met het beeld dat men heeft van de invloed van de crisis op de woningmarkt: een bange, onzekere markt waarin huishoudens niet meer willen of kunnen verhuizen. De nadruk in de vorige zin ligt op *lijkt*. Immers, wanneer we verder kijken naar de concreetheid van de plannen dan is er wel degelijk sprake van terughoudendheid en vooral van uitstelgedrag. Zo is van de verhuiscensgeneigde huishoudens het aandeel dat beslist wil verhuizen⁴ gehalveerd. Vooral doorstromers uit de koop lijken veel minder vastberaden (WoON 2009: 33%; W&W 2011: 14%).

Niet alleen is men minder resoluut, ook plant men de beoogde verhuizing verder vooruit. Over alle huishoudens verwacht in 2011 (W&W 2011) nog maar 13 procent binnen een half jaar te verhuizen⁵. Twee jaar geleden (WoON 2009) lag dit percentage nog rond de 22 procent. Doorstromers vanuit een koopwoning lijken hun plannen het meest vooruit te schuiven. Hiervan denkt slechts 6 procent in de komende zes maanden te verhuizen, een percentage dat voor de crisis nog op 13 procent stond. Uiteraard speelt de verwachte verkoopsnelheid van de huidige woning hierin een voorname rol.

Grafiek A: Aantal verhuiscensgeneigde huishoudens, naar positie op de woningmarkt (WoON 2009 en W&W 2011)



⁴ Gegeven antwoorden: "wil beslist verhuizen" of "is recent verhuiscens".

⁵ Willen, gaan of moeten.

Invulling van de woonwensen: minder koop- en eengezinswoningen

Naast de groei van het aantal verhuisgeneigde huishoudens en de afname in de stelligheid rondom de verhuisplannen is er ook sprake van een verschuiving van de kwalitatieve woningvraag in de periode 2009-2011. De voorkeur voor koop- en eengezinswoningen is licht afgenomen (koopwens van 51 naar 49%; voorkeur eengezins van 56% naar 51%).

Het percentage verhuisgeneigde huishoudens dat een koopwoning duurder dan 325 duizend euro wil kopen is over het totaal niet veranderd. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat binnen dit segment de vraag meer gericht is op het goedkopere deel (tot de tijdelijk verhoogde Nationale Hypotheek Grens van € 350.000).

Vanuit de positie op de woningmarkt bekeken, zien we dat de voorkeuren van starters min of meer ongewijzigd gebleven zijn. Doorstromers – met name uit de huur – hebben hun wensen wel naar beneden bijgesteld. Dit resulteert in een afgenomen interesse naar koop- en eengezinswoningen en dure koopwoningen (> € 325.000).

Aansluitend blijken vooral de laagste inkomens (quintiel 1 en 2⁶) aanzienlijk minder te willen kopen en – in het verlengde daarvan – minder uit zijn op een eengezinswoning. Degene die wel willen kopen mikken overigens meer op het hogere segment, wat vrijwel zeker te maken heeft met de verhouding van de NHG grens waardoor ook duurdere woningen bereikbaar zijn geworden.

Tabel D: Woonwensen verhuisgeneigde huishoudens* naar verschillende kenmerken (WoON 2009 en W&W 2011)

		TOTAAL	Woningtype		Gewenste prijsklasse koop	
			Koop	Eengezins	Tot 240.000	325.000 en meer
WoON 2009	Alle verhuisgeneigde huishoudens	1.915.000	51%	56%	47%	26%
	Starter	599.000	35%	36%	79%	6%
	Doorstromer					
	vanuit koop	595.000	85%	76%	26%	41%
	vanuit huur	721.000	36%	57%	63%	10%
	Inkomen *					
	Laag (quintiel 1-2)	630.000	35%	52%	66%	11%
	Hoog (quintiel 3-5)	767.000	74%	76%	28%	38%
	Leeftijd					
	tot 30 jaar	751.000	45%	46%	68%	8%
	30 jaar en ouder	1.164.000	55%	63%	36%	35%
W&W 2011	Alle verhuisgeneigde huishoudens	2.476.000	49%	51%	45%	26%
	Starter	735.000	36%	36%	80%	9%
	Doorstromer					
	vanuit koop	892.000	79%	71%	25%	39%
	vanuit huur	848.000	29%	43%	63%	4%
	Inkomen *					
	Laag (quintiel 1-2)	780.000	23%	40%	53%	21%
	Hoog (quintiel 3-5)	1.043.000	75%	71%	30%	33%
	Leeftijd					
	tot 30 jaar	853.000	38%	37%	74%	6%
	30 jaar en ouder	1.623.000	55%	58%	34%	33%

* In de tabel heeft de uitsplitsing naar inkomen alleen betrekking op zelfstandig wonende huishoudens (doorstromers). De inkomens van startende huishoudens kan namelijk niet goed bepaald worden in het WoON.

De uitgebreide beschrijving van de analyses die ten grondslag liggen aan deze factsheet, zijn verkrijgbaar via het ministerie van BZK.

⁶ Deze huishoudens behoren tot de laagste 40% inkomens.