

**Eindrapport
24 juni 2015**

Verhuishwensen en feitelijk gedrag op de Nederlandse wo- ningmarkt 2006-2011

Verhuis- en slaagratio's op basis van Verhuismodule WoON 2006 en 2009

Dr. H. Boumeester
Drs. K. Dol
m.m.v. drs. G. Mariën

Verhuishwensen en feitelijk gedrag op de Nederlandse woningmarkt 2006-2011

Verhuis- en slaagratio's op basis van Verhuismodule WoON 2006-2009

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Directie Kennis en Verkenningen

Turfmarkt 147

Postbus 20011

2500 EA Den Haag

Auteurs:

Dr. H. Boumeester

Drs. K. Dol

m.m.v. drs. G. Mariën

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving
Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Tel. (015) 278 30 05
E-mail: OTB-bk@tudelft.nl
<http://www.otb.bk.tudelft.nl>

© Copyright 2015 by OTB - Research for the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.

No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

| | |
|--|-----------|
| Samenvatting en conclusies | 5 |
| 1 Veranderend woningmarktgedrag in een veranderende context | 12 |
| 1.1 Inleiding | 12 |
| 1.2 Financiële en economische crisis zetten woningmarkt sterk onder druk..... | 12 |
| 1.3 Woningmarktbeleid voor, tijdens en na de crisis | 15 |
| 1.4 Van theorie naar onderzoek op huishoudensniveau: verhuiscriteria en feitelijk verhuisgedrag in de jaren 2006-2011 | 16 |
| 1.5 Leeswijzer..... | 17 |
| 2 Cross-sectioneel versus longitudinaal verhuis(wensen)onderzoek | 19 |
| 2.1 Verhuiscriteria, slaagratio en substitutie | 22 |
| 3 Verhuiscriteria en woonwensen | 24 |
| 3.1 Inleiding | 24 |
| 3.2 Verhuiscriteria en vraag naar woningen in 2006 en 2009 | 24 |
| 3.3 Kwalitatieve woonwensen in 2006 en 2009 | 26 |
| 3.4 De vraag van starters en doorstromers naar eigendomssector | 27 |
| 3.5 Conclusie | 28 |
| 4 Verhuisgedrag en woningkeuze | 30 |
| 4.1 Inleiding | 30 |
| 4.2 Verhuiscriteria huishoudens verhuizen iets minder na 2009..... | 30 |
| 4.2.1 Algemene verhuiscriteria's na één, twee en drie jaar | 30 |
| 4.2.2 Verhuiscriteria's naar kenmerken van het huishouden | 31 |
| 4.3 Meervoudige verhuizingen | 34 |
| 4.4 Planners en 'spontane' verhuizers..... | 35 |
| 4.5 Conclusie | 37 |
| 5 Slaagratio's en substitutie in 2006 en 2009 | 39 |
| 5.1 Inleiding | 39 |
| 5.2 Slaagratio's en substitutie naar gewenst eigendom en prijsklassen | 40 |
| 5.3 Slaagratio's naar gewenst woningtype | 46 |
| 5.4 Substitutie en de consumentengroepen | 49 |
| 5.5 Substitutie en gewenste woninggrootte | 51 |
| 5.6 Gewenste gemeente en woonmilieu | 53 |
| 5.7 De particuliere huursector | 55 |
| 5.8 Conclusie | 56 |
| 6 Regionale verschillen in verhuiscriteria's | 59 |
| 6.1 Inleiding | 59 |
| 6.2 Regionale variatie in verhuiscriteria's..... | 60 |
| 6.3 Intraregionale verhuizingen per Coropgebied | 62 |
| 6.4 Intraregionale verhuizingen per consumentgroep | 64 |
| 6.5 Conclusie | 66 |
| 7 De rol van verhuiscriteria | 67 |
| 7.1 Inleiding | 67 |
| 7.2 Verhuiscriteria van verhuiscriteria huishoudens..... | 68 |
| 7.3 Verhuiscriteria's naar verhuiscriteria..... | 68 |
| 7.4 Slaagratio's en substitutie naar verhuiscriteria..... | 70 |
| 7.5 Conclusie | 72 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 8 | Huishoudens- en financiële situatie in relatie tot verhuisgedrag | 73 |
| 8.1 | Inleiding | 73 |
| 8.2 | Veranderingen in het huishouden | 73 |
| 8.3 | Veranderingen in inkomen en bronnen van inkomen..... | 76 |
| 8.4 | Conclusie | 77 |
| | Bijlage I bij hoofdstuk 4 Meervoudige verhuizingen | 79 |
| | Bijlage II Definitie huishoudenssamenstelling | 80 |
| | Bijlage III Indeling Krimpregio's | 81 |
| | Begrippenlijst | 82 |

Samenvatting en conclusies

De Verhuismodule van het WoonOnderzoek Nederland

Nederland kent een rijke traditie in het meten van woonvoorkeuren. Deze onderzoeken inventariseren of mensen verhuisplannen hebben en zo ja, welke woningkenmerken men wenst, zoals het eigendom, het woningtype, het aantal kamers, etc. Daarbij wordt altijd aan de respondenten gevraagd om rekening te houden met de financiële mogelijkheden.

Deze onderzoeken geven veel inzichten in de verhuisplannen en de woonwensen van huishoudens. Zij hebben tevens een belangrijke praktische toepassing: voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties wordt dankbaar gebruik gemaakt van woonwensenonderzoeken.

Een probleem bij de woonwensenonderzoeken is altijd geweest dat het moeilijk is te achterhalen of verhuigeneigde huishoudens ook daadwerkelijk verhuizen en het is nog lastiger om na te gaan of zij verhuisden naar een woning die overeenkomt met de woonwensen. Tot voor kort was het alleen mogelijk om een schatting te maken van de slaagkans op basis van de recent verhuisde huishoudens en verhuigeneigde huishoudens; de slaagkans wordt dus bepaald met twee verschillende groepen huishoudens. Het ideaal blijft echter een onderzoek waarbij het mogelijk is om verhuigeneigde huishoudens te volgen in de tijd. De nieuwe databestanden van de Verhuismodule WoonOnderzoek Nederland (WoON) maken dit mogelijk: in een periode van drie jaar na de afname van de WoON-enquête wordt nagegaan welk aandeel verhuigeneigden daadwerkelijk is verhuisd (verhuisratio) en of de kenmerken van de nieuwe woning overeenkomen met de oorspronkelijke woonwensen. Het bestand bevat ook informatie over (veranderingen in) het huishouden en (veranderingen in) het inkomen en de arbeidssituatie. Het is dus ook mogelijk om na te gaan in hoeverre bepaalde huishoudensveranderingen samenhangen met de verhuizing.

Interessant is verder ook dat met de Verhuismodule de zogenaamde spontane verhuizingen in kaart kunnen worden gebracht. Het gaat hier om huishoudens die ten tijde van het woonwensenonderzoek aangaven niet te willen verhuizen, maar dit wel deden.

De Verhuismodule levert dus een grote rijkdom aan gegevens die gebruikt kunnen worden voor tal van analyses. De hier voor u liggende publicatie geeft de allereerste uitkomsten van de Verhuismodule van het WoON 2006 en 2009 met als doel een breed, geïnteresseerd publiek van informatie te voorzien over de woonwensen en het verhuisgedrag van huishoudens. In de rapportage zijn vier hoofdthema's te onderscheiden:

- Het eerste thema betreft een overzicht van de huishoudens die verhuisplannen hadden. Daarbij wordt nagegaan in welke mate deze huishoudens ook daadwerkelijk zijn verhuisd. Er wordt tevens informatie gegeven van de huishoudens die aangaven niet te willen verhuizen, maar dit wel deden: de spontane verhuizers.
- Het tweede thema behandelt de mate waarin verhuisde huishoudens erin slagen om hun oorspronkelijke woonwens te realiseren. Sluiten de kenmerken van de betrokken woning aan bij hetgeen men voor ogen had ten tijde van de woonwensenenquête?
- Een derde thema gaat in op de rol van verhuismotieven bij het verhuisgedrag en de woningkeuze. Waarom willen huishoudens verhuizen en wat is de invloed van bepaalde verhuismotieven op het feitelijke verhuisgedrag?
- Het vierde thema heeft betrekking op de mogelijke relatie tussen een verhuizing en veranderingen in de huishoudenssamenstelling of in de inkomenspositie van het huishouden.

Bij elk thema wordt aandacht besteed aan de invloed van de economische omstandigheden op de woningmarkt. Zo was er op het peilmoment van de eerste Verhuismodule (2006 t/m 2008) nog sprake van een positief gestemde woningmarkt, met een hoog aantal transacties, stijgende verkoopprijzen, terwijl er ook steeds meer woningen werden gebouwd. Niet onbelangrijk daarbij was de rol van de grootschalige vernieuwing van stedelijke gebieden (herstructureringsoperatie), die in deze periode goed op stoom was gekomen. Het tijt keerde vanaf medio 2008 met de wereldwijde financiële crisis, die ook zijn weerslag had op de woningmarkt. De gevolgen van deze crisis zijn terug te zien in de Verhuismodule van het WoON 2009, die betrekking heeft op de periode 2009 t/m 2011.

Belangrijkste bevindingen in vogelvlucht

Het vervolg bevat een uitgebreide samenvatting van de rapportage. Voor de lezers die alleen geïnteresseerd zijn in de belangrijkste conclusies is hier een kort overzicht weergegeven:

- Het aantal huishoudens met een verhuiscens (verhuisceneigdheid) is niet afgenomen, maar het aantal verhuiscde (verhuisceneigde) huishoudens wel, van ongeveer 1,1 miljoen huishoudens in de periode 2006-2008 tot ongeveer 900.000 in de periode 2009-2011.
- Starters behouden een vrij hoge slaagratio, terwijl doorstromers (met name vanuit de koop) hun slaagratio zien afnemen. Voor starters is de slaagratio relatief hoog gebleven omdat zij zich altijd al meer richten op de huursector.
- De particuliere huursector speelt in de crisisperiode in toenemende mate een rol als alternatief voor de koopsector: met name voor starters die eigenlijk wensten te kopen.
- Met de Verhuismodule kan ook worden nagegaan hoeveel huishoudens er verhuizen die tijdens de enquête aangaven niet-verhuisceneigd te zijn: de zogenaamde 'spontane verhuiscers'. In de periode 2006-2008 waren dit er ongeveer 600.000 en in de periode 2009-2011 ongeveer 500.000.
- Tijdens de crisis is het aandeel scheidingen binnen het totale aantal (spontane) verhuiscingen toegenomen en lijkt samenwonen door veel mensen op de lange baan geschoven.
- Er zijn naar verhouding wat meer spontane verhuiscingen, dan geplande verhuiscingen bij een overgang van een uitkering naar loonarbeid. Mogelijk heeft dit te maken met het accepteren van een baan op een grotere afstand van de oorspronkelijke woonlocatie, maar het zou ook kunnen gaan om afgestudeerden die eerst werkloos raken en na het vinden van werk weer kunnen verhuizen. Werkloos worden lijkt echter te zorgen voor uitstel van de verhuiscing.

Samenvatting onderzoeksrapport

Verhuisceneigdheid

Uit WoON 2006 en 2009 bestanden blijkt dat ongeveer een kwart van de huishoudens *verhuisceneigd* is: deze huishoudens geven aan dat zij binnen twee jaar wensen te verhuizen of denken te moeten verhuizen. In de beide peiljaren (2006 en 2009) komt dit neer op ongeveer 1,6 miljoen huishoudens. De crisis lijkt dus geen onmiddellijk effect te hebben op de verhuisceneigdheid, maar waarschijnlijk heeft dit ook te maken met de vroege fase van de crisis waarin de data zijn verzameld (eind 2008-begin 2009)¹.

Het getal van 1,6 miljoen verhuisceneigden betreft huishoudens die al in een zelfstandige woning wonen: de zogenaamde doorstromers. Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met de vraag van zogenaamde starters: personen die een nieuw huishouden willen gaan vormen. Het gaat dan bijvoorbeeld om jonge volwassenen die het ouderlijke huis verlaten, om personen die door een (echt)scheiding willen verhuizen of om personen die willen verhuizen vanuit onzelfstandige woonruimte. In de beide peiljaren 2006 en 2009 oefenen de verhuisceneigde doorstromers en starters samen

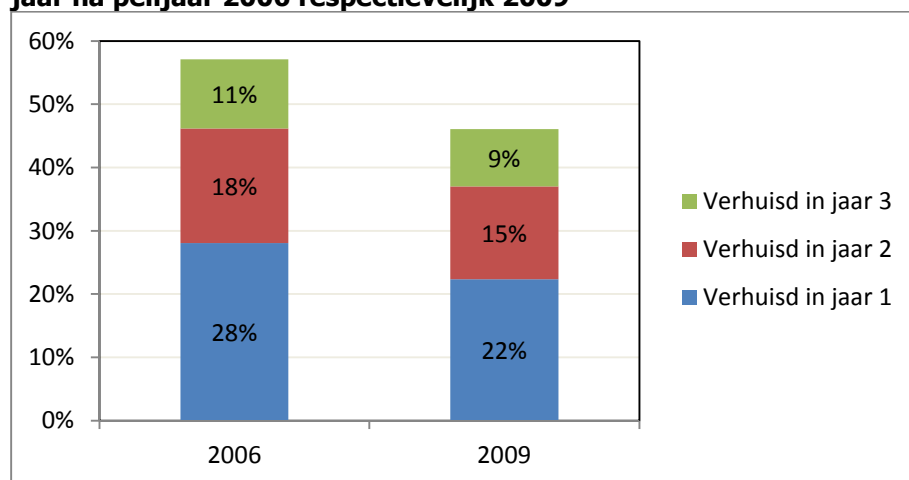
¹ Uit het WoON 2012 blijkt zelfs dat de verhuisceneigdheid is gestegen ten opzichte van het WoON 2009. Door de crisis stelden veel mensen een verhuiscing uit, waardoor het aantal verhuisceneigden is toegenomen.

een potentiële vraag uit naar ongeveer 1,9 miljoen zelfstandige woningen. Voor wat betreft de gewenste woningkenmerken zijn er tussen de peiljaren 2006 en 2009 slechts kleine verschuivingen waar te nemen ten aanzien van eigendomsverhouding en prijsklassen. In 2006 en 2009 opteert iets meer dan de helft van de verhuiscandidate voor een koopwoning (52% en 51%). Vanwege de crisis op de koopwoningmarkt werd verwacht dat er substantieel minder vraag naar koopwoningen zou zijn, maar mogelijk was het in deze fase (eind 2008-begin 2009) nog te vroeg om dit effect goed te meten. In het WoON 2012 is er namelijk wel een zekere verschuiving zichtbaar en wenst iets minder dan de helft van de verhuiscandidate te verhuizen naar een koopwoning (48%)².

Verhuiscandidate's van verhuiscandidate

Een belangrijke vraag die met de Verhuiscandidate kan worden beantwoord, is in hoeverre verhuiscandidate nu daadwerkelijk verhuizen. We duiden dit aan met de verhuiscandidate: het percentage van de verhuiscandidate dat in een bepaalde periode daadwerkelijk is verhuisd. In de drie jaren na de peildatum 2006 waren dat er, conform de verwachting, meer dan in de drie jaren na 2009. Voor verhuiscandidate huishoudens in het peiljaar 2006, komt de verhuiscandidate na drie jaar uit op 57%, terwijl dit in de periode na 2009 afneemt tot 46%. Hoewel dus het absolute aantal verhuiscandidate dus nauwelijks veranderde, heeft de crisis wel negatieve gevolgen gehad op het daadwerkelijk gerealiseerde aantal verhuiscandidate.

Verhuiscandidate: aandeel van de verhuiscandidate dat daadwerkelijk verhuisde in de drie jaar na peiljaar 2006 respectievelijk 2009



Er is wel een duidelijk onderscheid in de verhuiscandidate naar woningmarktpositie. Zo ligt de verhuiscandidate van starters hoger dan die van 'doorstromers' omdat starters veelal urgente redenen hebben om te verhuizen en (in de koopsector) ook geen woning hebben die ze eerst moeten verkopen. De verhuiscandidate in de periode 2006-2008, kwam voor starters uit op ongeveer 80%, terwijl dit voor de doorstromers, uitkwam op ongeveer 45%. In de drie jaar na de peildatum 2009 blijft de verhuiscandidate van starters onveranderd hoog op circa 80%, terwijl deze voor de doorstromers is afgenomen. Daarbij is er een duidelijk onderscheid tussen doorstromers uit de koop- en de huursector. De verhuiscandidate van doorstromers uit de huursector is afgenomen van 46% tot 37%, maar voor doorstromers vanuit de koopsector is deze nog sterker afgenomen, van 45% tot 27%. Waar er in de periode 2006-2008 nog sprake was van een gelijke verhuiscandidate voor doorstromers vanuit huur en koop, heeft de crisis dus meer invloed op doorstroming vanuit de koopsector gehad. Als gevolg van prijsdalingen in de koopsector na 2008, zijn er een drietal factoren die tot minder verhuiscandidate kunnen leiden: verliesaversie, een grotere kans op een restschuld en mogelijk deinst men ook terug voor de aankoop van een ander

² Abf Research (2013) *Wonen in ongewone tijden. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Den Haag .

re woning, die op korte termijn nog verder zou kunnen dalen in waarde. Daarbij geldt ook dat het lastiger is om een woning verkocht te krijgen. Een andere factor is dat een deel van de doorstromers al redelijk woont en daardoor minder urgente verhuismotieven heeft. Er is wel gesuggereerd dat een deel van de huishoudens de woning verkoopt en vervolgens gaat huren. Op deze wijze wordt het risico van een prijsdaling van een nieuwe koopwoning uitgesloten. Na verloop van tijd zou men dan weer naar een koopwoning kunnen verhuizen. In de Verhuismodule zijn dergelijke verhuispatronen evenwel niet op grote schaal waargenomen. Mogelijk wachten deze huishoudens langer af en is de doorlooptijd nog te kort om dergelijke verhuisbewegingen te registreren. Bovendien is de (ver)huur van koopwoningen bij korte duur meestal niet zichtbaar in de (gemeentelijke) registraties en daardoor ook niet in de Verhuismodule.

Hoewel er in de discussies rond starters vaak een relatie wordt gelegd met de koopsector, blijkt in de praktijk dat twee derde van alle verhuisgeneigde starters zich richt op de huursector: dit cijfer geldt voor zowel 2006 als 2009. De huursector lijkt minder bloot te staan aan de gevolgen van de crisis omdat het risico op waardeverlies zich hier niet voordoet. Overigens kunnen starters met een koopwens ook juist een profiteren van de gedaalde woningprijzen en toeslaan zodra zij een betaalbare koopwoning hebben gevonden.

Onderscheiden naar het gewenste huishoudentype is er enige variatie aanwezig in de verhuisratio's. In de periode 2006-2008 hadden alleenstaanden de hoogste verhuisratio (61%), gevolgd door de paren (60%) en huishoudens met kinderen (49%)³. Voor alle drie de onderscheiden huishoudentypen is de verhuisratio afgenomen tijdens de crisis tot respectievelijk 50%, 46% en 37%.

De verhuisratio's voor doorstromers⁴ in de periode 2006-2008 tonen een positief verband met het inkomen: de inkomens vanaf € 43.000 hebben de hoogste verhuisratio. In de periode 2009-2011 is dit beeld veranderd. Voor alle drie de inkomensgroepen is de verhuisratio afgenomen, waarbij er uiteindelijk sprake is van ongeveer gelijke verhuisratio's.

Spontane verhuizers

De Verhuismodule van het WoON biedt de mogelijkheid om te achterhalen in welke mate er sprake is van 'spontane verhuizingen': huishoudens die tijdens de peiling van het WoON aangaven niet verhuisgeneigd te zijn, maar die in de jaren daarop wel verhuizen. Er is een aanzienlijke groep 'spontane verhuizers' van ongeveer 620.000 huishoudens in de periode 2006-2008 en 505.000 in de periode 2009-2011. Hoewel er sprake is van een afname, blijkt dat de verhouding tussen plannende (verhuisgeneigde) en spontane verhuizers in de twee peilperioden in grote lijnen gelijk is gebleven op circa 65% versus 35%. Daarmee blijft de verhuisgeneigdheid, zoals gemeten in het WoON een redelijke voorspeller voor feitelijk verhuisgedrag van huishoudens.

De verhouding tussen geplande en spontane verhuizingen kent wel enige variatie naar huishoudenskenmerken. Onder doorstromers uit de koopsector en onder huishoudens met kind(eren) is in beide perioden het aandeel spontane verhuizers het grootste. De achtergronden hiervan zijn onduidelijk, maar mogelijk heeft het te maken met een redelijke woonsituatie, waardoor men pas 'spontaan' verhuist als men 'tegen een leuke woning aanloopt'. Daarnaast kunnen spontane verhuizingen bij gezinnen ontstaan door echtscheidingen.

Slaagratio en substitutie

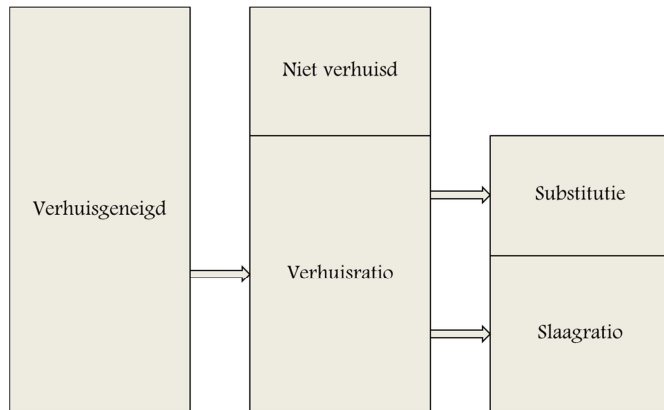
Zoals eerder aangegeven is de verhuisratio het aandeel verhuisgeneigden dat daadwerkelijk is verhuisd. De verhuisratio is op te delen in de slaagratio en in substitutie(gedrag). De slaagratio betreft het aandeel verhuisden in dat conform de woonwens is verhuisd: iemand die bijvoorbeeld een koopwoning wenst, verhuist in dit geval ook naar een koopwoning. Andere huishoudens verhuizen welis-

³ De gewenste samenstelling.

⁴ In het WoON is alleen het inkomen voor verhuisgeneigde doorstromers goed onderling vergelijkbaar, waardoor in deze rapportage alleen met inkomens voor doorstromers wordt gewerkt.

waar, maar niet naar de gewenste woning: men substitueert in dit voorbeeld de (gewenste) koopwoning voor een huurwoning. De Verhuismodule geeft voor het eerst de mogelijkheid om deze slaagratio's en substitutie nauwkeurig in kaart te brengen.

Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat een slaagratio veelal een relatief begrip is. Zo presenteert deze rapportage algemene slaagratio's naar gewenste eigendomssector of naar het gewenste woningtype. Als er slaagratio's worden berekend op een combinatie van meerdere gewenste kenmerken, zoals bijvoorbeeld het woningtype, eigendom, oppervlakte, dan wordt de slaagratio al snel kleiner. Slagen op alle gewenste woningkenmerken gebeurt maar weinig. In dit kader moet er ook rekening mee worden gehouden dat bijvoorbeeld slagen op een huurwoning, mogelijk toch een bepaalde mate van substitutie kent: men wenste op zich wel een huurwoning, maar mogelijk voldoet deze huurwoning niet geheel aan alle overige woonwensen.



De gegevens uit de Verhuismodule geven een beeld van de verandering van de slaagratio's door de crisis. Zo was de slaagratio op een huurwoning in 2006 vrijwel gelijk aan de slaagratio op een koopwoning (ongeveer 44%), maar in de periode 2009-2011 werd de slaagratio op een koopwoning als gevolg van de crisis veel lager dan die op een huurwoning (respectievelijk 38% en 22%).

Een inventarisatie van substitutieprocessen toont aan dat er vaak wordt gesubstitueerd richting een 'goedkopere' trede in de woninghiërarchie, maar dit is zeker geen wetmatigheid. Zo verhuist bijvoorbeeld een derde van de potentiële kopers van een goedkopere koopwoning, uiteindelijk naar een duurdere koopwoning. Verder blijkt dat ongeveer 20% van de potentiële huurders uiteindelijk verhuist naar een dure koopwoning.

Onderscheiden naar positie op de woningmarkt blijkt dat de slaagratio van starters en doorstromers uit de huursector een huurwoning redelijk stabiel blijft. Voor deze twee groepen daalt de slaagratio op een koopwoning enigszins. Bij doorstromers uit de koopsector neemt de slaagratio op zowel een koopwoning als een huurwoning af. Mogelijk heeft dit te maken met verliesaversie als gevolg van gedaalde woningprijzen. Daarnaast wonen veel eigenaar bewoners al in een redelijk goede woning en is er mogelijk geen echte noodzaak om te verhuizen. Substitutie van de koopwens naar de huursector komt onder deze huishoudens ook weinig voor: zij houden kennelijk vast aan de koopwens en stellen de verhuizing liever uit, dan dat zij naar een huurwoning verhuizen.

Hiervoor is al aangegeven dat de verhuisratio van alleenstaanden (61%), stellen (60%) en huishoudens met kind(eren) (49%) verschilt⁵. Juist voor deze huishoudens is het interessant om na te gaan in hoeverre zij bereid zijn tot substitutie: de verwachting was dat alleenstaanden veel flexibeler zijn dan stellen en huishoudens met kinderen, die rekening moeten houden met meerdere wensen binnen het huishouden. Inderdaad blijkt dat er een grotere mate van substitutie is onder alleenstaanden: dit hangt niet alleen samen met flexibiliteit, maar ook met het feit dat alleenstaanden vaker een lager inkomen hebben. Het lijkt erop dat huishoudens met een hoger inkomen over het algemeen meer mo-

⁵ De gewenste samenstelling.

gelijkheden hebben en geneigd zijn minder water bij de wijn te doen. Verhuiscandidate gezinnen hebben weliswaar een verhuiscandidate, maar zijn veelal redelijk gehuisvest en wensen mogelijk vooral meer woningkwaliteit. In dat geval wordt er alleen verhuisd als de woning aan de wensen voldoet. Dit komt ook tot uiting in de gewenste gemeente en het gewenste woonmilieu. Hoewel de verschillen niet zo heel groot zijn, blijkt toch dat huishoudens met kinderen wat vaker naar de gewenste gemeente verhuizen (circa 75%) dan alleenstaanden en stellen (circa 70%).

Onderscheiden naar woonmilieu blijkt dat de kans van slagen op een centrum-dorps en een buiten-centrum (stedelijk) woonmilieu vrij hoog is voor alle drie de onderscheiden huishoudentypen. Dit zijn ook de twee meest voorkomende woonmilieus in Nederland. Huishoudens die uitwijken naar een ander woonmilieu dan men oorspronkelijk wenste, verhuizen dan veelal wel naar een vergelijkbaar milieu, dat niet teveel afwijkt van de oorspronkelijke wens. In het geval van centrum- en groenstedelijke woonmilieus is de veel voorkomende optie dan het rand-centrum woonmilieu en in het geval van landelijk wonen is dit dan het centrum dorpse woonmilieu.

Op basis van de Verhuismodule⁶ kan gezegd worden dat de particuliere huursector in de crisisperiode in toenemende mate een rol speelt als alternatief voor de koopsector: met name voor starters die eigenlijk wensten te kopen.

De regionale dimensie

De verschillen tussen de verhuiscandidate's op Corop-niveau zijn beperkt: in de meerderheid van de 40 Nederlandse Coropgebieden ligt deze in 2006 tussen de 50% en 60%. De kleinste verhuiscandidate's zijn te vinden in de regio's in de omgeving van Amsterdam en Utrecht, terwijl de meer ontspannen woningmarkten en in de regio's Oost en Zuid-Nederland een wat hogere verhuiscandidate kennen. Er is (vooral nog) geen duidelijke relatie te leggen met de krapte op de woningmarkt.

De Coropgebieden met de hoogste verhuiscandidate's in de periode 2006-2008 krijgen te maken met de grootste afname van de verhuiscandidate: de Coropgebieden met de laagste verhuiscandidate's in 2006-2008, krijgen te maken met een geringere afname van de verhuiscandidate.

Verder zijn er enkele gebieden waarin veel dynamiek bestaat door vertrek en vestiging. Dit betreft vooral Haarlem, de Zaanstreek, Delft-Westland en tot op zekere hoogte de stad Groningen. Gebieden met naar verhouding veel migratie binnen de regio zijn te vinden in het noordelijke deel van Noord-Holland, in Zeeland en in Zuid-Limburg.

Verder is nagegaan in hoeverre intraregionale verhuizingen variëren naar consumentengroep. De verwachting dat alleenstaanden minder gebonden aan de regio zijn dan andere (gezins)huishoudens kan bevestigd worden, maar de verschillen zijn niet zo heel groot. Zo verhuist iets meer dan 70% van de alleenstaanden intraregionaal, terwijl dit aandeel voor de gezinshuishoudens uitkomt op 80%. De verschillen zijn iets meer uitgesproken naar leeftijdsklassen: maar ook hier bedraagt het verschil tussen jongeren en huishoudens tot 65 jaar nooit meer dan 10 procentpunten. Bij de ouderen is de honkvastheid wat groter.

Verhuismotief

In eerdere onderzoeken werd veelal verondersteld dat 'huishoudensvorming- of wijziging' en 'studie/werk' urgente verhuismotieven vormen, die leiden tot de hoogste verhuiskans, maar dit kon zonder een (semi-)longitudinaal onderzoek als de Verhuismodule nooit goed worden vastgesteld. De gegevens van de Verhuismodule bevestigen evenwel dit vermoeden: in 2006 levert het verhuismotief 'huishoudensvorming of – wijziging' een verhuiscandidate van meer dan 80%, terwijl 'studie/werk' een verhuiscandidate geeft van iets meer dan 50%. De drie andere verhuismotieven ('gezondheid', 'woning/buurt'

⁶ Met behulp van de Verhuismodule is het helaas niet mogelijk om een speciale slaagkansanalyse uit te voeren voor de particuliere huursector. Er wordt in de enquête niet gevraagd of men naar een particuliere huurwoning wenst te verhuizen, maar het is wel bekend welke huishoudens uiteindelijk naar een particuliere huurwoning vertrekken.

en 'overige redenen') leiden tot een verhuiscorrelatie tussen 25% en 40%. De urgentie van deze verhuismotieven komt eveneens tot uiting in de ontwikkeling in de tijd. De crisis heeft weinig invloed op de twee urgente verhuismotieven, terwijl 'gezondheid' en 'woning/buurt' veel lager uitkomen in de periode 2009-2011. Voor wat betreft 'woning/buurt' hangt de verhuiscorrelatie mogelijk ook meer samen met het streven naar meer kwaliteit: deze stap wordt dus veelvuldig uitgesteld.

Er is bij alle verhuismotieven sprake van enige mate van substitutie, maar bij de motieven 'huishoudensvorming- of wijziging' en 'studie/werk' vindt naar verhouding veel substitutie plaats. Dit bevestigt nogmaals de urgentie van dit verhuismotief: men is sneller bereid te verhuizen, ook al komt dit niet altijd overeen met de gewenste situatie.

Relatie tussen de verhuizing en veranderingen in het huishouden

De Verhuismodule verschaft gegevens over huishoudensveranderingen rond de verhuizing van zowel plannende als spontane verhuizers.

De hier beschreven veranderingen hebben betrekking op doorstromers, oftewel bestaande huishoudens. Allereerst blijkt dat er sprake is van een duidelijke relatie tussen huishoudensveranderingen en een verhuizing. Bij de niet verhuisde huishoudens, was er over een periode van 3 jaar in 15% van de gevallen sprake van een huishoudenswijziging. Bij ongeveer 65% van de plannende verhuizers was er sprake van een wijziging van het huishouden rond de verhuizing, terwijl dit aandeel bij spontane verhuizers uitkwam op ongeveer driekwart. Een reden voor dit verschil tussen spontane en plannende verhuizers is deels toe te schrijven aan het karakter van spontane verhuizingen. Het gaat bij de spontane verhuizers vaker om scheidingen.

Vervolgens is nagegaan hoe de veranderde economische omstandigheden het verhuisgedrag beïnvloedden. Samenwonen wordt wat minder belangrijk bij zowel plannende als spontane verhuizers. Mogelijk stelt men deze stap uit in afwachting van meer zekerheid rond het inkomen en de woningmarkt. Met name bij de spontane verhuizers is er naar verhouding vaker sprake van echtscheidingen in de periode 2009-2011.

Starters vormen een volledig nieuw huishouden: het grootste deel van de verhuiscorrelatie starters vormt een nieuw alleenstaand huishouden (66%), terwijl de overige startende huishoudens veelal bestaan uit een stel. Er zijn weinig starters die direct een huishouden met kind(eren) vormen. Er zijn voor wat betreft de verhuiscorrelatie starters weinig verandering in de tijd. Bij de spontane starters is er echter wel sprake van een verandering. Vanaf 2009 neemt het belang van samenwoners onder de spontane starters sterk af. Mogelijk heeft dit te maken met uitval van huishoudensvorming door personen die normaal gesproken 'spontaan' gingen samenwonen, maar dit door de economische onzekerheid op de lange baan schuiven. In dat geval zou er dan ook sprake kunnen zijn van een relatieve toename van het aantal alleenstaande (semi)starters als gevolg van een echtscheiding.

Relatie tussen de verhuizing en veranderingen in het inkomen

Met de Verhuismodule kan ook in kaart worden gebracht in hoeverre een verandering van de inkomensbron of de hoogte van het inkomen samenhangt met een verhuizing⁷. Voor wat betreft de inkomensbronnen, blijkt dat er bij een ruime meerderheid van de plannende en spontane verhuizers geen sprake is geweest van een verandering (circa 85%). Er zijn een paar zaken die in het oog springen. Allereerst is er een relatief groot aandeel verhuiscorrelatie starters (8%) dat niet verhuisde en waarbij de arbeidspositie veranderde van werk naar een uitkering. Het lijkt er dus op dat het werkloos worden, leidt tot uitstel van de verhuizing. Een ander cijfer dat de aandacht trekt is het relatief hoge aandeel (5%) spontane verhuizers dat een baan aanvaardt en daarmee niet meer werkloos is. Mogelijk heeft dit te maken met een verhuizing naar een woning dichterbij de werklocatie.

⁷ De gegevens over de relatie tussen een verhuizing en wijzigingen in het inkomen en inkomensbronnen is vanwege databeperkingen alleen uitgevoerd voor de periode 2009-2011.

1 Veranderend woningmarktgedrag in een veranderende context

1.1 Inleiding

Het is ongeveer 30 jaar geleden dat de Nederlandse woningmarkt werd geconfronteerd met een even drastische omslag als in de periode vanaf 2008. De woningmarktcrisis aan het begin van de jaren '80 toont een grote gelijkenis voor wat betreft de verminderde dynamiek op de (koop)woningmarkt, de neerwaartse correctie van koopwoningprijzen, de aanscherpingen van de financieringsvoorwaarden en een verschuiving in de vraag van koop naar huur. De aanleiding voor de omslag na 2008 en de omstandigheden waarin deze tot stand komt, verschilt echter sterk met die van 30 jaar geleden. In de jaren na de economische omslag, traden er bovendien twee nieuwe Kabinetten aan, Rutte I in 2010 en Rutte II in 2012, die nieuwe maatregelen aankondigden voor de hervorming van de woningmarkt. Het is nog niet precies bekend welke effecten de economische omslag en het nieuwe kabinetsbeleid hebben gehad op de verhuishwensen, de woonpreferenties en de feitelijke woningkeuzes van huishoudens. Om deze effecten duidelijk in kaart te brengen, is informatie nodig over een langere periode voor wat betreft de verhuishwensen en het verhuisgedrag. De Verhuismodule van het Woon Onderzoek Nederland biedt dergelijke informatie: zij volgt in de periode 2006-2012 verhuisgeneigde huishoudens en kan dus in kaart brengen in hoeverre verhuishwensen, woonwensen en feitelijk verhuisgedrag zijn veranderd.

Hoewel de veranderde economische context en de gevolgen hiervan op het verhuisgedrag uitgebreid aan de orde komen, geeft de Verhuismodule bovenal nieuwe mogelijkheden om nauwkeuriger analyse te verrichten naar het daadwerkelijke verhuisgedrag van verhuisgeneigde Nederlandse huishoudens. Voorheen was het alleen mogelijk om een schatting te geven van de verhuiskansen en slaagkansen op de woningmarkt, maar met de Verhuismodule kan ook direct worden achterhaald of huishoudens daadwerkelijk verhuizen en naar welke woning.

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de economische en beleidsmatige context in de periode 2006-2012. Paragraaf 1.2 geeft een korte beschrijving van de veranderingen op de woningmarkt als gevolg van de gewijzigde economische omstandigheden in de periode 2006 tot en met grofweg 2012. Als reactie op deze veranderingen heeft de Rijksoverheid maatregelen genomen die als doel hebben om enkele manifest geworden (woningmarkt)risico's uit het verleden te beperken. Hiervan wordt een korte uiteenzetting gegeven in paragraaf 1.3. Op basis van de bevindingen in paragraaf 2.2 en 2.3, worden enkele verwachtingen (hypothesen) en concrete onderzoeksvragen geformuleerd omtrent het verhuisgedrag van Nederlandse huishoudens.

1.2 Financiële en economische crisis zetten woningmarkt sterk onder druk

De periode waarover wordt gerapporteerd betreft 2006 tot en met 2011, een periode waarin er forse problemen ontstonden op de woningmarkt. In 2013 lijkt het dieptepunt bereikt: ten tijde van het schrijven van deze rapportage (tweede helft van 2014 en eerste helft 2015) is er sprake van een toename van het aantal woningtransacties, terwijl de woningprijzen zijn gestabiliseerd.

Ontstaan van de crisis op de internationale financiële markten

In 2006 was er nog sprake van een gunstige ontwikkeling van de verkoopprijs en het aantal verkopen in de nieuwbouw en in de bestaande bouw. In de loop van 2008, zijn de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt echter in toenemende mate beïnvloed door problemen in de Amerikaanse financiële sector als gevolg van olopende verliezen op zogenaamde subprime hypotheek⁸. In eerste instantie leken deze problemen vooral een interne Amerikaanse aangelegenheid, maar de doorverkoop van hypotheekpakketten met onder andere subprime hypotheek aan internationale beleggers 'infecteerde' ook de beleggingsportefeuilles van vele niet-Amerikaanse financiële instellingen. In de tweede helft van 2008 ging de zakenbank Lehman Brothers failliet als gevolg van overgewaardeerde financiële producten op basis van subprime hypotheek (Collateral Debt Obligations) en ontstond er wereldwijd onzekerheid over de mate waarin andere financiële instellingen blootstonden aan deze producten. Het gevolg was dat financiële instellingen weigerden onderling geld te verstrekken vanwege onduidelijkheid over eventuele 'verborgen gebreken' zoals bij Lehman. Op deze wijze leidde een kredietcrisis tot een wereldwijde crisis van het financiële bestel die ook doordrong tot de 'reële' economie⁹. Door het snel afgenomen vertrouwen, kwam er in Nederland een einde aan een decennialange prijsstijging van koopwoningen en daalde het aantal transacties van bestaande en nieuwbouw koopwoningen met 40% ten opzichte van het jaar 2006.

Dankzij gecoördineerd ingrijpen van nationale overheden kon een ineenstorting van het financiële en economische systeem worden voorkomen. Mede daardoor leken de beurzen zich sinds de tweede helft van 2009 weer enigszins te herstellen, maar begin 2010 bleek dat door de economische crisis de overheidstekorten in met name de Zuid-Europese Eurolanden waren opgelopen, waardoor zij te kampen kregen met een verlaagde kredietwaardigheid en liquiditeitsproblemen¹⁰. Het gevolg is een minder sterke euro en een patroon van grillige koersschommelingen op de effectenbeurzen. Ook op de woningmarkt sloeg een voorzichtige stabilisatie in 2009 en 2010 om in een verder dalende trend. Wederom daalde de gemiddelde verkoopprijs en het aantal transacties. Het vertrouwen in de woningmarkt, dat vanaf 2009 weer enigszins was toegenomen, daalde medio 2013 weer tot een nieuw dieptepunt¹¹.

Crisis op de Nederlandse woningmarkt

Het afgenomen vertrouwen onder woonconsumenten in de algemene economie en in de koopwoningmarkt leidde tot een aanhoudende prijsdaling van koopwoningen in de periode 2008 tot en met 2013. Hierdoor wordt een toegenomen aantal eigenaar bewoners geconfronteerd met een woningwaarde die onder het niveau van de hypotheekschuld ligt: 'zij staan onder water'. Als dergelijke huishoudens de maandelijkse hypotheeklasten kunnen voldoen, dan leidt dit niet tot problemen, maar bij betalingsproblemen als gevolg van bijvoorbeeld een inkomensdaling, wordt het risico op een gedwongen verkoop met een restschuld groot. Er zijn verschillende schattingen gemaakt van het aantal eigenaar bewoners dat onder water staat: volgens een studie van de ING bank betrof het begin 2013 ongeveer een kwart van alle eigenaar bewoners¹². Het aantal gedwongen verkopen met verlies onder de NHG borgstelling steeg van ongeveer 1.000 in 2010 tot ongeveer 4.000 in 2014¹³. Dit een aanzienlijke

⁸ In toenemende mate werden subprime hypotheek verstrekt aan huishoudens met een hoog risicoprofiel, waarbij in de eerste jaren lage 'lok-rentes' (teasers) werden gerekend. Problemen ontstonden doordat medio 2007 grotere aantallen huishoudens met subprime hypotheek hun woning gedwongen moesten verkopen als gevolg van het aflopen van de 'lok-rentes' en een algemene rentestijging, waardoor er teveel woningen op de markt kwamen en er een prijsdaling ontstond.

⁹ Elsinga, M., M. de Jong-Tennekes en H. van der Heijden, 2011, *Crisis en Woningmarkt*, Delft (OTB).

¹⁰ OECD, 2011, *Housing and the Economy: Policies for Renovation, Economic Policy Reforms 2011, Growing for Growth*, Part II, chapter 4, Parijs (OECD).

¹¹ Zie Eigen Huis Marktindicator

¹² ING Economisch Bureau, 2012, *Opleving woningmarkt is tijdelijke oprisping*, Kwartaalbericht Woningmarkt, derde kwartaal 2012, Amsterdam (ING).

¹³ WEW, 2015, *Jaarverslag 2014*, Zoetermeer (WEW).

stijging, maar het betreft nog steeds een beperkt deel van het totale uitstaande NHG leningen. Ieder individueel geval is triest, maar de schaal waarop gedwongen woningverkoop in Nederland voorkomt staat in geen verhouding tot enkele andere landen¹⁴.

Zonder vooruit te lopen op de resultaten van de Verhuismodule 2006 en 2009, kunnen hier enkele algemene factoren worden geschetst die bijdragen aan veranderingen in het verhuisgedrag van Nederlandse huishoudens door de crisis. Allereerst is er een verband tussen het (woningmarkt)vertrouwen en het aantal transacties¹⁵. Huishoudens zullen zich doorgaans afwachtend opstellen met grote investeringen als werkloosheid op de loer ligt. Verder kan een prijsdaling de doorstroming vanuit de koopsector in negatieve zin beïnvloeden omdat eigenaar-bewoners hun huis liever niet met verlies verkopen, en omdat potentiële kopers afwachtend worden omdat ze een verdere prijsdaling anticiperen. Tevens ontstaat er bij prijsdalingen een groter aandeel eigenaar bewoners dat 'onder water staat' en liever niet wenst te verhuizen als men een restschuld moet betalen. Voor huishoudens de restschuld niet kunnen betalen, maar eigenlijk wel willen, of zelfs moeten verhuizen door financiële problemen, wordt het veel moeilijker. Indien men wenst te verkopen, dan eist de financier van de hypotheek dat de restschuld wordt voldaan omdat deze anders de hypotheekakte niet zal doorhalen. Op deze wijze kan een woning niet 'vrij van hypotheek en andere beslagen' worden geleverd. Het aantal transacties van koopwoningen kan tijdens een crisis ook worden beïnvloed door de verwachting dat de prijzen verder dalen. Daarbij kan bij de beoogde woonduur zeker een rol spelen: een woningkoper die een droomwoning heeft gevonden met de intentie om er lange tijd te wonen, zal zich waarschijnlijk minder laten leiden door de verkoopbaarheid van de woning, dan een alleenstaande die een appartement koopt met een verblijfsperspectief van slechts enkele jaren. Voor starters kunnen prijsdalingen evenwel interessant zijn omdat zij nu, in tegenstelling tot de periode voor 2008, meer betaalbare woningen kunnen vinden. Bovendien staan er veel meer woningen te koop dan voorheen en kan men rustig 'shoppen' en een scherpe prijs bedingen.

Een andere factor die een rol speelt is het strengere kredietbeleid van banken¹⁶, terwijl ook de aanbieder van de Nationale Hypotheekgarantie (het WEW) en de AFM vanaf 2011 strengere normen introduceerden. Hoewel de prijsdaling op de markt van koopwoningen in beginsel zorgt voor een betere betaalbaarheid, werden de betalingsnormen (loan-to-income) minder royaal dan voorheen. Ook de maximale lening, die voorheen kon oplopen tot ongeveer 125% van de woningwaarde, wordt na afspraken tussen de overheid en de banken, geleidelijk afgebouwd tot 100% in 2018¹⁷. Hiermee wordt het risico op 'onder water staan' verder ingedamd. Vanaf 2011 gold een maximale LTV van 106%, waardoor men in principe eigen geld moet inzetten (kosten makelaar, notaris, overdrachtsbelasting en aanpak van eventueel achterstallig onderhoud). Overigens wordt deze maatregel deels gecompenseerd met de verlaging van de overdrachtsbelasting van 6% naar 2% vanaf 2011.

Het grootste deel van de discussie rond de gevolgen van de crisis heeft betrekking gehad op de koopwoningmarkt omdat deze in principe het meest gevoelig kan zijn doordat de prijzen er sneller reageren op veranderende marktomstandigheden. Bovendien ontbreekt in de huursector het vermogensrisico. Er is een algemene veronderstelling dat tijdens een crisis de huursector een alternatief zou kunnen bieden voor verhuisgeneigde huishoudens. In de jaren '80, toen er nog sprake was van woningnood, werden onverkochte nieuwbouw koopwoningen massaal omgezet in huurwoningen en werden de subsidieprogramma's voor nieuwbouw in de sociale huursector uitgebreid. De context is op dit

¹⁴ Cano Fuentes, G., Etxezarreta Etxarri, A. Dol, K. & Hoekstra, J. (2013). From housing bubble to repossessions: Spain compared to other West European countries. *Housing Studies*, 28(8), 1197-1217.

¹⁵ Boumeester (2014) Monitor koopwoningmarkt. OTB Onderzoek voor de gebouwde omgeving, TU Delft

¹⁶ Boelhauer, P. (2013) Financiële instituten houden koopwoningmarkt in de houdgreep. *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, 19(1).

¹⁷ Weekers, F.H.H., en J.E.W. Spies, 2013, Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek, kamerbrief 25 mei 2012, Den Haag.

moment heel anders. In principe is er wel interesse van particuliere verhuurders in nieuwbouw, maar de productie is niet substantieel uitgebreid. Er was zelfs sprake van een afname van de huurwoningproductie omdat de woningcorporaties minder gingen investeren in nieuwbouw, als gevolg van verslechterde financieringsmogelijkheden en onduidelijkheden over te verwachten veranderingen in het overheidsbeleid (zie volgende paragraaf). De grootschalige herstructureringsoperaties van de corporaties liepen vast als gevolg van de crisis: omdat een deel van de projecten werd gefinancierd uit winsten van projectontwikkeling van koopwoningen danwel uit de verkoop van bestaand bezit, ontstonden problemen rond de financiering en werden vele projecten op een laag pitje gezet.

Zonder duidelijke cijfers is het echter niet eenvoudig om in te schatten op welke wijze het verhuisgedrag is veranderd door de crisis. Met behulp van de Verhuismodule kan dit wel in kaart worden gebracht en dit zal dan ook een van de belangrijkste thema's in deze rapportage zijn.

1.3 Woningmarktbeleid voor, tijdens en na de crisis

De context van de woningmarkt waarbinnen de woonconsumenten hun verhuisplannen opstellen en hun woonwensen vormen is dus gewijzigd in de periode 2006-2012. Als reactie op de veranderde context, zijn er ook wijzigingen doorgevoerd in het woonbeleid van de overheid.

De Nederlandse regering heeft op verschillende terreinen, waaronder wonen, een aantal tijdelijke crisismaatregelen genomen. Zo werd in 2009 en 2010 een subsidie van maximaal € 10.000 per woning verstrekt om (geselecteerde) vastgelopen woningbouwprojecten nieuw leven in te blazen. Om de vraag naar woningen op de koopmarkt te stimuleren werd de overdrachtsbelasting tijdelijk, maar later permanent, verlaagd van 6% naar 2%. Daarnaast werd de koopprijsgrens van de Nationale Hypotheek Garantie per 1 juli 2009 verhoogd van €265.000 naar €350.000, om zo de vraag te stimuleren naar woningen binnen dit marktsegment. Deze grens is nadien weer verlaagd tot € 265.000. Naast de NHG bleven ook de startersleningen beschikbaar voor starters op de koopwoningmarkt om het verschil tussen de verwervingskosten van een woning en het bedrag dat maximaal kan worden geleend volgens de normen van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) te overbruggen. In 2013 is de bijdrage vanuit de Rijksoverheid voor deze startersleningen eenmalig fors verhoogd (van € 20 miljoen naar € 50 miljoen op jaarbasis)¹⁸. Meer recentelijk zijn er ook oplossingen geïntroduceerd om eigenaar-bewoners met een restschuld tegemoet te komen wanneer zij binnen de koopsector wensen door te stromen.

Tegenover deze stimuleringsmaatregelen ten aanzien van de koopwoningmarkt stonden twee beperkende maatregelen met betrekking tot de hypothecaire financiering van koopwoningen. Deze maken in eerste aanleg deel uit van fiscale hervormingen, maar zij streven ook naar een reducering van de hoge hypotheekschulden van eigenaar-bewoners. Per 1 januari 2013 is voor alle nieuwe hypotheekleningen een regeling ingevoerd die alleen rente-aftrek toestaat als de lening tenminste volgens een annuïtair schema wordt afgelost¹⁹: een lineaire hypotheek behoort dus ook tot de mogelijkheden. De veelgebruikte spaar- en aflossingsvrije hypotheekleningen zijn vanuit het oogpunt van de woningeigenaar fiscaal aantrekkelijk, maar kosten het Rijk veel meer aan rente-aftrek dan een klassieke annuïtaire hypotheek. Bovendien levert het gebruik van aflossingsvrije hypotheekleningen voor de woningeigenaar een verhoogd risico op het in paragraaf 1.2 besproken 'onder water staan'. Verder is het eigen woningforfait verhoogd voor woningen in de hoogste prijsklassen (vanaf 1 mln.)

¹⁸ Weekers, F.H.H., en J.E.W. Spies, 2013, Visie toekomstbestendigheid hypotheekrenteaftrek, kamerbrief 25 mei 2012, Den Haag.

¹⁹ Zie voetnoot 10.

Een belangrijke maatregel voor de sociale huursector is dat vanaf 2010 beleid is ontwikkeld om de toegang grotendeels is beperkt tot huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 33.000²⁰. Bij uitzondering kunnen sociale huurwoningen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 33.000 en € 43.000. Een en ander kan betekenen dat de druk op de private huursector en de goedkope huursector oploopt. De regeling is ingegaan per 1 januari 2011.

1.4 Van theorie naar onderzoek op huishoudensniveau: verhuishwensen en feitelijk verhuisgedrag in de jaren 2006-2011

De bovenstaande schets van de (theoretische) gevolgen van de veranderde woningmarktomstandigheden sinds 2008, is op macro niveau terug te vinden in de beschikbare data. Zo zijn er cijfers beschikbaar over de prijsontwikkeling, het aantal verkochte woningen, de ontwikkelingen op de nieuwbouwmarkt, het woningmarktvertrouwen, het aantal betalingsachterstanden en het aantal gedwongen woningverkoop. Het is echter onbekend hoe die veranderde context van de woningmarkt heeft doorgewerkt op de verhuis- en woonwensen en op het feitelijk verhuis- en keuzegedrag van (groepen van) individuele huishoudens. Deze centrale onderzoeksvraag is uiteen te leggen in een aantal deelvragen, waarop we met dit onderzoek op basis van de Verhuismodulen WoON 2006 en 2009 antwoorden willen geven. Deze deelvragen staan hieronder per thema geformuleerd:

Verhuisgeneidheid en woonwensen

1. Is er sprake van een geringere verhuisgeneidheid als gevolg van de crisis op de woningmarkt (uitgesplitst naar consumentgroepen)?
2. Zijn de woonwensen (gespecificeerd naar enkele kenmerken) van verhuisgeneigde huishoudens in de onderscheiden consumentgroepen verschillend in de twee onderzoeksperiodes 2006-2008 en 2009-2011 als gevolg van de crisis op de woningmarkt (andere eigendomssector, ander prijsniveau)?

Verhuisratio's

3. Wat is de absolute en relatieve omvang van de potentiële vraag (verhuisplannen) en de gerealiseerde vraag (verhuizingen), uitgesplitst naar verschillende consumentgroepen en naar periode (2006-2008 en 2009-2011)?
4. Op welke termijn realiseren huishoudens hun verhuisplannen?
5. Neemt het zoekproces in de periode 2009-2011 meer tijd in beslag: relatief meer verhuizingen in het derde jaar (uitgesplitst naar consumentgroepen en naar woonwensen)?
6. Zijn er (al) andere patronen in de wooncarrière van huishoudens waar te nemen (bijvoorbeeld koop - tijdelijk huur - koop in plaats van koop-koop) als gevolg van de crisis?
7. In welke mate is verhuisgeneidheid een goede voorspeller voor verhuisgedrag en neemt de voorspellingswaarde af of juist toe in de periode 2009-2011 ten opzichte van de periode 2006-2008?
8. Wat is de absolute en relatieve omvang van de gerealiseerde verhuizingen van aanvankelijk niet-verhuisgeneigde huishoudens ('spontane verhuizers'), uitgesplitst naar verschillende consumentgroepen en naar periode (2006-2008 en 2009-2011)?

²⁰ Dit bedrag wordt elk jaar geïndexeerd.

Slaagratio's en substitutiedrag

9. In hoeverre zijn de verhuiscriteria die zijn geuit in de Woningmarktmodule, in vervulling gegaan (met betrekking tot huur-/koopwoning, eengezins-/meergezinswoning, prijsniveau, grootte van de woning en leefomgeving)?
10. Welke verschillen zijn er waarneembaar in de mate van discrepantie tussen de gewenste verhuizing en de gerealiseerde verhuizing in de twee onderzoeksperioden 2006-2008 en 2009-2011 (de invloed van de crisis op het woningmarktgedrag)?
11. Weten (huishoudens behorende tot de) consumentgroepen hun verhuiscriteria beter te realiseren in de periode 2009-2011 dan in de periode voor de crisis?
12. Welke (huishoudens behorende tot de) consumentgroepen realiseren hun verhuiscriterium, welke niet en welke passen hun criteria aan?
13. Zijn woningzoekenden eerder bereid om hun criteria ten aanzien van kwaliteitskenmerken van de woning aan te passen of juist eerder bereid om van de oorspronkelijk gewenste prijs af te wijken?

Regionale verschillen in verhuiscriteria's en slaagratio's

14. In welke mate verschillen de verhuiscriteria's voor verhuiscriteria's naar regionale woningmarkten en in hoeverre zijn deze eventuele regionale verschillen gewijzigd in de twee onderzoeksperioden 2006-2008 en 2009-2011 (de invloed van de crisis op het woningmarktgedrag)?
15. Zijn er tijdens de crisis meer, of andere interregionale verhuiscriteria's waar te nemen, uitgesplitst naar consumentgroepen en/of verhuiscriteria's?

Invloed verhuiscriteria's op verhuiscriteria's en woningkeuze

16. Hoe verhoudt het verhuiscriterium zich tot de verhuiscriteria's? Verhuizen huishoudens met urgente verhuiscriteria's sneller dan andere huishoudens? Is er een relatie tussen de substitutiebereidheid en het verhuiscriterium?
17. Is er in de periode tijdens de crisis (2009-2011) een verschuiving waar te nemen in de verdeling naar verhuiscriteria's van verhuiscriteria's huishoudens (meer urgente redenen) in vergelijking met de periode daarvoor (2006-2008)?
18. Heeft een eventuele verschuiving in de verhuiscriteria's (meer urgente redenen) consequenties voor het verhuiscriteria's en de woningkeuze?

Relatie veranderingen in het huishouden en verhuiscriteria's

19. In hoeverre is er een samenhang tussen enerzijds verhuiscriteria's (wel of niet verhuizen) en substitutiedrag en anderzijds veranderingen in de samenstelling van het huishouden of het huishoudeninkomen? Heeft de crisis daar invloed op?

1.5 Leeswijzer

De verdere rapportage is als volgt ingedeeld:

- In hoofdstuk 2 wordt allereerst ingegaan op het unieke karakter van de data in de Verhuiscriteria's module 2006 en 2009. De reguliere WoON databestanden bevatten alleen informatie over de verhuiscriteria's en woonwensen op een bepaalde peildatum, maar in het kader van de Verhuiscriteria's module worden de huishoudens ook in de tijd gevolgd en kan worden nagegaan of verhuiscriteria's ook leiden tot daadwerkelijke verhuiscriteria's. Hierdoor zijn andere analysemethoden mogelijk geworden voor het bestuderen van het keuzegedrag van huishoudens op de Nederlandse woningmarkt. In hoofdstuk 2 wordt het verschil tussen cross-sectionele en longitudinale analyses nader toegelicht en worden de centrale begrippen in dit verhuiscriteria's onderzoek (verhuiscriteria's, slaag-

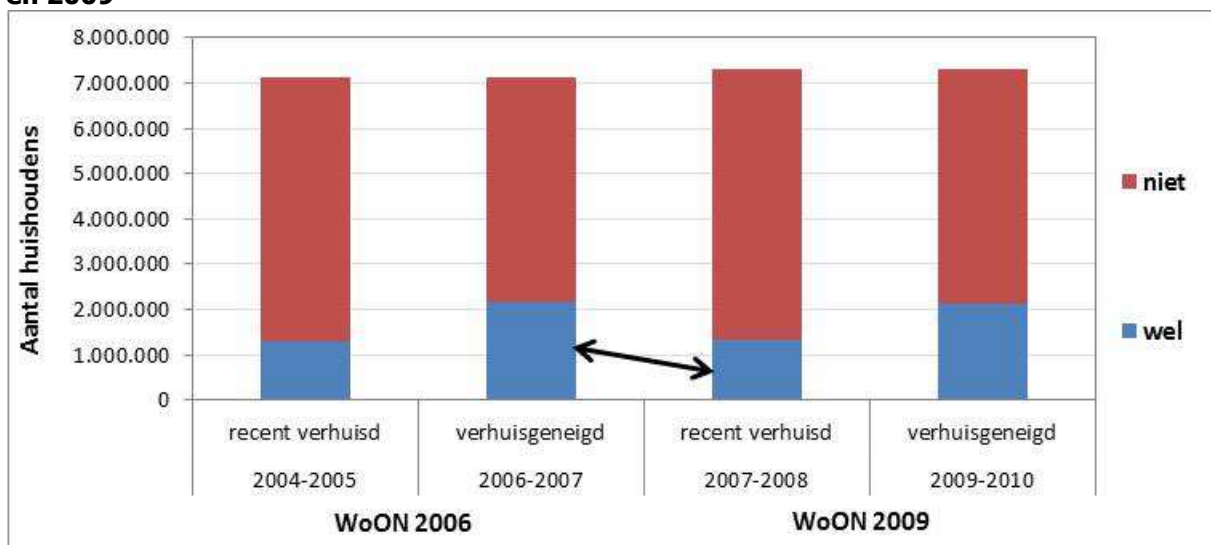
ratio en substitutie) gedefinieerd. In de hierop volgende hoofdstukken wordt het verhuisgedrag van Nederlandse huishoudens geanalyseerd. De Verhuismodules van 2006 en 2009 bieden de mogelijkheid om het verhuisgedrag onder gewijzigde economische omstandigheden te analyseren. In elk hoofdstuk zal dit dan ook de rode draad vormen.

- Als eerste stap in de analyse, wordt in hoofdstuk 3 een overzicht gegeven van de mate van verhuiscapaciteit en van de woonvoorkeuren van Nederlandse huishoudens. Daarbij wordt stilgestaan bij huishoudenskenmerken, de huidige woningmarktpositie en kenmerken van de gewenste woningen.
- In hoofdstuk 4 wordt het eerste kernthema van deze publicatie nader uitgewerkt in de vorm van verhuiscapaciteit: het aandeel verhuiscapaciteits huishoudens dat daadwerkelijk verhuisde. Deze verhuiscapaciteit wordt nader geanalyseerd per consumentengroep, waarbij een onderscheid gemaakt naar de woningmarktpositie (starters en doorstromers), alsmede het huishoudenstype en de inkomensklassen. In hoofdstuk 4 zal ook aandacht besteed worden aan de zogenaamde 'spontane' verhuizers: huishoudens die tijdens de WoON-enquête aangaven geen verhuisplannen te hebben, maar die toch zijn verhuisd in de erop volgende drie jaar.
- De verhuiscapaciteit is verder op te delen in de slaagratio en de substitutie. De slaagratio geeft aan of een huishouden ook conform de woonwens is verhuisd, zoals bijvoorbeeld naar een huurwoning of naar een eengezinswoning. Indien een huishouden wel is verhuisd, maar niet conform de woonwens, dan wordt dit aangeduid als substitutie. In hoofdstuk 5 worden de slaagratio's en het substitutiegedrag van verhuiscapaciteits huishoudens nader geanalyseerd.
- In hoofdstuk 6 wordt een korte presentatie gegeven van de regionale dimensie van de verhuiscapaciteit. Op het niveau van Coropgebieden worden de verhuiscapaciteit's geanalyseerd. Verder wordt stilgestaan bij het aandeel huishoudens dat binnen de eigen regio verhuisde, dat vertrok uit de regio en dat zich vestigde in de onderscheiden regio's.
- Het verhuismotief, de reden waarom men wenst te verhuizen, vormt het derde kernthema van deze rapportage (Hoofdstuk 7). Op basis van de oudere, cross-sectionele WoON onderzoeken, werd verondersteld dat verhuiscapaciteits huishoudens urgente en minder urgente verhuismotieven kunnen hebben, maar het was nooit mogelijk in kaart te brengen welke verhuismotieven meer verhuizingen leiden. Met de Verhuismodule kan voor het eerst in beeld worden gebracht welke verhuismotieven nu echt als urgent kunnen worden beschouwd.
- Het vierde kernthema betreft de analyse van de relatie tussen het verhuisgedrag en veranderingen in de huishoudenssamenstelling en/of het inkomen (Hoofdstuk 8). Hoewel er met behulp van de levenslooptheorie wel ideeën zijn ontwikkeld over de invloed van wijzigende huishoudenssamenstelling of inkomen op het verhuisgedrag, is het altijd moeilijk geweest om deze veronderstellingen te toetsen zonder een longitudinaal databestand als de Verhuismodule.

2 Cross-sectioneel versus longitudinaal verhuis(wensen)onderzoek

In Nederland wordt al sinds medio jaren zestig van de vorige eeuw landelijk onderzoek verricht naar kenmerken van huishoudens, hun woonsituatie, eventuele verhuiscwensen en feitelijk verhuisgedrag. Het WoON (sinds 2006 de opvolger van het WBO) is een driejaarlijkse enquête waarmee een cross-sectioneel beeld, een momentopname, wordt verkregen van de situatie en de dynamiek op de woningmarkt. Omdat het slechts een momentopname is, kunnen de verhuiscwensen en feitelijk keuzegedrag van woonconsumenten op basis van het WoON alleen op een indirecte manier worden vergeleken; en wel op basis van twee opeenvolgende WoON enquêtes (zie figuur 2.1). Daarbij wordt in de eerste peiling nagegaan hoeveel huishoudens verhuiscgeneigd zijn en in een volgende peiling wordt nagegaan hoeveel huishoudens 'recent' zijn verhuisd. Dit onderzoek volgt dus geen individuele huishoudens in de tijd en er kan dus geen exacte verhuiscratio worden berekend, maar met behulp van twee opeenvolgende peilingen is het wel mogelijk om een schatting te maken van de verhuisckans. Tegenover circa 2,16 miljoen verhuiscgeneigde huishoudens staan 1,35 miljoen daadwerkelijk verhuisde huishoudens. De kans dat een huishouden verhuist, kan dan op 63% worden ingeschat.

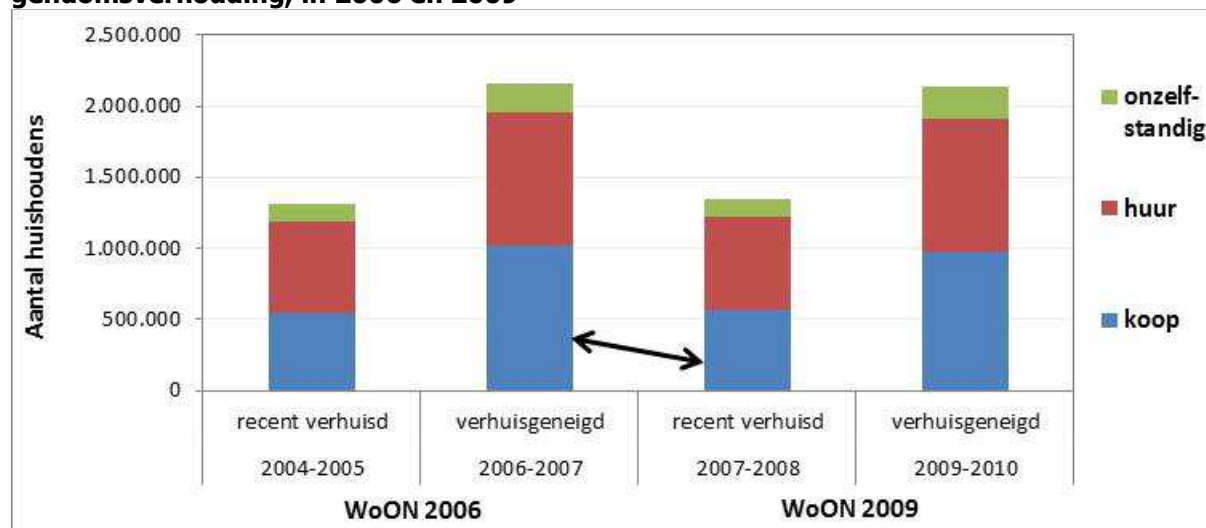
Figuur 2.1 Aantal verhuiscgeneigde en recent verhuisde huishoudens op jaar basis, in 2006 en 2009



Bron: CBS en Ministerie van VROM, 2007 en 2010, WoON 2006 en WoON 2009

Eventueel kan in deze methode ook nog onderscheid aangebracht worden naar bijvoorbeeld eigendomsverhouding (zie figuur 2.2) of kan een schatting worden gemaakt van de verhuiscansen van specifieke woonconsumentgroepen zoals starters en doorstromers. Met deze methode blijft het evenwel onbekend hoe groot de kans is dat individuele verhuiscgeneigde huishoudens daadwerkelijke verhuizing. De vraag of bij een verhuizing aan alle woonwensen van het desbetreffende huishouden is voldaan, blijft eveneens onbeantwoord.

Figuur 2.2 Aantal verhuiscapaciteit en recent verhuisde huishoudens op jaarbasis, naar eigendomsverhouding, in 2006 en 2009



Bron: CBS en Ministerie van VROM, 2007 en 2010, WoON 2006 en WoON 2009

Een alternatieve methode is om op basis van één WoON enquête de relatie tussen recent verhuisden en verhuiscapaciteit huishoudens in beeld te brengen. Het peiljaar (2006) wordt daarbij als het midden van een vierjaarperiode (2004-2007) beschouwd. De recent verhuisde huishoudens in de twee jaren voorafgaand aan het peilmoment (2004-2005) worden daarbij beschouwd als ex-verhuiscapaciteit huishoudens in de vierjaarperiode. De kans op verhuizen wordt dan berekend als:

$$\frac{\text{Gerealiseerde verhuizingen in 2004 en 2005}}{(\text{Gewenste verhuizingen in 2006 en 2007} + \text{Gerealiseerde verhuizingen in 2004 en 2005})}$$

Deze methode is onder andere door Goetgeluk²¹ al in 1997 toegepast. Op basis van de informatie uit het WoON 2006 zou de op deze manier berekende kans op verhuizen gelijk zijn aan 38%. Maar ook bij deze aanpak kan de wens en het feitelijke gedrag van individuele huishoudens niet direct bestudeerd worden.

Verhuismodule WoON

Het WoON bestaat naast de basismodule – de module Woningmarkt – uit verschillende (vervolg)modules. Eén van die modules is de Verhuismodule. De basis voor de Verhuismodule zijn bestanden waarmee de gegevens van de respondenten kunnen worden verrijkt. Voor de respondenten uit de module Woningmarkt van het WoON worden gegevens gekoppeld met daarin informatie over of de respondent wel/niet is verhuisd. Daarbij worden ook veranderingen in de samenstelling van het huishouden en gegevens over het inkomen van het huishouden opgenomen. Indien de respondent is verhuisd zijn variabelen opgenomen met de regiokenmerken van de nieuwe woonlocatie en kenmerken van de nieuwe woning, zoals eigendomsverhouding, eengezins- of meergezinswoning en het woonoppervlakte. Wanneer de respondent is verhuisd, dan is ook de WOZ-waarde van de betrokken woning opgenomen. Bovendien worden gegevens over eventuele huurtoeslag voor de nieuwe woning aan de Verhuismodule toegevoegd.

De Verhuismodule is beschikbaar voor het WoON 2006 en 2009 en komt op termijn ook beschikbaar voor het WoON 2012. Met de Verhuismodule van het WoON 2006 en van het WoON 2009 is er voor het eerst op grote schaal (Nederland) en over een langere periode (2006-2011) informatie beschik-

²¹ Goetgeluk, R., 1997, Bomen over wonen. Woningmarktonderzoek met beslissingsbomen, Utrecht (Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht), dissertatie.

baar waarmee individuele huishoudens kunnen worden gevolgd in hun zoektocht op de woningmarkt. Daarbij is dus de relatie tussen de verhuiscens, woonwens en het feitelijke gedrag in beeld te brengen. In hoofdstuk 4 zal blijken dat de kans op verhuizen binnen twee jaar (2006-2007) met behulp van deze informatie op 40% kan worden vastgesteld. De data uit de Verhuismodule leveren bovendien inzicht in huishoudens die op het moment van enquêteren geen verhuisplannen hadden, maar wel zijn verhuisd: de zogenaamde spontane verhuizers. Met deze informatie kunnen er ook uitspraken gedaan worden over de voorspellende waarde van verhuisceneigdheid voor toekomstig verhuiscgedrag.

Door de analyses uit te voeren op de opeenvolgende Verhuismodules kan bovendien worden vastgesteld in welke mate de veranderende woningmarktstandigheden (voor en na 2008) van invloed zijn geweest op de woonvoorkeuren, het verhuiscgedrag en de woningkeuzes van de te onderscheiden woonconsumentgroepen. Vooralsnog blijven de analyses dus beperkt tot de periode 2006 tot en met 2011²². Met het beschikbaar komen van de Verhuismodule WoON 2012 in het jaar 2016, kunnen de analyses worden uitgebreid voor de periode 2012-2015.

Methode berekening verhuiscratio's en slaagratio's met behulp van de Verhuismodule WoON

In tegenstelling tot de WoON databestanden kan dus op basis van de databestanden van de Verhuismodules voor individuele huishoudens worden nagegaan wat de relatie is tussen enerzijds verhuisc- en woonwensen en anderzijds feitelijk verhuisc- en woningkeuzegedrag. Daardoor is de berekening van de verhuiscratio (en slaagratio) op basis van de gegevens van de Verhuismodule WoON in principe eenvoudig. Het betreft bij de verhuiscratio een deling van het aantal verhuisde huishoudens met een verhuiscwens door het totaal aantal oorspronkelijk verhuiscgeneigde (nieuw te vormen) huishoudens (dat naar een zelfstandige woning vraagt). Daarbij worden overigens de huishoudens en personen die zijn verhuisd naar het buitenland of naar een onbekende bestemming, of die zijn overleden, buiten beschouwing gelaten. Deze huishoudens maken namelijk geen woningkeuze binnen de Nederlandse woningmarkt (of de woningkeuze is niet bekend in het geval van een verhuiscing met onbekende bestemming). Bovendien is informatie over de betrokken woning wel noodzakelijk voor het berekenen van de zogenaamde slaagratio, zodat uitsluiting van de hierboven genoemde 'overige' verhuiscingen leidt tot een eenduidige onderzoeksgroep in de uitgevoerde analyses. De slaagratio is te definiëren als de deling van het aantal huishoudens dat de woonwens realiseert (bijvoorbeeld een koopwoning) door het totaal aantal oorspronkelijk verhuiscgeneigde huishoudens. Spontane verhuiscers worden dus niet meegenomen in de berekening van de verhuiscratio en de slaagratio. Voor deze rapportage zijn de verhuiscratio en slaagratio als volgt te noteren:

Verhuiscratio:

$$\frac{\text{(Door verhuiscgeneigden gerealiseerde verhuiscingen – gerealiseerde verhuiscingen buiten de woningmarkt)}}{\text{(Gewenste verhuiscingen peiljaar WoON – gerealiseerde verhuiscingen buiten de woningmarkt)}}$$

Slaagratio:

$$\frac{\text{Door verhuiscgeneigden gerealiseerde woonwensen}}{\text{(Gewenste verhuiscingen peiljaar WoON – gerealiseerde verhuiscingen buiten de woningmarkt)}}$$

²² Na het afronden van de berekeningen voor deze rapportage zijn de bestanden van de WoON Verhuismodules 2006 en 2009 verder verbeterd, mede aan de hand van de analyses ten behoeve van dit rapport. Het maken van het bestand en de analyses waren dus een iteratief proces.

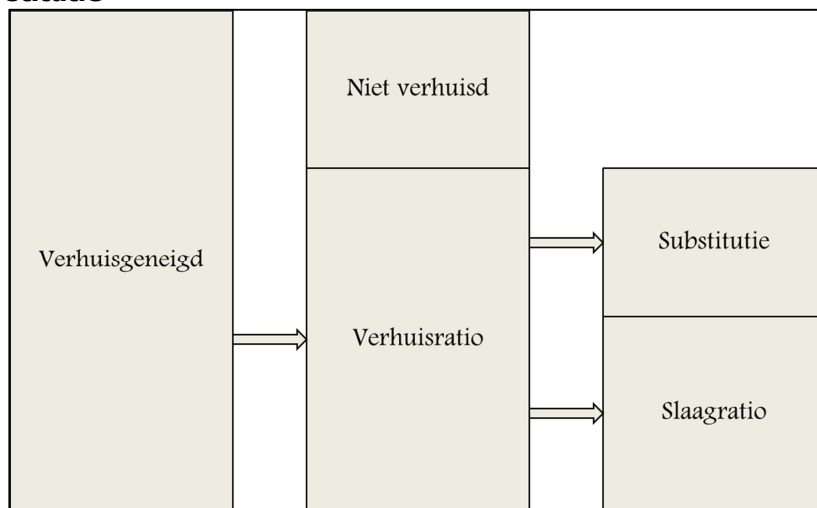
De aanpassingen in het bestand kunnen ertoe leiden dat de resultaten in dit rapport licht afwijken van de cijfers die met de nieuwste versie van het bestand worden berekend.

Zowel de verhuiscumulatief als de slaagratio zijn cumulatief te berekenen voor de perioden 'één jaar na afname WoON-enquête', 'twee jaar na afname WoON-enquête' en 'drie jaar na afname WoON-enquête'.

2.1 Verhuiscumulatief, slaagratio en substitutie

In het uitgevoerde onderzoek op basis van de Verhuiscumulatief van het WoON spelen de begrippen verhuiscumulatief, slaagratio en substitutie een centrale rol in de analyses en de rapportage. Zoals hiervoor aangegeven wordt de **verhuiscumulatief** gedefinieerd als "het aandeel huishoudens met verhuiscumulatiefplannen dat daadwerkelijk verhuiscumulatief binnen de gehanteerde tijdsperiode" (zie figuur 2.3). Het gemiddelde van de kansen van alle huishoudens in een bepaalde consumentgroep wordt dan gelijk gesteld aan de verhuiscumulatief van de desbetreffende consumentgroep. Deze verhuiscumulatief is daarnaast ook te differentiëren naar woningmarktgebieden, naar woningmarktsegmenten (huur/koop of eengezins-/meergezinswoningen) of naar verhuiscumulatiefmotieven.

Figuur 2.3 Schematische weergave van de relatie tussen verhuiscumulatief, slaagratio en substitutie

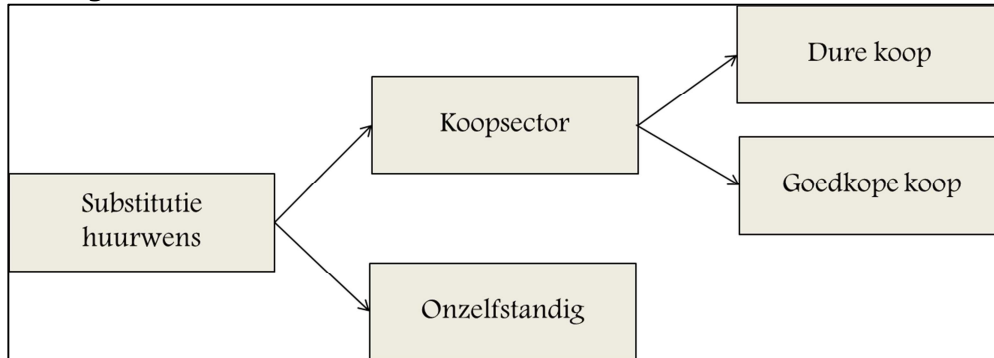


De **slaagratio** definiëren we als "het aandeel huishoudens dat binnen de gehanteerde tijdsperiode verhuiscumulatief en daarbij ook een woning betreft die voldoet aan de vooraf gestelde wens(en)" (zie ook figuur 2.3). De gewenste woning kan daarbij worden uitgedrukt naar één woningkenmerk (bijvoorbeeld eigendomssector) of meerdere kenmerken. De verhuiscumulatief is logischerwijs groter dan de slaagratio, omdat veel verhuiscumulatiefgeneigde huishoudens wel zijn verhuiscumulatief, maar daarbij hun oorspronkelijke wensen (deels) hebben losgelaten. Dit laatste wordt aangeduid als **substitutie** van preferenties: bijvoorbeeld wanneer men naar een huurwoning wenste te verhuizen, maar uiteindelijk naar een koopwoning vertrok.

Er zijn verschillende gradaties in het realiseren van slaagratio's: er zijn maar weinig mensen die hun droomwoning, met alle gewenste kenmerken, weten te vinden. Naarmate de woonwens minder gedetailleerd wordt gespecificeerd, is de kans van slagen groter. Zo zal de slaagratio naar gewenste eigendomssector (huur of koop) in de regel groter zijn, dan wanneer een slaagratio wordt berekend op basis van meerdere specifieke kenmerken, zoals de eigendomsverhouding, het woningtype en het aantal kamers. Ter illustratie geeft figuur 2.4 een voorbeeld van de substitutiemogelijkheden voor een verhuiscumulatiefgeneigd huishouden, dat in eerste instantie aangaf naar een huurwoning te willen verhuizen. Daarbij moet worden opgemerkt dat substitutie kan een relatief begrip zijn: zo bestaat er een grote

kans dat iemand slaagt op een huurwoning, maar dat de woning zelf mogelijk niet geheel aan alle woonwensen voldoet. Daarom kan in bepaalde gevallen de algemene slaagratio naar gewenste eigendomssector vrij hoog zijn onder mensen met een urgent verhuismotief, terwijl dit mogelijk substitutie op andere woningkenmerken maskeert.

Figuur 2.4 Voorbeeld substitutieproces verhuiscapabel huishouden met voorkeur huurwoning



Op basis van de beschikbare data in de WoON Verhuismodule zijn verhuiscapabiliteitsratio's, slaagratio's en substitutie direct te achterhalen, voor onder meer eigendomsverhouding, woningtype, prijs en woningmarktgebieden.

De verhuiscapabiliteitsratio en de slaagratio worden dus gebaseerd op feitelijk waargenomen verhuiscapabiliteitsbewegingen in de drie jaren volgend op de WoON-enquête. De Verhuismodule bevat daardoor data om de **lengte van het zoekproces vanaf het moment van enquêteren** te laten variëren van één tot drie jaar. Hierdoor kunnen we ook de ratio's bepalen om binnen één, twee en drie jaar te verhuizen. Door de berekende ratio's op basis van de Verhuismodule WoON 2006 te vergelijken met de resultaten op basis van de Verhuismodule WoON 2009, kan inzicht verkregen worden in eventuele veranderingen in het zoek- en keuzegedrag (langer zoeken, meer substitutie) van de verhuiscapabele huishoudens in de periode voor de crisis (2006-2008) en tijdens de crisis (2009-2011).

3 Verhuiscapaciteit en woonwensen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan de in hoofdstuk 1 geformuleerde onderzoeksvragen 1 en 2 centraal:

- Is er sprake van een geringere verhuiscapaciteit als gevolg van de crisis op de woningmarkt (uitgesplitst naar consumentgroepen)?
- Zijn de woonwensen (gespecificeerd naar enkele kenmerken) van verhuiscapaciteits huishoudens in de onderscheiden consumentgroepen verschillend in de twee onderzoeksperiodes 2006-2008 en 2009-2011 als gevolg van de crisis op de woningmarkt (andere eigendomssector, ander prijsniveau)?

Daartoe wordt een overzicht gegeven van de ontwikkeling van de verhuiscapaciteit en de woonwensen van verhuiscapaciteits huishoudens in 2006 en 2009. Verhuiscapaciteit wordt gedefinieerd als huishoudens die aangeven in de komende twee jaar te willen verhuizen. Daarnaast wordt ingegaan op de mogelijke veranderingen in de samenstelling van de groep verhuiscapaciteits huishoudens naar huishoudenskenmerken, de consumentengroepen.

Definitie starters en doorstromers

Er wordt een onderscheid gemaakt naar twee hoofdgroepen: starters en doorstromers. Starters zijn huishoudens die naar een zelfstandige woning willen verhuizen zonder dat zij een zelfstandige woning achter laten. Het betreft veelal jongeren die vanuit een onzelfstandige woonruimte of het ouderlijk huis willen vertrekken, maar het kan ook gaan om personen die scheiden (of het samenlevingscontract verbreken). Naast starters is er een tweede hoofdgroep: de zogenaamde doorstromers die bij een verhuizing wel een zelfstandige woning achterlaten. Hierbij wordt een nader onderscheid gemaakt tussen doorstromers naar eigendomssector.

Definitie huishoudenstype

In deze rapportage wordt een driedeling naar huishoudenstype gemaakt:

- Alleenstaand
- Paar
- Huishoudens met kind(eren)

Het begrip alleenstaand betreft een éénpersoonshuishouden en bevat dus geen alleenstaande ouders. Paar betreft twee volwassenen die samenwonen zonder anderen.

Huishoudens met kinderen betreft vooral paren met kinderen (80%), en daarnaast éénoudergezinnen (17%) en overige huishoudens (3%).

3.2 Verhuiscapaciteit en vraag naar woningen in 2006 en 2009

Een eerste belangrijke constatering is dat de mate van verhuiscapaciteit onder huishoudens in Nederland nauwelijks is gewijzigd tussen de peiljaren 2006 en 2009. Kort na het uitbreken van de financiële en de economische crises in 2008, blijkt nog steeds iets minder dan een kwart van alle huishoudens met meer of minder zekere verhuisplannen rond te lopen. Het totaal aantal verhuiscapaciteits huishoudens is tussen 2006 en 2009 met enkele duizenden huishoudens afgenomen (zie tabel 3.1).

Het overzicht van tabel 3.1 betreft zelfstandig wonende huishoudens, dus geen personen die bijvoorbeeld op kamers wonen. De totale vraag naar zelfstandige woningen wordt niet alleen uitgeoefend door verhuiscapabele huishoudens in zelfstandige woningen. Er zijn ook kamerbewoners en volwassen kinderen in huishoudens die hun eerste stap op de markt voor zelfstandige woningen willen maken. Daarnaast wordt er vraag uitgeoefend door personen die als gevolg van een echtscheiding naar andere woonruimte zoeken. Deze laten geen zelfstandige woning achter en behoren daarom ook tot de groep starters. Deze totale vraag komt in beide peiljaren uit op ongeveer 1,9 miljoen woningen. Tabel 3.2 geeft een overzicht van de samenstelling van de 1,9 miljoen bestaande huishoudens en starters die vraag uitoefenen naar een woning. Over het geheel genomen is de samenstelling van de groep verhuiscapabele huishoudens, gezien naar huishoudenssamenstelling en (huidige) woningmarktpositie, nauwelijks veranderd, zo valt uit tabel 3.2 op te maken.

Tabel 3.1 Aantal en aandeel verhuiscapabele, huishoudens die in zelfstandige woningen wonen, in 2006 en 2009

| Verhuiscapabele | 2006 | | 2009 | |
|-----------------|------------------|------------|------------------|------------|
| | absoluut | % | absoluut | % |
| wel | 1.611.000 | 24 | 1.604.000 | 23 |
| niet | 5.189.000 | 76 | 5.392.000 | 77 |
| totaal | 6.800.000 | 100 | 6.996.000 | 100 |

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Tabel 3.2 Kenmerken verhuiscapabelen in 2006 en 2009 (kolompercentages)

| Kenmerken huishoudens | 2006 | 2009 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Woningmarktpositie | | |
| Starter (inwonend) | 31 | 31 |
| Doorstromer vanuit koopwoning | 30 | 31 |
| Doorstromer vanuit huurwoning | 39 | 38 |
| Huishoudenssamenstelling* | | |
| alleenstaand | 41 | 43 |
| paren | 29 | 28 |
| Huishoudens met kind(eren) | 30 | 29 |
| Inkomensklasse** | | |
| tot 33.000 euro | 42 | 43 |
| 33.000-43.000 euro | 14 | 12 |
| vanaf 43.000 euro | 44 | 44 |
| Totaal % | 100 | 100 |
| Totaal abs. | 1.951.000 | 1.915.000 |

*Het huishoudentype zoals de respondent dat na de verhuizing voor ogen heeft

** In het WoON is alleen het inkomen voor verhuiscapabele doorstromers goed onderling vergelijkbaar, waardoor in deze rapportage alleen met inkomens voor doorstromers wordt gewerkt.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

3.3 Kwalitatieve woonwensen in 2006 en 2009

Het begin van de financiële en economische crisis lijkt dus nauwelijks invloed te hebben gehad op de mate van verhuiscapaciteit en de samenstelling van de groep verhuiscapaciteit huishoudens naar huishoudentype en inkomen. Maar wellicht hebben de huishoudens met verhuisplannen al wel hun woonwensen bijgesteld als gevolg van deze veranderde context.

Met behulp van tabel 3.3 zijn de algemene woonwensen naar eigendomssector in kaart gebracht. Tabel 3.3 toont het aantal (en aandeel) gevraagde zelfstandige woningen na de gewenste verhuizing.

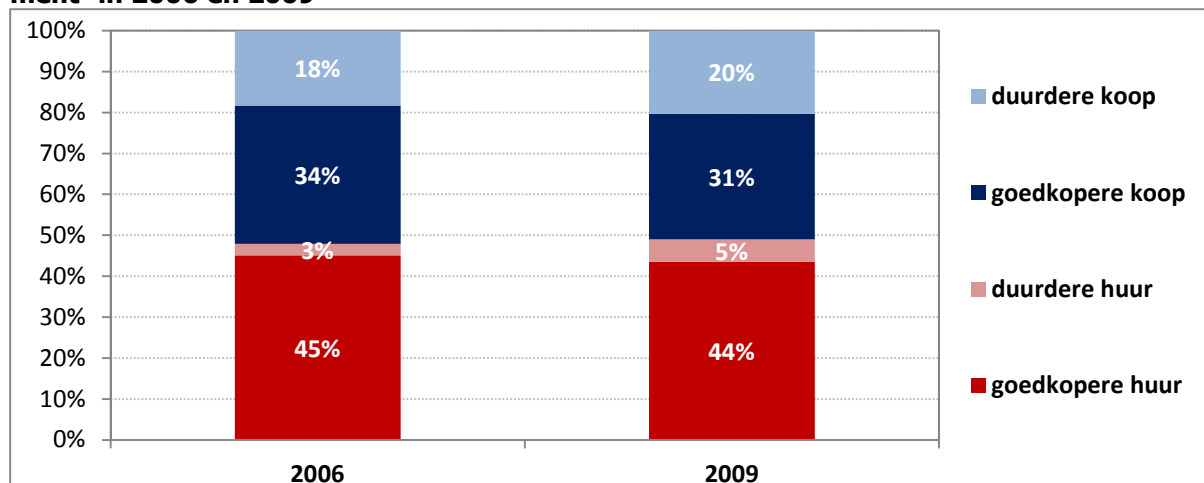
Tabel 3.3 Aantal en aandeel verhuiscapaciteit huishoudens, naar gewenste eigendomsverhouding, in 2006 en 2009

| Woonwens | 2006 | | 2009 | |
|------------|-----------|-----|-----------|-----|
| | absoluut | % | absoluut | % |
| huurwoning | 935.000 | 48 | 938.000 | 49 |
| koopwoning | 1.016.000 | 52 | 970.000 | 51 |
| Totaal | 1.951.000 | 100 | 1.915.000 | 100 |

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

De vraag of er veranderingen hebben plaatsgevonden in de woonwensen moet eveneens ontkennend worden beantwoord, zo blijkt uit het overzicht van de gewenste woonwensen met betrekking tot de eigendomsverhouding, prijsklasse en woningtype (tabel 3.3). Tussen 2006 en 2009 blijkt de oriëntatie op de koopsector slechts minimaal afgenomen te zijn (zie tabel 3.3). Binnen de groep huishoudens met een koopwens blijkt dat het aandeel van de huishoudens dat een goedkopere koopwoning zoekt, licht is gedaald in 2009 in vergelijking met 2006. Dit is terug te zien in figuur 3.1. In 2009 wenst namelijk 60% van de potentiële kopers een goedkopere koopwoning tegenover 66% in 2006. De vraag naar koopwoningen valt dus weg aan de onderkant van de koopwoningmarkt.

Figuur 3.1 Vraag naar woningen door verhuiscapaciteit, naar gewenste woningmarktsegment¹ in 2006 en 2009



1: goedkopere huur betreft woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens; prijsgrens 'goedkopere koop' betreft woningen met een gewenste koopprijs tot €265.000. Voor de nieuwe woning is de WOZ waarde gebruikt: prijsgrens 2006 geïndexeerd voor prijspeil 2009.

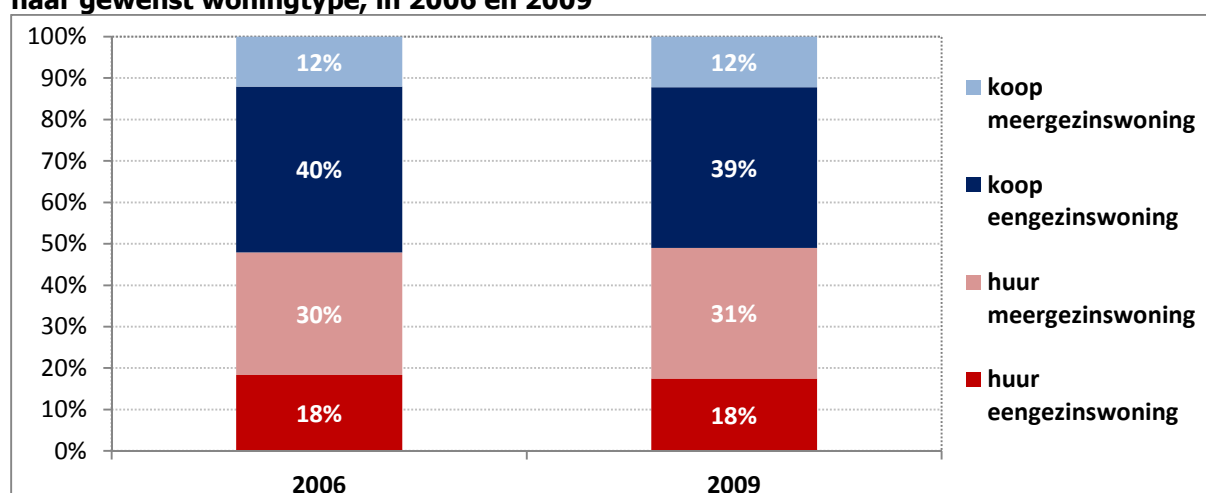
Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Het feit dat de groep verhuiscapaciteit huishoudens naar type huishouden nauwelijks in samenstelling is gewijzigd tussen 2006 en 2009, blijkt zich ook te uiten in de verdeling naar gewenste woningtype in

de huur- of koopsector (zie figuur 3.2). De minimale verschuiving naar minder eengezinswoningen is eigenlijk niet noemenswaardig.

In het peiljaar 2009 blijken dus zowel de mate van verhuiscapaciteit als de woonwensen van de verhuiscapaciteit nauwelijks tot niet gewijzigd te zijn ten opzichte van 2006. Dit betekent dat verhuiscapaciteit en woonwensen in de tijd behoorlijk stabiel zijn, of dat het enquêteren voor het WoON 2009 nog te kort na het uitbreken van de financiële en economische crises heeft plaatsgevonden om de invloed van de veranderende context op deze wensen waar te nemen (uit het WoON 2012 komt wel naar voren dat de relatieve omvang van de huurwens aan het begin van het jaar 2012 inmiddels wel is toegenomen ten koste van de koopwens²³). Een volgende vraag is dan of, en in welke mate het feitelijke verhuisgedrag van huishoudens wel is gewijzigd in de periode 2009-2011 als gevolg van deze veranderende context op de Nederlandse woningmarkt. In de volgende hoofdstukken staat deze vraag centraal.

Figuur 3.2 Vraag naar woningen door verhuiscapaciteit, naar eigendomsverhouding en naar gewenst woningtype, in 2006 en 2009



Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

3.4 De vraag van starters en doorstromers naar eigendomssector

Een belangrijk deel van de discussie over de gevolgen van de veranderde economische (en beleidsmatige) context concentreert zich op de positie van starters en doorstromers, alsmede de onderlinge relatie tussen beide groepen. Indien bijvoorbeeld starters beperktere mogelijkheden hebben om een woning te kopen, dan heeft dit mogelijk gevolgen voor de verkoopbaarheid van woningen van doorstromers. Starters zouden eventueel ook het kind van de rekening kunnen worden van terughoudendheid van doorstromers om te verhuizen: in dit geval hebben starters minder keuzemogelijkheden. Het is daarom van belang eerst enig zicht te krijgen op de omvang van de vraag onder starters en doorstromers naar huur- en koopwoningen in de peiljaren 2006 en 2009.

De totale omvang van de groep verhuiscapaciteit starters verandert nauwelijks, terwijl er ook in de voorkeur naar eigendomssector en prijsklassen geen grote veranderingen optreden: per saldo is er in 2009 iets meer voorkeur voor de koopsector onder starters (tabel 3.4).

De groep verhuiscapaciteit doorstromers vanuit de huursector neemt in omvang af met 40.000 huishoudens. Ook bij deze groep potentiële verhuizers zijn er geen grote verschuivingen waar te nemen in

²³ Abf Research (2013) *Wonen in ongewone tijden. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2013.

de voorkeur naar eigendom en prijsklassen: er zijn meer huishoudens die opteren voor een duurdere huurwoning, maar het gaat hier nog steeds om vrij beperkte aantallen.

Het aantal huishoudens dat wenst door te stromen vanuit de koopsector blijft vrijwel onveranderd. Binnen deze groep potentiële verhuizers is er sprake van een (kleine) verschuiving in de woonwens naar een duurdere huurwoning, ten koste van de wens naar een goedkopere koopwoning. In absolute aantallen is deze verschuiving echter beperkt: het gaat om ongeveer 20.000 huishoudens op een totaal van bijna 600.000.

Tabel 3.4 Aantal en aandeel verhuigeneigde starters en doorstromers, naar gewenst woningmarktsegment, in 2006 en 2009

| Woningmarktpositie | Gewenst woningmarktsegment | 2006 | | 2009 | |
|----------------------|----------------------------|----------|------|----------|------|
| | | Absoluut | % | Absoluut | % |
| Starter | goedkopere huur | 371.000 | 62% | 356.000 | 60% |
| | duurdere huur | 22.000 | 4% | 32.000 | 5% |
| | goedkopere koop | 183.000 | 31% | 184.000 | 31% |
| | duurdere koop | 20.000 | 3% | 26.000 | 4% |
| | totaal | 596.000 | 100% | 598.000 | 100% |
| Doorstromer uit koop | goedkopere huur | 54.000 | 9% | 55.000 | 9% |
| | duurdere huur | 12.000 | 2% | 31.000 | 5% |
| | goedkopere koop | 231.000 | 39% | 201.000 | 34% |
| | duurdere koop | 297.000 | 50% | 308.000 | 52% |
| | totaal | 594.000 | 100% | 595.000 | 100% |
| Doorstromer uit huur | goedkopere huur | 455.000 | 60% | 422.000 | 59% |
| | duurdere huur | 21.000 | 3% | 41.000 | 6% |
| | goedkopere koop | 238.000 | 31% | 202.000 | 28% |
| | duurdere koop | 48.000 | 6% | 55.000 | 8% |
| | totaal | 762.000 | 100% | 720.000 | 100% |

1: goedkopere huur betreft woningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens; prijsgrens 'goedkopere koop' betreft woningen met een gewenste koopprijs tot €265.000. Voor de nieuwe woning is de WOZ waarde gebruikt: prijsgrens 2006 geïndexeerd voor prijspeil 2009.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

3.5 Conclusie

De eerste twee onderzoeksvragen kunnen gedeeltelijk beantwoord worden. In de eerste fase van de crisis is de verhuigeneigheid niet afgenomen (zoals ook al vastgesteld in de Kernpublicatie van het WoON 2009²⁴). De verwachte terughoudendheid van vooral doorstromers vanuit de koopsector openbaart zich niet in de periode vanaf september 2008 tot en met mei 2009, toen de enquêtes werden afgenomen. In totaal waren er in beide peiljaren ongeveer 1,6 miljoen verhuigeneigde huishoudens. Hoewel er rekening moet worden gehouden met een toename van het totaal aantal huishoudens in Nederland (van 7,1 mln. tot 7,3 mln.) blijft ook het aandeel verhuigeneigde huishoudens stabiel. Het getal van 1,6 miljoen verhuigeneigden betreft huishoudens die al in een zelfstandige woning wonen: de zogenaamde doorstromers. Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met de vraag van zogenaamde starters: personen die een nieuw huishouden willen gaan vormen. Het gaat dan bijvoorbeeld om jonge volwassenen die het ouderlijke huis verlaten, om personen die door een (echt)scheiding willen verhuizen of om personen die willen verhuizen vanuit onzelfstandige woonruim-

²⁴ Ministerie van VROM en CBS, 2010, Het wonen overwogen. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2009, Den Haag (Ministerie van VROM en CBS).

te. In de beide peiljaren 2006 en 2009 oefenen de verhuisgeneigde doorstromers en starters samen een potentiële vraag uit naar ongeveer 1,9 miljoen zelfstandige woningen.

Daarnaast is vastgesteld dat de kwalitatieve woonwensen, de wensen uitgesplitst naar eigendomsverhouding, woningtype en prijsklassen eveneens nauwelijks verschuivingen laten zien tussen de peiljaren 2006 en 2009. Een eerste conclusie is ook hier, dat op het moment van de peiling van het WoON 2009, de crisis geen groot effect heeft gehad op de woonwensen van verhuisgeneigden. In het WoON 2012 is er overigens wel enige verandering naar gewenste eigendomssector zichtbaar: starters en doorstromers uit de huur vragen wat minder vaak koopwoningen dan in 2009²⁵. De realiteit van snel wijzigende omstandigheden op de woningmarkt kan echter leiden tot een discrepantie tussen de wens om te verhuizen en een daadwerkelijke verhuizing. Deze thematiek komt aan de orde in het volgende hoofdstuk, waar wordt nagegaan hoe de verhuiscratio, het aandeel verhuisgeneigde huishoudens dat daadwerkelijk verhuisde, zich heeft ontwikkeld.

²⁵ Ministerie van BZK, 2013, Wonen in ongewone tijden. De resultaten van het Woononderzoek Nederland 2012, p. 57. Den Haag (Ministerie van BZK).

4 Verhuisgedrag en woningkeuze

4.1 Inleiding

Het onderzoek van de Verhuismodule geeft voor het eerst de mogelijkheid om op grotere schaal vast te stellen of verhuiscapabele huishoudens ook daadwerkelijk verhuizen. Daarbij kan worden vastgesteld of deze huishoudens verhuisd zijn na één, twee of drie jaar. Met deze informatie kan een antwoord gegeven op de onderzoeksvragen 3 tot en met 6:

- Wat is de absolute en relatieve omvang van de potentiële vraag (verhuisplannen) en de gerealiseerde vraag (verhuizingen), uitgesplitst naar verschillende consumentgroepen en naar periode (2006-2008 en 2009-2011)?
- Op welke termijn realiseren huishoudens hun verhuisplannen?
- Neemt het zoekproces in de periode 2009-2011 meer tijd in beslag: relatief meer verhuizingen in het derde jaar (uitgesplitst naar consumentgroepen en naar woonwensen)?
- Zijn er (al) andere patronen in de wooncarrière van huishoudens waar te nemen (bijvoorbeeld koop - tijdelijk huur - koop in plaats van koop-koop) als gevolg van de crisis?

Verder komen in dit hoofdstuk enkele thema's aan de orde waarover in het verleden alleen schattingen konden worden gemaakt, maar waarover de Verhuismodule nu duidelijkheid verschaft. Het betreft hier de voorspellende waarde van de verhuiscapabele huishoudens voor verhuisgedrag, die centraal staat in de onderzoeksvragen 7 en 8:

- In welke mate is verhuiscapabele huishoudens een goede voorspeller voor verhuisgedrag en neemt de voorspellingswaarde af of juist toe in de periode 2009-2011 ten opzichte van de periode 2006-2008?
- Wat is de absolute en relatieve omvang van de gerealiseerde verhuizingen van aanvankelijk niet-verhuiscapabele huishoudens ('spontane verhuizers'), uitgesplitst naar verschillende consumentgroepen en naar periode (2006-2008 en 2009-2011)?

Er was altijd een breed gedeelde veronderstelling dat er aanzienlijke aantallen huishoudens verhuizen, die in de enquêtes van het WoON aangaven *geen* verhuiscapabele te hebben. Maar tot nu toe waren er geen gegevens op landelijke schaal en op meerdere meetmomenten beschikbaar over deze 'spontane verhuizers'.

4.2 Verhuiscapabele huishoudens verhuizen iets minder na 2009

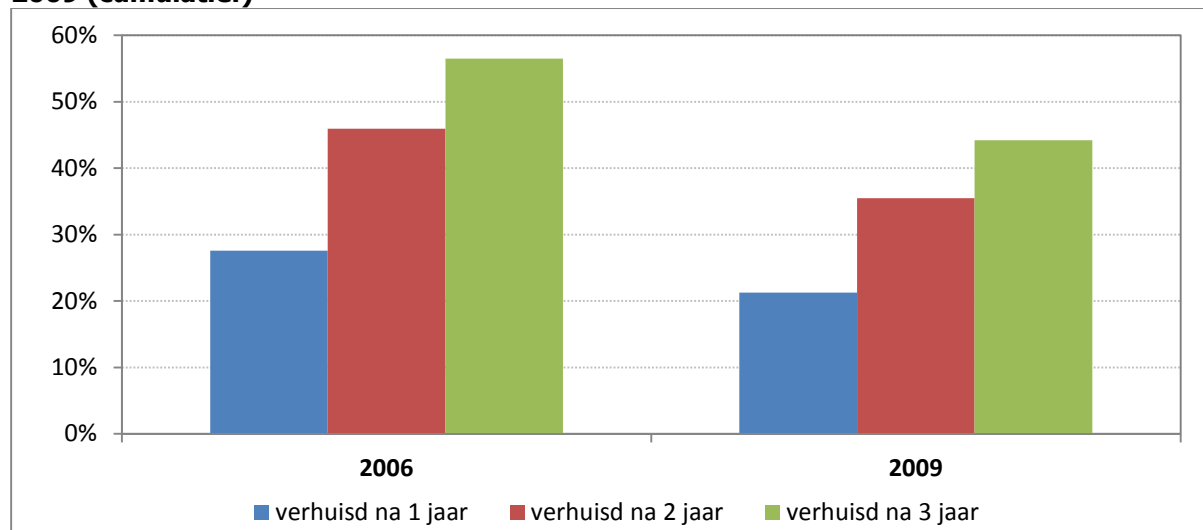
4.2.1 Algemene verhuiscapabele huishoudens na één, twee en drie jaar

Drie jaar na de enquêteperiode van 2006, ligt de verhuiscapabele huishoudens op 56%, terwijl van de verhuiscapabele huishoudens uit 2009 na drie jaar 44% daadwerkelijk is verhuisd. Over het algemeen geldt dus dat verhuiscapabele huishoudens vanwege de crisis minder vaak hun plannen omzetten in feitelijke verhuizingen. Figuur 4.1 toont cumulatief het aandeel verhuisde verhuiscapabele huishoudens na één, twee en drie jaar. Allereerst blijkt dat in beide onderzoeksperiodes een belangrijk deel van de verhuiscapabele huishoudens die daadwerkelijk verhuizen, deze stap al in het eerste jaar maken. In het tweede jaar verhuizen ook aanzienlijke aantallen verhuiscapabele huishoudens, maar in het derde jaar wordt dit aantal duidelijk minder groot. In hoofdstuk 1 werd de veronderstelling geformuleerd dat verhuiscapabele huishoudens tijdens een crisis langer wachten en wegen, waardoor er in het derde jaar mogelijk nog net zoveel huishoudens zouden verhuizen als in het eerste jaar. Dit wachten en wegen lijkt niet echt aan de orde:

ook in de periode 2009-2011 verhuizen er minder huishoudens in het derde jaar dan in het eerste jaar.

De verhuiscapaciteit als indicator voor het aantal daadwerkelijke verhuizingen is redelijk: bijna 60% van deze huishoudens is na drie jaar daadwerkelijk verhuisd. Ten tijde van de crisis blijkt dat de voorspellende waarde afneemt.

Figuur 4.1 Verhuiscapaciteit verhuiscapaciteit na één, twee en drie jaar, peiljaren 2006 en 2009 (cumulatief)



Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

4.2.2 Verhuiscapaciteit naar kenmerken van het huishouden

De vraag dient zich aan of de in de vorige paragraaf geconstateerde lagere verhuiscapaciteit in de periode 2009-2011 voor alle consumentengroepen even groot is geweest. Daarom worden in deze paragraaf achtereenvolgens de verhuiscapaciteit's gespecificeerd naar de woningmarktpositie van verhuiscapaciteit huishoudens, het huishoudentype en naar de hoogte van het huishoudeninkomen.

Op basis van de woningmarktpositie van verhuiscapaciteit kan worden nagegaan welk aandeel daadwerkelijk verhuist. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar drie groepen, die allen vraag uitoefenen naar zelfstandige woningen²⁶:

- Starters die geen zelfstandige woonruimte achterlaten. Het kan hier gaan om personen die het ouderlijk huis verlaten, die een studentenflat verlaten of die uit het huis vertrekken na een (echt)scheiding.
- Doorstromers vanuit een zelfstandige koopwoning en die deze woning leeg achterlaten.
- Doorstromers vanuit een zelfstandige huurwoning en die deze woning leeg achterlaten.

Figuur 4.2 toont dat de groep verhuiscapaciteit starters in 2006 een veel grotere verhuiscapaciteit heeft dan de beide groepen doorstromers: de verhuiscapaciteit van starters ligt drie jaar na de peildatum boven de 80%. Deze hoge verhuiscapaciteit van starters hangt voor een deel samen met hun meer urgente verhuismotieven en met het feit, dat men in een minder gunstige uitgangspositie verkeert dan doorstromers. Doorstromers hebben immers al een zelfstandige woonruimte, hoe zeer deze ook afwijkt van de gewenste woonsituatie. Bovendien hoeven starters niet eerst hun woning te verkopen.

Uit de vergelijking van de gegevens voor de peiljaren 2006 en 2009 blijkt dat de verhuiscapaciteit van starters licht is afgenomen. De verhuiscapaciteit onder doorstromers vanuit de huursector is wat sterker afge-

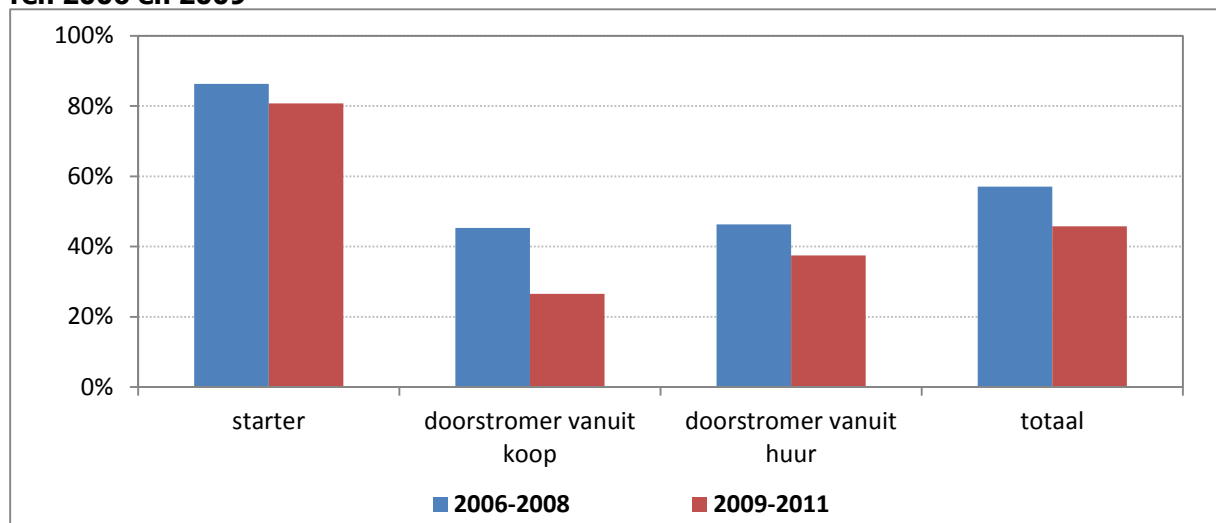
²⁶ Woningen zonder gedeelde voorzieningen, woonboten-woonwagens of 'Bewoonde Andere Ruimten'. Deze laatste categorie betreft formeel geen woningen, maar het wordt wel als zodanig aangeduid.

nomen, terwijl de verhuistratio van doorstromers vanuit de koopsector met ongeveer 20 procentpunten is gedaald. Drie jaar na het peiljaar 2009, is minder dan 30% van alle verhuiscapabele eigenaarsbewoners ook daadwerkelijk verhuisd.

De algemene verwachting over een afname van het aantal verhuizingen als gevolg van de gewijzigde economische context, geldt dus niet voor iedere consumentgroep. De verhuistratio van starters blijft immers onveranderd hoog. Dit heeft mogelijk mede te maken met een grotere voorkeur voor huurwoningen onder starters (zie ook tabel 3.1), een segment dat minder crisisgevoelig is dan de koopsector²⁷. Daarnaast zouden ook urgentere verhuismotieven van starters een rol kunnen spelen, waardoor deze (nieuwe) huishoudens sneller bereid zijn met minder woonkwaliteit genoegen te nemen. Voor wat betreft de toegankelijkheid van de koopsector voor starters geven de bovenstaande gegevens nog geen uitsluitsel. In hoofdstuk 5 zal worden nagegaan in hoeverre de kansen voor starters in de koopsector zijn beïnvloed door de crisis.

Het verschillende effect van de crisis op de koop- en de huursector, lijkt ook tot uiting te komen in de wat grotere daling van de verhuistratio onder doorstromers uit de koop. De verhuiscapaciteit van deze huishoudens richten zich over het algemeen meer op de koopsector dan doorstromers uit de huur. Veel potentiële doorstromers uit de koopsector zullen daardoor waarschijnlijk hun verhuizing uitstellen. Als gevolg van eventuele prijsdalingen zou ook 'onder water staan' een rol kunnen spelen. In dat geval is de uitstaande hypothecaire schuld hoger dan de waarde van de woning en kan verhuizen moeilijk worden omdat de bank eist dat de restschuld wordt voldaan. Daarnaast kan verliesaversie een rol spelen, waarbij de eigenaar de woning niet wil verkopen voor een bedrag lager dan de aankoopprijs.

Figuur 4.2 Verhuistratio na drie jaar, naar woningmarktpositie voor de verhuizing, peiljaar 2006 en 2009



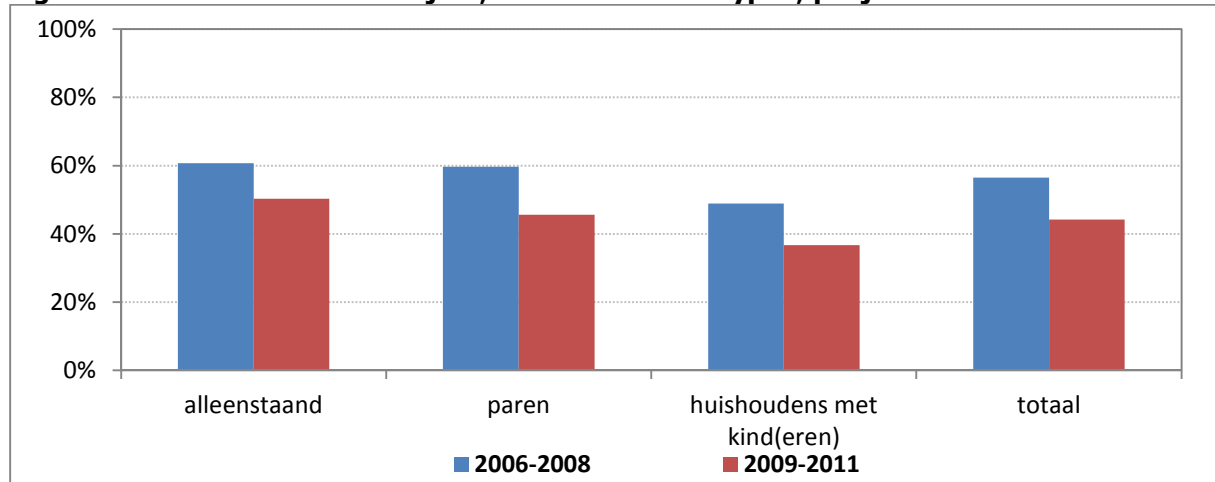
Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Voor wat betreft het gewenste huishoudentype blijkt dat er sprake is van een duidelijk patroon in de verhuistratio's (figuur 4.3). Potentiële alleenstaanden hebben de grootste kans om na drie jaar te zijn verhuisd, gevolgd door paren en huishoudens met kinderen. Waarschijnlijk spelen hierin de minder of meer gespecificeerde woonwensen van de verschillende typen huishoudens een rol, wat een effect heeft op de verhuisbeslissing. Ten opzichte van de periode 2006-2008, zijn de verhuistratio's in de periode 2009-2011 voor alle drie de huishoudentypen in ongeveer dezelfde mate afgenomen. Alleenstaanden houden daarbij met 52% de hoogste verhuistratio. Daarnaast kan de huidige woonsituatie een rol spelen: alleenstaanden wonen voorafgaand aan de verhuizing minder vaak in een koopwoning

²⁷ Onder meer doordat verdere prijsdalingen en striktere kredietverstrekking kunnen leiden tot terughoudendheid bij potentiële kopers. Zie ook hoofdstuk 1.

en zijn vaak starter. Zoals we hiervoor zagen, is vooral de verhuiscriteria van doorstromers uit de koopsector afgenomen.

Figuur 4.3 Verhuiscriteria na drie jaar, naar huishoudentype*, peiljaren 2006 en 2009

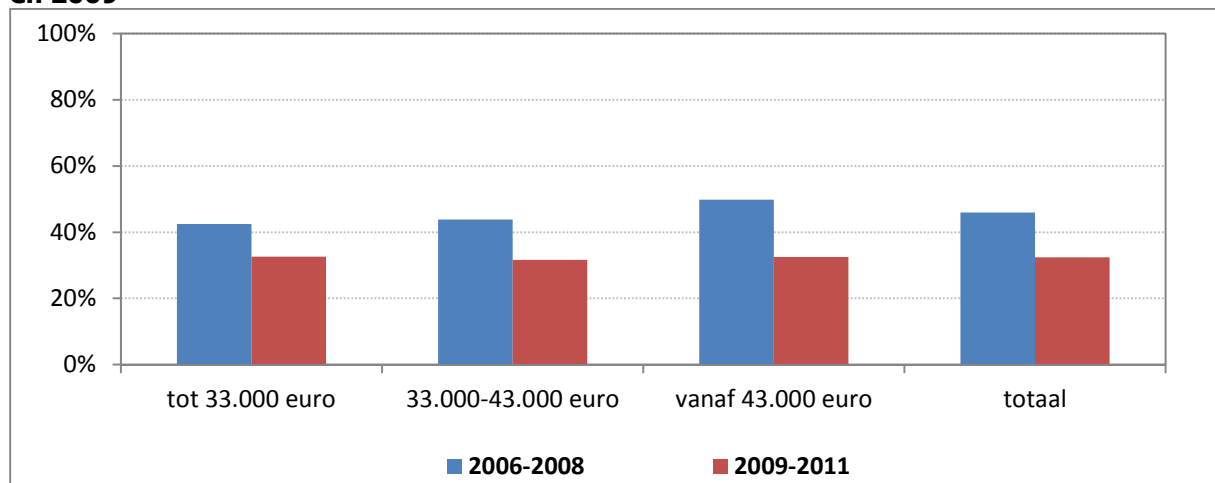


*Het huishoudentype zoals de respondent dat na de verhuizing voor ogen heeft

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Figuur 4.4 geeft een overzicht van de verhuiscriteria naar inkomensklasse. De klassen zijn afgebakend op basis van enkele inkomensgrenzen die relevant zijn voor het woonbeleid van het Ministerie van BZK. Met een belastbaar inkomen tot € 33.000 heeft men vanaf 2010 toegang tot een sociale huurwoning tot aan de liberalisatiegrens van € 647,53 (prijsspeil 2010). Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen de € 33.000 en € 43.000 kunnen in bepaalde gevallen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 43.000 zijn aangewezen op een huurwoning met een prijs boven de liberalisatiegrens of op de koopsector. De verhuiscriteria zijn alleen weergegeven voor doorstromers omdat (in het WOON 2009) de inkomensgegevens voor starters grotendeels ontbreken.

Figuur 4.4 Verhuiscriteria doorstromers* na drie jaar, naar inkomensklassen, peiljaren 2006 en 2009



* In het WoON is alleen het inkomen voor verhuiscriteria goedgekeurd doorstromers goed onderling vergelijkbaar, waardoor in deze rapportage alleen met inkomens voor doorstromers wordt gewerkt. Inkomens op moment enquête.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

De verhuiscijfers voor doorstromers in de periode 2006-2008 tonen een positief verband met het inkomen: de inkomens vanaf € 43.000 hebben de hoogste verhuiscijfer. In de periode 2009-2011 is dit beeld veranderd. Voor alle drie de inkomensgroepen is de verhuiscijfer afgenomen, waarbij er uiteindelijk sprake is van ongeveer gelijke verhuiscijfers.

4.3 Meervoudige verhuizingen

Doordat met de Verhuismodule huishoudens in de tijd kunnen worden gevolgd, is het mogelijk om na te gaan of er huishoudens zijn die in een korte periode van enkele jaren, meerdere malen verhuizen. De gegevens tonen dat ongeveer een vijfde van alle verhuisde huishoudens meer dan één maal verhuist (tabel 4.1). In de crisisperiode is er per saldo een toename van het aandeel huishoudens dat meerdere malen verhuist.

Tabel 4.1 Verhuisde huishoudens: aantal verhuizingen drie jaar na peildatum

| | 2006 | 2009 |
|--------------------|------|------|
| Eén maal | 81% | 78% |
| Twee maal | 14% | 16% |
| Drie maal | 3% | 4% |
| Vier maal of vaker | 1% | 1% |
| Totaal | 100% | 100% |

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

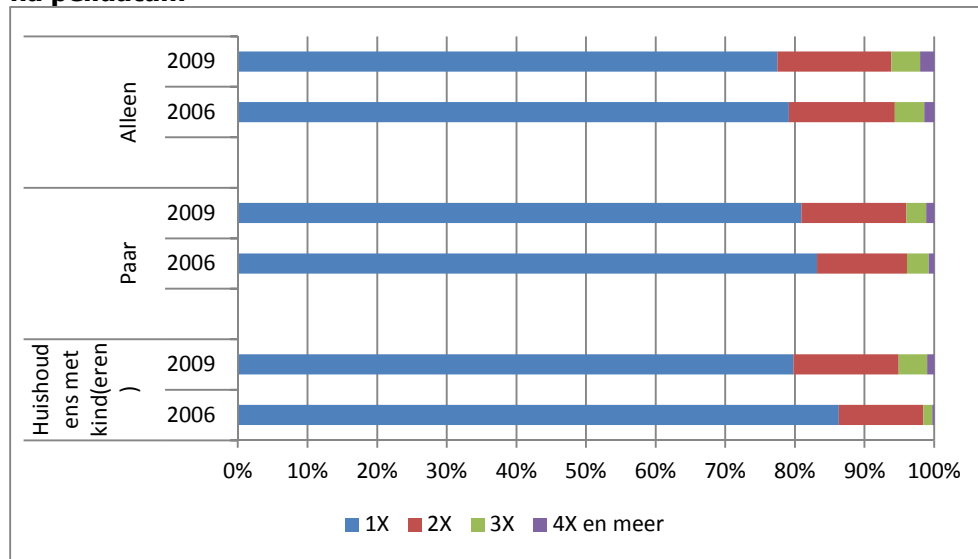
Daarbij dient zich de vraag aan in hoeverre meervoudige verhuizingen in verband kunnen worden gebracht met het huishoudentype. Zo zal een alleenstaande naar verwachting vrijer zijn om meerdere malen in korte tijd te verhuizen dan een huishouden met kinderen. De crisis zou een rol kunnen spelen bij de toename van het aantal meervoudige verhuizingen. Zo is wel gesuggereerd (door praktijkmensen uit onder andere de makelaardij) dat tijdens een crisis huishoudens met een koopwoning meerdere malen verhuizen. In dat geval verhuizen zij dan eerst naar een tijdelijke huurwoning alvorens weer naar de koopsector te vertrekken. Door eerst hun woning te verkopen (tijdelijk een woning te huren) en dan andere woning te kopen, worden dubbele hypotheeklasten voorkomen. Dit zou kunnen leiden tot een toename van het aantal koop-huur-koop bewegingen omdat gezinnen vaak in een koopwoning wonen (en daar dus uit verhuizen).

De veronderstelling dat huishoudens met kinderen tijdens een crisis vaker meervoudig verhuizen lijkt te worden bevestigd: er is sprake van een duidelijke toename van het aandeel meervoudige verhuizingen, terwijl deze toename bij de twee andere huishoudentypen beperkt blijft.

De veronderstelling dat alleenstaanden vaker verhuizen blijkt tot op zekere hoogte te kunnen worden bevestigd. Figuur 4.5 toont dat alleenstaanden inderdaad vaker verhuizen dan paren en huishoudens met kinderen. De verschillen zijn echter niet zo heel groot: het betreft enkele procentpunten.

Een nadere analyse van meervoudige verhuizingen levert echter een onduidelijk beeld op: er kunnen tal van verhuisrichtingen worden onderscheiden, maar er is geen duidelijke stroom van koop naar huur en vervolgens weer naar koop na 2009 (zie bijlage I). Mogelijk is hiervoor ook de registratieperiode nog te vroeg. Er zijn waarschijnlijk weinig gezinnen met kinderen die na 2009 (binnen drie jaar) van een koop naar een huurwoning verhuizen en vervolgens weer naar een koopwoning. Bovendien is de (ver)huur van koopwoningen bij korte duur meestal niet zichtbaar in registers en daardoor ook niet in de Verhuismodule.

Figuur 4.5 Verhuisde huishoudens naar huishoudenstype*: aantal verhuizingen drie jaar na peildatum



*Het huishoudenstype zoals de respondent dat na de verhuizing voor ogen heeft

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

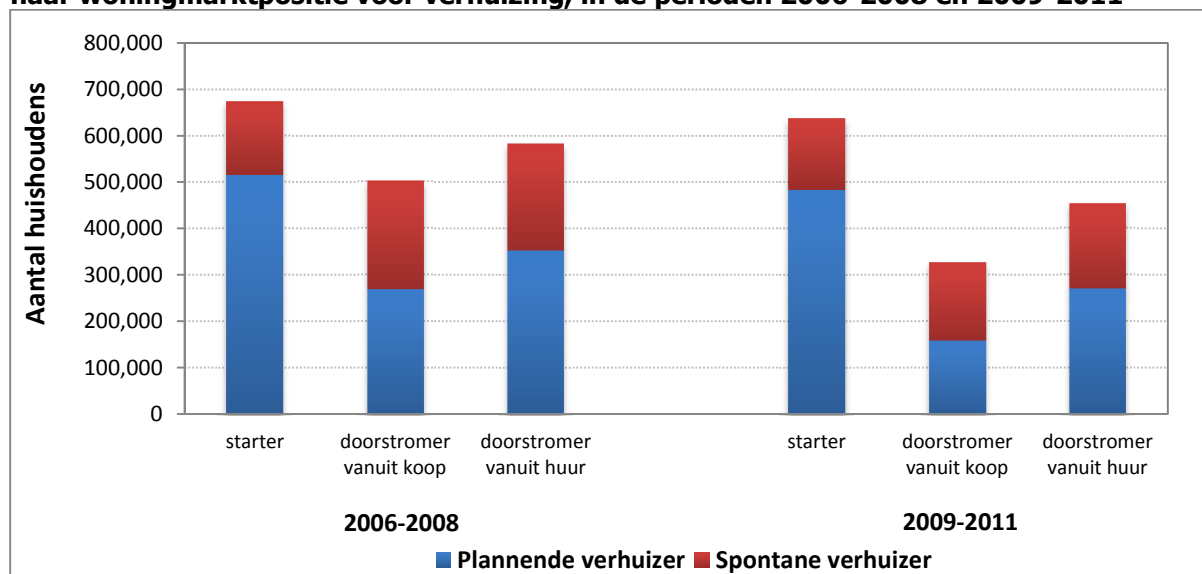
4.4 Planners en 'spontane' verhuizers

De databestanden van de Verhuismodule WoON 2006 en de Verhuismodule WoON 2009 geven inzicht in het aantal huishoudens dat tijdens de enquête aangaf niet na te denken over een verhuizing, maar dat uiteindelijk toch is verhuisd. Deze huishoudens noemen we in dit rapport 'spontane' verhuizers, terwijl we de verhuigeneigde huishoudens die ook daadwerkelijk zijn verhuisd met 'plannende' verhuizers aanduiden.

In de periode 2006-2008 zijn er in totaal ruim 1,7 miljoen huishoudens verhuisd, waaronder ruim 620.000 spontane verhuizers: huishoudens die in 2006 geen verhuisplannen hadden. Na het begin van de financiële en economische crises is het totale aantal verhuisde huishoudens afgenomen tot 1,4 miljoen huishoudens, waaronder ruim 500.000 spontane verhuizers. In beide perioden maken de geplande verhuizingen dus ongeveer twee derde van het totale aantal verhuizingen uit.

Figuur 4.6 toont een overzicht van de aantallen plannende en spontane verhuizers naar woningmarktpositie. Voor de periode 2006-2008 is er een veel groter aantal plannende starters dan spontane starters. Dit geldt in iets minder sterke mate voor verhuizers vanuit een huurwoning, terwijl er voor wat betreft verhuizers vanuit een koopwoning nauwelijks verschil is tussen het aantal plannende en spontane verhuizers. Hoewel er in de periode 2009-2011 veel minder werd verhuisd vanuit koopwoningen en huurwoningen, zijn ongeveer dezelfde verhoudingen aanwezig tussen plannende en spontane verhuizers. Tabel 4.2 geeft een cijfermatig overzicht van de hiervoor genoemde patronen. De belangrijkste bevinding is dus dat de verhouding tussen spontane en plannende verhuizers naar woningmarktpositie nauwelijks is veranderd. In absolute aantallen zijn er geen sprake van grote veranderingen bij starters, maar wel bij de doorstromers.

Figuur 4.6 Aantal verhuizingen van plannende (verhuisgeneigde) en spontane verhuizers naar woningmarktpositie voor verhuizing, in de perioden 2006-2008 en 2009-2011



Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Tabel 4.2 Aandeel spontane verhuizers op totaal aantal verhuisden, naar woningmarktpositie, peiljaren 2006 en 2009

| Woningmarktpositie | 2006-2008 | 2009-2011 |
|--------------------------|------------|------------|
| starter | 24% | 24% |
| doorstroomer vanuit koop | 46% | 52% |
| doorstroomer vanuit huur | 40% | 40% |
| Totaal* | 35% | 36% |

*Totaal percentage verschilt met tabel 4.3, vanwege kleine verschillen in selectie.

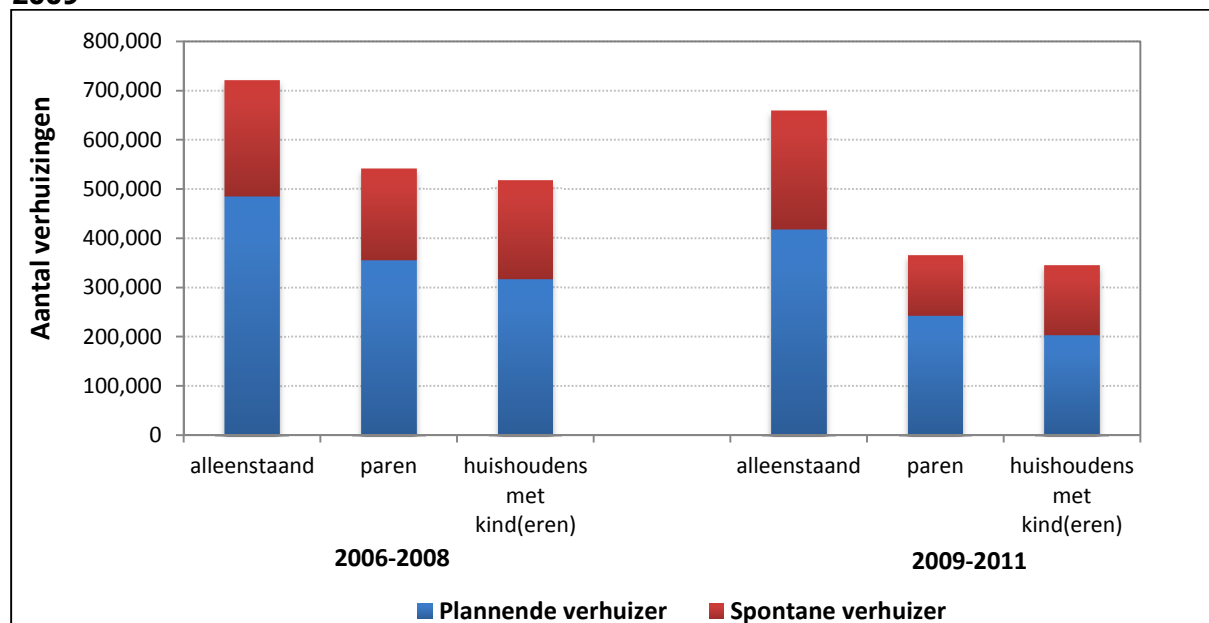
Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Onderscheiden naar het gewenste huishoudentype blijkt dat de alleenstaanden in beide tijdvakken de grootste groep verhuizers te vormen, op afstand gevolgd door de paren en huishoudens met kind(eren) (zie figuur 4.7). In vergelijking met paren en huishoudens met kind(eren) is er een wat geringere afname van het aantal verhuizingen van alleenstaanden (zie ook figuur 4.3). Dit heeft waarschijnlijk ook een relatie met de urgentie van de verhuizing. Onder alleenstaanden bevinden zich naar verhouding veel starters, die in tegenstelling tot de andere huishoudens nog geen zelfstandige woning hebben en veelal water bij de wijn doen bij de uiteindelijke woningkeuze.

Een derde van het totale aantal alleenstaande verhuizers is een spontane verhuizer. Bij huishoudens met kind(eren) is dit aandeel in 2006 wat hoger (zie tabel 4.3). Hoewel het aantal verhuizingen van paren en huishoudens met kind(eren) beduidend afneemt, verandert de verhouding tussen spontane en plannende verhuizers weinig. In absolute termen daalt het aantal alleenstaande verhuizers licht en blijft de verhouding tussen spontane en plannende verhuizers vrijwel onveranderd.

Het relatief hoge aandeel spontane verhuizers onder huishoudens met kind(eren) heeft mogelijk heeft te maken met een redelijke woonsituatie, waardoor men verhuist zodra men 'tegen een leuke woning aanloopt'. Overigens kunnen ook echtscheidingen een rol spelen bij deze niet geplande verhuizingen.

4.7 Aantal plannende en spontane verhuizers, naar huishoudentype*, peiljaren 2006 en 2009



*Het huishoudentype zoals de respondent dat na de verhuizing voor ogen heeft

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Tabel 4.3 Aandeel spontane verhuizers op totaal aantal verhuisde huishoudens*, naar huishoudentype na verhuizing, peiljaren 2006 en 2009

| Huishoudentype | 2006-2008 | 2009-2011 |
|----------------------------|------------|------------|
| alleenstaand | 33% | 37% |
| paren | 34% | 34% |
| huishoudens met kind(eren) | 39% | 41% |
| Totaal** | 35% | 37% |

*Bij de verhuiscapabele huishoudens is dit het huishouden dat de respondent dat na de verhuizing voor ogen heeft

**Totaal percentage verschilt met tabel 4.2, vanwege kleine verschillen in selectie.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

4.5 Conclusie

Verhuiscapabele huishoudens en spontane verhuizers

Hoewel de absolute omvang van het aantal verhuiscapabele huishoudens ongeveer gelijk is gebleven, heeft de crisis wel een negatieve invloed gehad op het daadwerkelijke verhuisgedrag van de woonconsument (onderzoeksvraag 3). In de periode 2009-2011 zijn ongeveer 900.000 verhuiscapabele huishoudens verhuisd; terwijl dit er in de voorgaande periode (2006-2008) circa 1,1 miljoen waren. Daarnaast waren er in de periode 2006-2008 en 2009-2011 respectievelijk 620.000 en 505.000 verhuizingen van huishoudens die in de WoON enquête aangaven niet verhuiscapabel te zijn, maar uiteindelijk wel verhuisden. In beide perioden maken de geplande verhuizingen dus ongeveer twee derde van het totale aantal verhuizingen uit. Op basis van het totale aantal verhuisde, verhuiscapabele (plannende) huishoudens kan er dus een redelijke inschatting gemaakt worden van het totale aantal verhuisden (onderzoeksvraag 7). Daarbij dient wel te worden opgemerkt dat het hier om slechts twee peilingen gaat en meerdere peilingen nodig zijn om deze uitkomsten te valideren.

De verhouding tussen geplande en spontane verhuizingen kent wel enige variatie naar huishoudenskenmerken. Onder doorstromers uit de koopsector en onder huishoudens met kinderen, zijn er naar verhouding wat meer spontane verhuizers. De achtergronden hiervan zijn onduidelijk, maar mogelijk heeft het te maken met een redelijke woonsituatie en verhuist men vaak pas zodra men 'tegen een leuke woning aanloopt'. Overigens kunnen ook echtscheidingen een rol spelen bij deze niet geplande verhuizingen: hierop wordt verder ingegaan in hoofdstuk 8.

Verhuiscriteria's verhuiscriteria's huishoudens

De maximale termijn waarin verhuiscriteria's huishoudens hun wensen kunnen realiseren is in dit onderzoek afgebakend op drie jaar. Hoewel (lokale) woningmarktomstandigheden beperkingen kunnen opleggen, lijkt het er op alsof een deel van de verhuiscriteria's geen grote haast heeft (onderzoeksvraag 4). Zo is na één jaar tussen de 20% en 30% van de verhuiscriteria's huishoudens verhuisd. In het tweede en derde jaar verhuist een kleiner aandeel huishoudens dan in het eerste jaar. De gegevens uit de Verhuiscriteria's module wekken dus niet de indruk dat degenen die verhuisden in de crisisperiode 2009-2011, langer doen over het zoekproces. Het aandeel verhuisden in het eerste jaar is groter dan in het tweede en derde jaar (onderzoeksvraag 5).

Ten opzichte van 2006, is na het peiljaar 2009 de verhuiscriteria's van verhuiscriteria's huishoudens duidelijk afgenomen: van 56% tot 44%. Onderscheiden naar gewenste huishoudenskenmerken is wel enige variatie in de verhuiscriteria's. Alleenstaanden hebben de grootste verhuiscriteria's (61%), gevolgd door de paren (60%) en huishoudens met kind(eren) (49%). Voor alle drie de onderscheiden huishoudensstypen is de verhuiscriteria's tijdens de crisis afgenomen tot respectievelijk 50%, 46% en 37%.

Min of meer tegen de verwachting in, blijft de verhuiscriteria's van starters in beide onderzoeksperiodes onveranderd hoog op iets meer dan 80%. Hoewel in de discussies rond starters altijd veel aandacht uitgaat naar de toegang tot de koopsector, blijkt in de praktijk dat in zowel 2006 en 2009 ongeveer tweederde van de verhuiscriteria's starters opteert voor de huursector (zie hoofdstuk 3, tabel 3.3). Bij doorstromers, vooral vanuit de koopsector, daalt de verhuiscriteria's wel. Doorstromers stellen de verhuiscriteria's dus vaker uit, mogelijk ook omdat zij veelal een redelijke positie op de woningmarkt hebben

Voor wat betreft de inkomens, zijn alleen de verhuiscriteria's berekend voor doorstromers omdat (in het WOON 2009) de inkomensgegevens voor starters grotendeels ontbreken. De verhuiscriteria's voor doorstromers in de periode 2006-2008 tonen een positief verband met het inkomen: de inkomens vanaf € 43.000 hebben de hoogste verhuiscriteria's. In de periode 2009-2011 is dit beeld veranderd. Voor alle drie de inkomensgroepen is de verhuiscriteria's afgenomen, waarbij er uiteindelijk sprake is van ongeveer gelijke verhuiscriteria's.

Verder dient zich de vraag aan in hoeverre de crisis zorgt voor andere patronen in de wooncarrière, waarin bijvoorbeeld woningeigenaren, waaronder veel gezinnen, eerst hun woning verkopen, dan tijdelijk huren en vervolgens weer een woning kopen (onderzoeksvraag 6). Hiermee kunnen zij immers dubbele lasten voorkomen en/of het risico op prijsdaling in de koopsector mijden. Er is sprake van een toename van het aandeel huishoudens dat meer dan één maal verhuist binnen deze periode, met name gezinnen, maar patronen van koop naar huur en weer naar koop zijn niet duidelijk te identificeren in de beschikbare data. Mogelijk is het nog te vroeg om dit te zien, want binnen een periode van drie jaar, meerdere malen verhuizen zal voor veel huishoudens een behoorlijke opgave zijn. Overigens toont de Verhuiscriteria's module dat er naar verhouding veel alleenstaanden zijn die veelvuldig verhuizen. Dit heeft waarschijnlijk te maken met hun 'ongebondenheid' waardoor het eenvoudiger is om te verhuizen dan andere huishoudensstypen.

5 Slaagratio's en substitutie in 2006 en 2009

5.1 Inleiding

In het vorige hoofdstuk is een overzicht gegeven van de verhuismatchratio's: de mate waarin verhuishoevend huishoudens ook daadwerkelijk zijn verhuisd in de drie jaren na de WoON enquêtedatum. De analyse toonde dat verhuismatchratio's verschillen per onderscheiden consumentengroep en dat er ook sprake is van een verandering in de tijd.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de vraag in hoeverre verhuisde huishoudens hun persoonlijke woonvoorkeuren ook weten te realiseren. In hoofdstuk 2 is al uiteengezet hoe een verhuismatchratio uiteenvalt in een *slaagratio*, waarbij het verhuishoevend huishouden de woonvoorkeuren weet te realiseren en *substitutiegedrag*, waarbij het huishouden weliswaar verhuist, maar niet naar de gewenste woning: in het geval van substitutie naar eigendomssector zal men bijvoorbeeld verhuizen naar een huurwoning, terwijl men eigenlijk opteerde voor een koopwoning. Er wordt allereerst een antwoord gegeven op onderzoeksvragen 9 en 10:

- In hoeverre zijn de verhuishoevens die zijn geuit in de Woningmarktmodule, in vervulling gegaan (met betrekking tot huur-/koopwoning, eengezins-/meergezinswoning en prijsniveau)?
- Welke verschillen zijn er waarneembaar in de mate van discrepantie tussen de gewenste verhuizing en de gerealiseerde verhuizing in de twee onderzoeksperioden 2006-2008 en 2009-2011 (de invloed van de crisis op het woningmarktgedrag)?

Verder wordt stilgestaan bij de vraag of er onderlinge verschillen zijn in slaagratio's en substitutie per consumentengroep, alsmede de mogelijke veranderingen in de periode 2006-2011 (onderzoeksvragen 11-13):

- Welke (huishoudens behorende tot de) consumentengroepen realiseren hun verhuishoeven, welke niet en welke passen hun wens aan?
- Weten (huishoudens behorende tot de) consumentengroepen hun verhuishoevens beter te realiseren in de periode 2009-2011 dan in de periode voor de crisis?
- Zijn woningzoekenden eerder bereid om hun wens ten aanzien van kwaliteitskenmerken van de woning aan te passen of juist eerder bereid om van de oorspronkelijk gewenste prijs af te wijken?

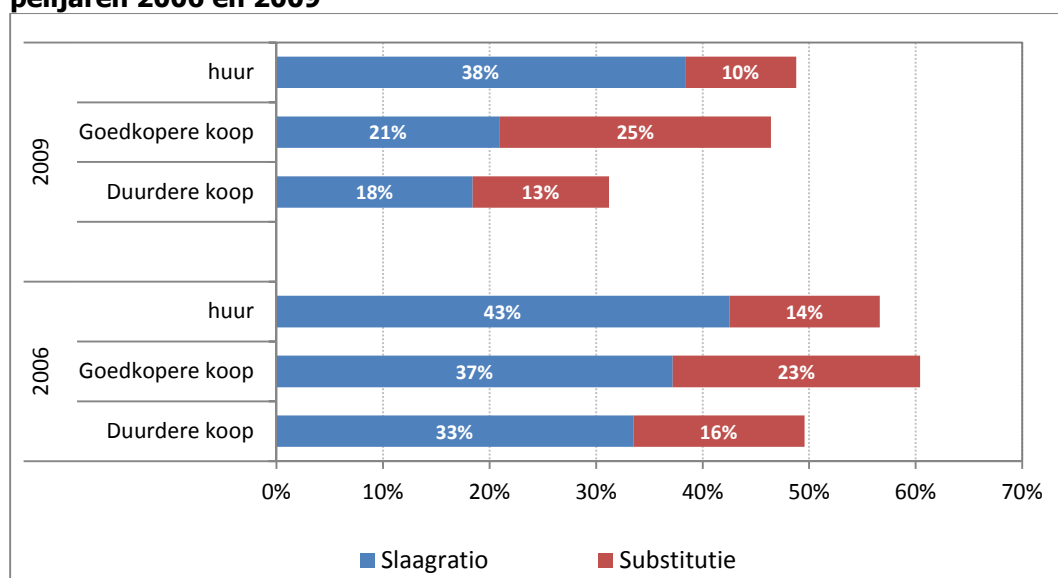
Er zijn talrijke woonwensen te onderscheiden op basis van woningkenmerken, zoals eigendom, woningtype, aantal kamers, gebruiksoppervlak, aanwezigheid garage, het type woonmilieu en de gewenste regio. Ook zijn er woonwensen te construeren op basis van meerdere woningkenmerken. Naarmate meer kenmerken worden opgenomen in de woonwens, zal de slaagratio veelal lager zijn. Een woning bemachtigen die aan tal van specifieke eisen voldoet is voor velen niet weggelegd, tenzij men deze woning zelf kan laten (ver)bouwen. In deze rapportage is ervoor gekozen om slaagratio's en substitutie op enkele algemene woonwensen (eigendom, woningtype) te analyseren en geen uitgebreide multivariate analyses te verrichten.

5.2 Slaagratio's en substitutie naar gewenst eigendom en prijsklassen

De slaagratio op een huurwoning²⁸ is het grootste, gevolgd door het koopsegment beneden de NHG-grens en als laatste het segment boven de NHG-grens (Figuur 5.1). Dit algemene patroon heeft te maken met de positie op de woningmarkt: huishoudens die willen verhuizen naar een duurdere koopwoning, zullen over het algemeen kritischer zijn en daardoor moeilijker aan een woning van hun gading komen. Er is sprake van een algemene daling van de slaagratio in de crisisperiode, maar deze is veel sterker bij de koopsector dan bij de huursector. Deze scherpere daling van de slaagratio's in de koopsector hebben te maken met de invloed van de crisis op de koopwoningmarkt, waardoor met name zittende huishoudens wat afwachtender zijn geworden met de aankoop van een woning.

Een deel van de verhuiscandidate huishoudens slaagt niet voor wat betreft het gewenste woningkenmerk, maar verhuist wel naar een woning met een ander kenmerk. Dit wordt aangeduid als substitutie. Over het algemeen kan gezegd worden dat huishoudens die in eerste aanleg willen verhuizen naar een huurwoning, naar verhouding weinig substitutie plegen (figuur 5.1). Voor potentiële kopers is dit aandeel groter. Opvallend is dat de substitutie niet zo heel veel verandert in de periode 2006 en 2009. Overigens moet hierbij worden opgemerkt dat potentiële huurders mogelijk weinig substitutiemogelijkheden hebben voor wat betreft de koop. De hoge slaagkans op een huurwoning verhult mogelijk wel dat men de wensen aanpast op andere kenmerken van de huurwoning (woningtype, oppervlak ed.)

Figuur 5.1 Slaagratio en substitutie na drie jaar, naar gewenst eigendom en prijsklassen*, peiljaren 2006 en 2009



* Prijsgrens 'goedkopere koop' betreft woningen met een gewenste koopprijs tot €265.000. Voor de nieuwe woning is de WOZ waarde gebruikt: prijsgrens 2006 geïndexeerd voor prijspeil 2009.

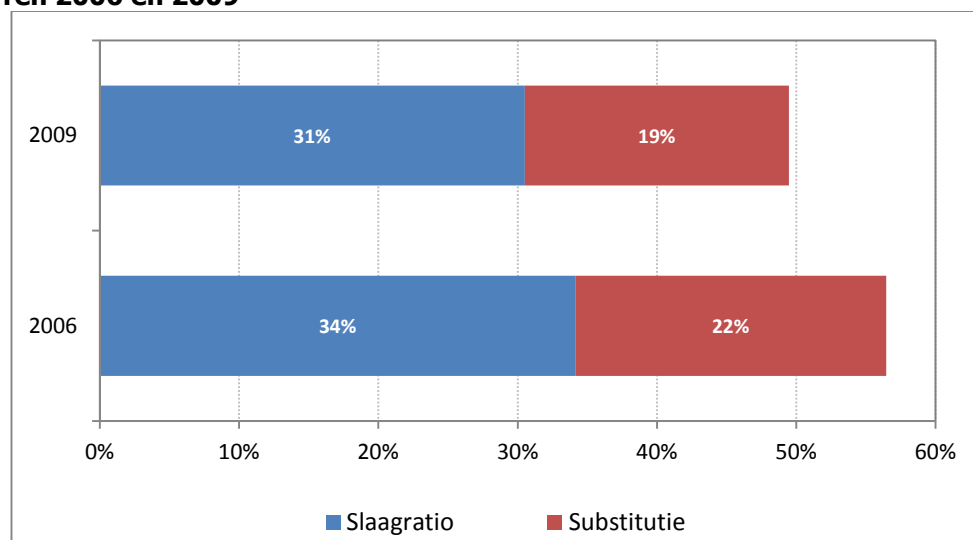
Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

De gegevens in de Verhuismodule inventariseren geen onderscheid in de wens naar sociale of particuliere huurwoning. Wel wordt geïnventariseerd of men uiteindelijk verhuist naar een sociale of particuliere huurwoning. Figuur 5.2 toont een alternatieve benadering van de slaagratio voor de goedkopere huurprijsklasse (zie toelichting onder de figuur). Hier is de slaagratio wat kleiner, terwijl de substitutie wat groter is. In dit deelsegment lijken er dus iets meer huishoudens uit te wijken naar een andere

²⁸ Er zijn geen gegevens beschikbaar die de berekening van de slaagratio's voor huurwoningen naar prijsklassen mogelijk maakt. Dit is wel mogelijk voor de koopsector op basis van de WOZ-waarde.

woning. Mogelijk heeft dit te maken met de lange wachtlijsten voor goedkopere huurwoningen in de sociale huursector.

Figuur 5.2 Slaagratio en substitutie na drie jaar, voor goedkopere huurwoningen, peiljaren 2006 en 2009



*Betreft een alternatieve benadering van de slaagratio: huishoudens die een huurwoning tot de liberalisatiegrens wensen en uiteindelijk verhuizen naar een corporatiewoning. Ongeveer 95% van het corporatiebestand betreft huurwoningen tot de liberalisatiegrens, waardoor er dus een grote overlap is. Voor gewenste woningen vanaf de liberalisatiegrens is geen vergelijkbare exercitie uit te voeren.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Substitutie is naar verwachting veelal gericht op een goedkoper woningmarktsegment: huishoudens die in eerste instantie kiezen voor een (sociale) huurwoning, zullen vanwege inkomensbeperkingen niet snel substitueren met een dure koopwoning. Voor potentiële kopers van een dure koopwoning, is substitutie naar een 'lager' segment eenvoudiger, maar zij doen dit in mindere mate omdat zij anders op kwaliteit moeten inleveren (figuur 5.1). In dit kader is het relevant om een indruk te geven op welke wijze substitutie plaatsvindt.

Figuur 5.3 geeft een cijferoverzicht van substitutie naar woningmarktsegment. We behandelen hier eerst de periode 2009-2011. Van alle huishoudens die substitutie plegen op een gewenste huurwoning, blijkt de helft te verhuizen naar een goedkope koopwoning en 20% vertrekt zelfs naar de duurdere koopsector. Ongeveer een derde van deze huishoudens vertrekt naar een (goedkopere) onzelfstandige woonruimte. Het bestand van de Verhuismodule (niet in tabel) toont dat het hier veelal gaat om starters die oorspronkelijk een goedkope zelfstandige huurwoning wensten, maar uiteindelijk uitwijken naar de onzelfstandige (huur) woningsector.

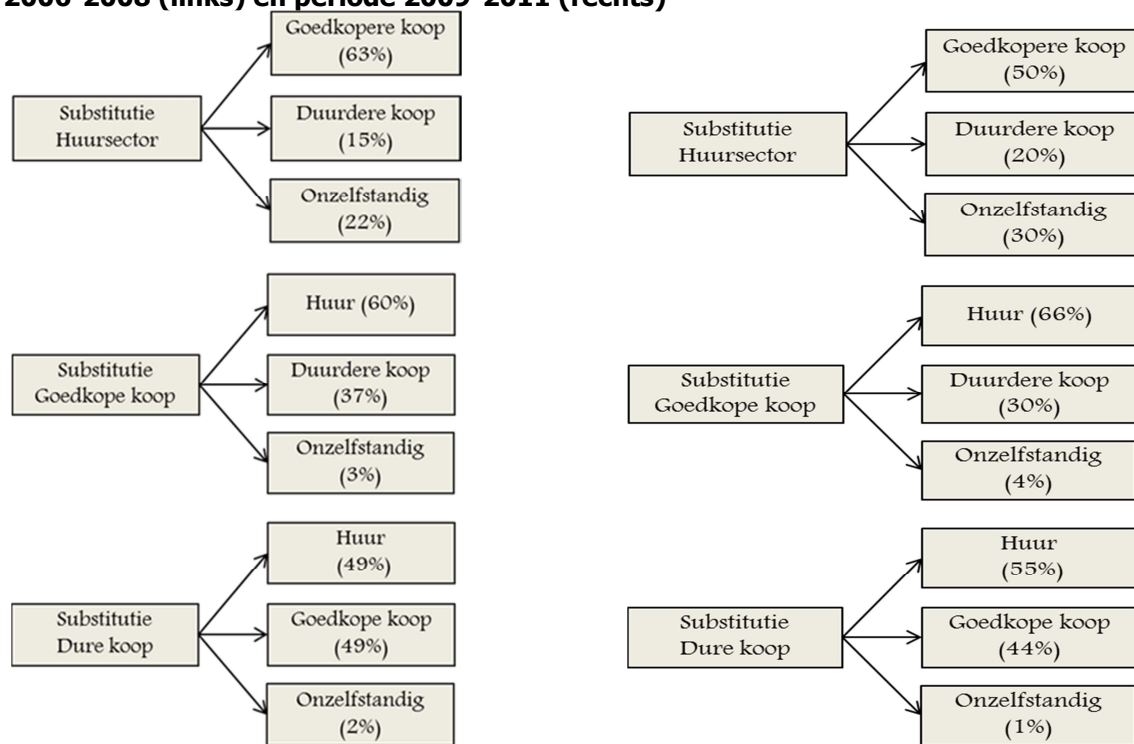
Van de huishoudens die substitutie plegen op de wens voor een goedkopere koopwoning, verhuist tweederde naar een huurwoning en ongeveer 30% naar een duurdere koopwoning. De onzelfstandige woon(ruimte)sector is voor deze huishoudens van ondergeschikt belang.

Van alle huishoudens die substitutie plegen op een gewenste duurdere koopwoning, vertrok 55% naar een huurwoning, terwijl de andere huishoudens naar een goedkopere koopwoning verhuisden. Het is opvallend dat ook deze huishoudens veelvuldig substitueren met een huurwoning: Dit gebeurt in zowel 2006 als in 2009 en kan dus niet direct worden toegeschreven aan de veranderingen op de woningmarkt als gevolg van de crisis (zie ook hoofdstuk 4 en onderzoeksvraag 6).

Er zijn enkele veranderingen in de tijd waar te nemen voor wat betreft substitutie. In 2006, toen de koopsector zich voorspoedig ontwikkelde, was er vanuit de huurwens minder substitutie naar de on-

zelfstandige sector en duidelijk meer naar de goedkope koopsector. Verder substitueerden potentiële kopers wat vaker naar het andere koopsegment dan naar de huursector.

Figuur 5.3 Substitutieprocessen bij gewenste eigendomssector en prijsklasse*: periode 2006-2008 (links) en periode 2009-2011 (rechts)



*Prijsgrens 'goedkopere koop' betreft woningen met een gewenste koopprijs tot €265.000. Voor de nieuwe woning is de WOZ waarde gebruikt: prijsgrens 2006 geïndexeerd voor prijspeil 2009.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Slaagratio's starters en doorstromers

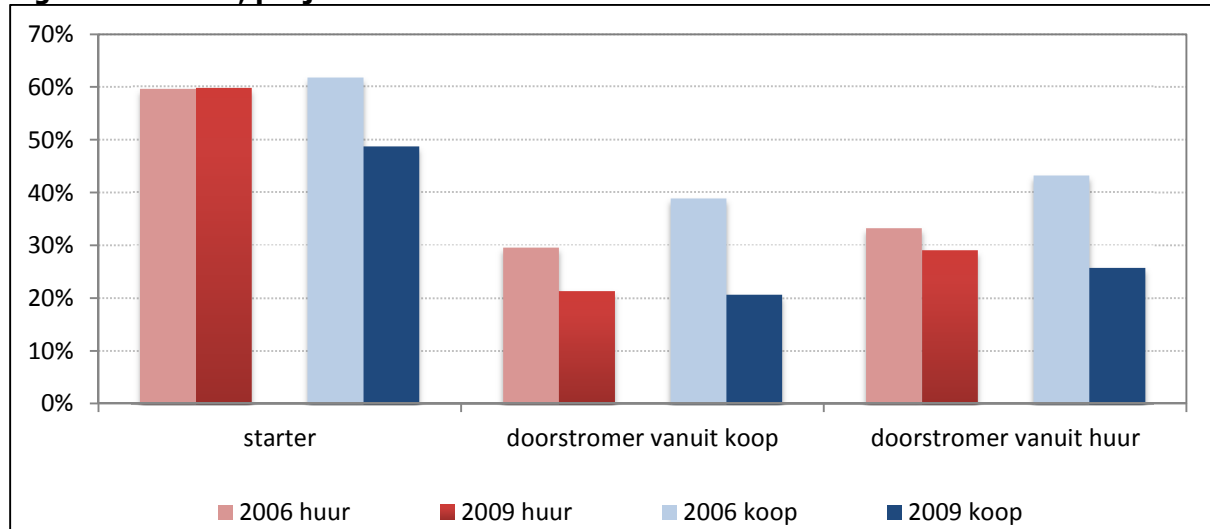
De slaagratio's voor starters zijn hoger dan die van doorstromers (Figuur 5.4). De crisis lijkt de slaagratio voor starters op een huurwoning nauwelijks te beïnvloeden, terwijl de slaagratio voor starters op een koopwoning wel duidelijk afneemt. Dit onderscheid tussen slaagratio's voor huur en koop hangt (waarschijnlijk) samen met het geringere vertrouwen in de woningmarkt van potentiële koopstarters en striktere criteria van hypotheekverstrekkers²⁹.

Doorstromers vanuit de koopsector hebben een naar verhouding lage slaagratio. Dit wordt waarschijnlijk verklaard door een wat betere positie op de woningmarkt. Zo hebben veel potentiële doorstromers die al in een koopwoning wonen, een redelijke woonsituatie en is er minder vaak een echt urgente woningbehoefte. Dit zou bevestigd kunnen worden met gegevens uit de koppeling van de Verhuismodule met gegevens van makelaarswebsites. Hierin is te zien dat er naar verhouding wat meer grotere woningtypen (vrijstaand/twee-onder-één-kap) te koop staan bij verhuiscapabele huishoudens die (nog) niet zijn verhuisd. Door verslechterde economische omstandigheden en slechte verkoopbaarheid van de woning, stellen deze huishoudens hun verhuizing uit, waardoor de slaagratio ook fors afneemt. Zo was de slaagratio op een huurwoning na het peiljaar 2006 circa 30%, terwijl deze na het peiljaar 2009 nog verder daalde. De slaagratio op een koopwoning was voor deze groep aanvankelijk ongeveer 40%, maar deze halveerde in de periode vanaf 2009.

²⁹ Companen (2012) Koopstarters op de woningmarkt.

Voor doorstromers vanuit de huursector blijkt dat de slaagratio op een huurwoning nog redelijk over-eind blijft, terwijl de slaagratio op een koopwoning afneemt (figuur 5.4). Dit bevestigt nogmaals dat een voorgenomen verhuizing naar een huurwoning minder wordt beïnvloed door veranderende economische omstandigheden.

Figuur 5.4 Slaagratio na drie jaar, naar woningmarktpositie voor de verhuizing: gewenste eigendomssector, peiljaren 2006 en 2009



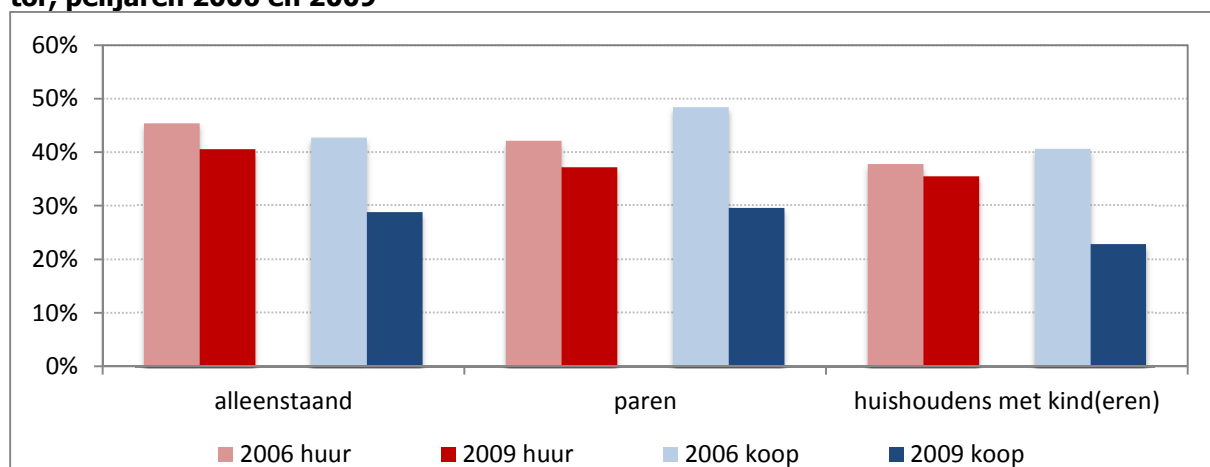
Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Slaagratio's naar huishoudenskenmerken.

Onderscheiden naar het gewenste huishoudentype, blijkt dat de slaagratio voor een huurwoning het grootste is voor een alleenstaande, gevolgd door paren zonder kinderen, terwijl huishoudens met kinderen de laagste slaagratio voor een huurwoning hebben (figuur 5.5). De slaagratio voor een huurwoning is voor alle groepen enigszins afgenomen.

Voor wat betreft de slaagratio op een koopwoning, is er sprake van een ander patroon. In 2006 hadden paren (zonder kinderen) de hoogste slaagratio. Voor alleenstaanden en huishoudens met kind(eren) was de slaagratio op een koopwoning in 2006 vergelijkbaar. De slaagratio op een koopwoning is voor alle onderscheiden huishoudentypen duidelijk afgenomen.

Figuur 5.5 Slaagratio na drie jaar, naar huishoudentypen* en gewenste eigendomssector, peiljaren 2006 en 2009



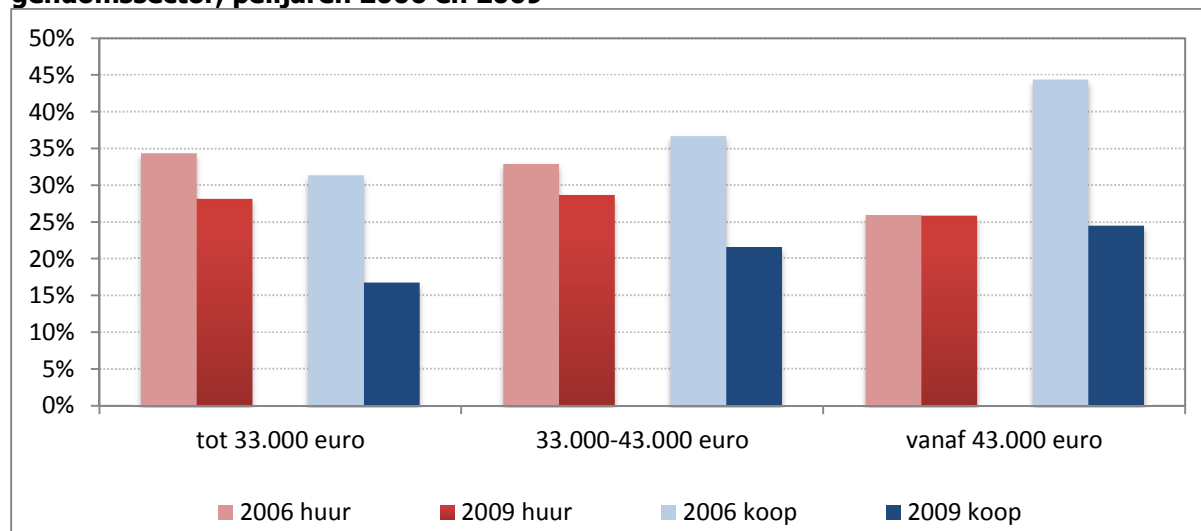
*Het huishoudentype zoals de respondent dat na de verhuizing voor ogen heeft

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Figuur 5.6 toont de slaagratio voor doorstromers naar inkomensklassen en eigendomssector. Voor wat betreft de slaagratio op huurwoningen is er een verband negatief verband met de inkomensklassen. Ten opzichte van de periode 2006-2008, daalt in de periode 2009-2011 de slaagkans op een huurwoning enigszins, behalve bij de inkomens vanaf € 43.000. De slaagratio voor koopwoningen toont in beide perioden een positief verband met het inkomen. In de periode 2009-2011 is deze slaagratio op een koopwoning evenwel duidelijk afgenomen. Dit is ongetwijfeld een gevolg van de crisis waardoor het risico op een verdere prijsdaling van de woning vele potentiële kopers kopschuw maakte. Overigens doet de afname van de slaagratio zich ook voor onder potentiële huurders: dalende huizenprijzen op de koopwoningmarkt zijn dus niet de enige reden voor een afname van de slaagratio, maar mogelijk ook zaken als inkomenszekerheid, waardoor men een (kostbare) verhuizing uitstelt. Daarnaast spelen mogelijk de striktere inkomensnormen bij de toewijzing voor een sociale huurwoning een rol.

De positieve relatie tussen inkomen en slaagratio op een koopwoning lijkt te maken te hebben met meer keuzemogelijkheden bij een inkomen vanaf € 43.000: met meer inkomen is het eenvoudiger te verhuizen. De negatieve relatie tussen de slaagratio op een huurwoning en het inkomen lijkt vooral te maken te hebben met de inkomensnormen bij toewijzing voor de grote sociale huursector. Voor de inkomens vanaf € 43.000 is de slaagratio op een huurwoning aan de lage kant, vooral in de periode 2006-2008. Mogelijk heeft dit te maken geringere beschikbaarheid (kleine sector) en de naar verhouding hoge prijzen in de particuliere huursector: eigenaar bewoners hebben met behulp van renteaftrek immers relatief lage woonlasten.

Figuur 5.6 Slaagratio doorstromers* na drie jaar, naar inkomensklasse en gewenste eigendomssector, peiljaren 2006 en 2009**



* In het WoON is alleen het inkomen voor verhuiscandidate doorstromers goed onderling vergelijkbaar, waardoor in deze rapportage alleen met inkomens voor doorstromers wordt gewerkt.

**Inkomen op moment enquête.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Tabel 5.1 geeft een verder overzicht van de slaagratio's voor koopwoningen³⁰ boven- en beneden de grens van € 265.000. Voor elke onderscheiden consumentgroep blijkt de slaagratio te zijn afgenomen in de jaren 2009-2011 ten opzichte van de voorliggende periode. De oorspronkelijke koopwens wordt na het intreden van de crisis minder vaak omgezet in een daadwerkelijke verhuizing naar een (andere) koopwoning.

³⁰ Er zijn geen gegevens beschikbaar die de berekening van de slaagratio's voor huurwoningen naar prijsklassen mogelijk maakt. In figuur 5.2 is een benadering gemaakt van slaagratio's voor goedkope huurwoningen.

Daarnaast is het echter van belang om na te gaan in hoeverre de onderlinge slaagratio's tussen de diverse consumentengroepen variëren per kooprijksklasse. Zo is voor de goedkopere kooprijksklasse (tot € 265.000) de slaagkans voor starters hoger dan voor doorstromers, terwijl in de hogere prijsklassen juist het omgekeerde geldt. Mogelijk heeft dit te maken met een betere financiële positie van doorstromers, die daardoor wat kritischer kunnen zijn op het aanbod in het goedkopere koopsegment en anders niet verhuizen of eventueel substitueren voor de hogere prijsklasse. Voor de hogere kooprijksklasse geldt dat starters kennelijk wat minder mogelijkheden hebben dan dat ze oorspronkelijk dachten te hebben, waardoor de slaagratio wat kleiner is dan voor doorstromers.

Tabel 5.1 Slaagratio na drie jaar, naar gewenste kooprijksklasse* en enkele kenmerken verhuisde huishoudens, peiljaren 2006 en 2009

| | Gewenste kooprijksklasse | |
|--|--------------------------|---------------|
| | Goedkopere koop | Duurdere koop |
| Slaagratio naar woningmarktpositie 2006 | | |
| Starter | 56% | 26% |
| doorstroomer vanuit koop | 27% | 34% |
| doorstroomer vanuit huur | 34% | 35% |
| Slaagratio naar woningmarktpositie 2009 | | |
| Starter | 41% | 19% |
| doorstroomer vanuit koop | 12% | 18% |
| doorstroomer vanuit huur | 18% | 23% |
| Slaagratio naar huishoudentype 2006** | | |
| Alleenstaand | 39% | 24% |
| Paren | 42% | 33% |
| paren met kind(eren) | 30% | 36% |
| Slaagratio naar huishoudentype 2009** | | |
| alleenstaand | 25% | 9% |
| paren | 23% | 20% |
| paren met kind(eren) | 14% | 18% |
| Inkomens alleen voor Doorstromers | | |
| Slaagratio naar inkomensklasse 2006*** | | |
| tot 33.000 euro | 25% | 24% |
| 33.000-43.000 euro | 31% | 28% |
| vanaf 43.000 euro | 34% | 36% |
| Slaagratio naar inkomensklasse 2009*** | | |
| tot 33.000 euro | 12% | 12% |
| 33.000-43.000 euro | 17% | 12% |
| vanaf 43.000 euro | 16% | 20% |

* Prijsgrens 'goedkopere koop' betreft woningen met een gewenste koopprijs tot €265.000. Voor de nieuwe woning is de WOZ waarde gebruikt: prijsgrens 2006 geïndexeerd voor prijspeil 2009 .

**Het huishoudenstype zoals de respondent dat na de verhuizing voor ogen heeft

***Huishoudensinkomen van de respondent op moment van de enquête.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

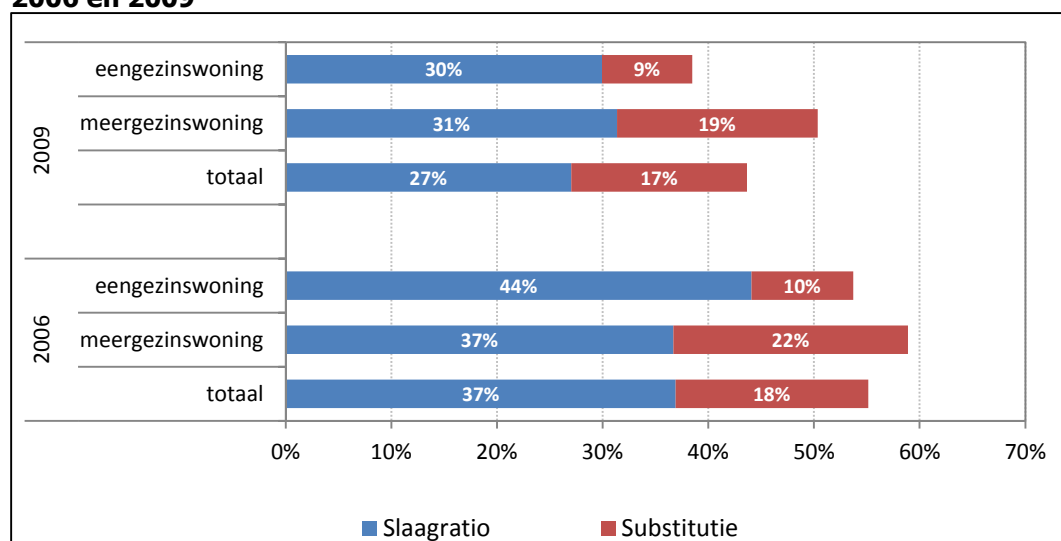
Voor wat betreft het gewenste huishoudenstype is het patroon niet geheel duidelijk. In 2006 ontlopen de ratio's elkaar niet zo heel veel in het goedkope segment. In het hogere kooprijdssegment hebben de alleenstaanden een lagere slaagratio dan de andere twee huishoudenstypen. Dit laatste valt mogelijk ook te verklaren door de naar verhouding lagere inkomens van alleenstaanden. In 2009 blijkt het beeld weer te veranderen. De slaagratio op goedkopere koopwoningen voor huishoudens met kind(eren) veel lager is dan die van de andere twee huishoudenstypen: mogelijk een gevolg dat deze huishoudens al redelijk wonen en kritischer kunnen zijn. De slaagratio voor een duurder koopwoning is voor alleenstaanden zeer laag, wat mogelijk samenhangt met lagere inkomens en eventuele verliesaversie. Bovendien bestaat de kans dat (jonge) alleenstaanden een kort verblijfsperspectief hebben en terugdeinzen voor de slechte verkoopbaarheid zodra zij na enkele jaren weer willen doorverhuizen. De kans bestaat dat de andere huishoudenstypen de woning veel vaker kopen voor de langere termijn, waardoor de toekomstige verkoopbaarheid minder meespeelt in de aankoopbeslissing.

Tabel 5.1 geeft ook de slaagratio's naar inkomensklassen van doorstromers. In de periode 2006-2008 is er duidelijk sprake van een positief verband tussen de inkomensklassen en de slaagratio. Voor beiden prijsklassen is er in deze periode geen groot verschil in de slaagratio naar inkomensklassen. In de periode 2009-2011 daalt de slaagkans voor alle inkomensklassen en is er ook geen sprake meer van een duidelijk verband tussen het inkomen en slaagratio: deze is voor alle drie de inkomensklassen vrijwel gelijk.

5.3 Slaagratio's naar gewenst woningtype

De slaagratio naar het gewenste woningtype is voor peiljaar 2009 vergelijkbaar voor eengezinswoningen en meergezinswoningen (appartementen; zie figuur 5.7). Ten opzichte van 2006, daalt in 2009 de slaagratio op een eengezinswoning (van 44% naar 30%). De slaagratio op een meergezinswoning daalde in deze periode minder. Hierbij moet worden opgemerkt dat meergezins vaak samenvalt met de huursector en eengezins vaak met de koopsector. In het voorgaande werd al duidelijk dat slagen op een koopwoning veel meer werd beïnvloed door de crisis dan het slagen op een huurwoning.

Figuur 5.7 Slaagratio en substitutie na drie jaar, naar gewenste woningtype, peiljaren 2006 en 2009



Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Verder blijkt uit figuur 5.7 dat substitutie op een meergezinswoning vaker plaatsvindt dan op een eengezinswoning. Indien men de mogelijkheid heeft, wisselt men de oorspronkelijke voorkeur voor een meergezinswoning dus vaker in voor een eengezinswoning en niet omgekeerd. Dit is op zich niet vreemd: veelal neemt een meergezinswoning een lagere plaats in op de woninghiërarchie. Nadere analyses tonen dat veel huishoudens die opteren voor een meergezinswoning in de huursector, uiteindelijk terecht komen in een eengezinswoning in de huursector. Het voorgaande geeft ook aan dat huishoudens die opteren voor een eengezinswoning hier uiteindelijk toch aan vast houden en anders niet verhuizen: crisis of geen crisis.

Slaagratio's nemen af naarmate de onderverdeling naar woonwensen uitgebreider wordt. Dit komt tot uiting in tabel 5.2, waarin een onderverdeling is gemaakt naar eigendom en woningtype. De slaagratio's zijn hier dus wat lager dan bijvoorbeeld in de figuren 5.1 en 5.7. Tabel 5.2 geeft echter interessante informatie over de ontwikkeling van de verhuismatch naar eigendomssector en woningtype. Zo verandert de slaagratio op een meergezins huurwoning weinig, terwijl de slaagratio op een eengezins huurwoning afneemt.

Hoewel koopstarters nog redelijk actief bleven op de koopwoningmarkt³¹, blijkt dit niet uit de ontwikkeling van de slaagratio op een meergezins koopwoning, een typische koopstarters-bestemming. De gedaalde slaagratio op een eengezins koopwoning ligt wel in de lijn der verwachting. Dit is veelal een echt doorstroom segment.

Tabel 5.2 Slaagratio na drie jaar, naar gewenste woningtype en eigendomsverhouding, peiljaren 2006 en 2009

| | 2006 | 2009 |
|-----------------------|------|------|
| Eengezinswoning huur | 28% | 22% |
| Meergezinswoning huur | 30% | 28% |
| Eengezinswoning koop | 41% | 24% |
| Meergezinswoning koop | 29% | 17% |

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Slaagratio's starters en doorstromers

Voor starters is de slaagratio op een eengezinswoning of een meergezinswoning hoger dan bij de doorstromers (zie figuur 5.8). Zo komt de slaagratio van starters op een eengezinswoning in 2009 nog altijd in de buurt van de 50%. De slaagratio op het gewenste woningtype bij de doorstromers vanuit de koopsector is laag geworden. Zo daalt de slaagratio op een meergezinswoning voor een doorstroomer uit de koopsector tot onder de 20%. Deze ontwikkeling wordt vooral veroorzaakt door de invloed van de crisis. Bij de doorstromers vanuit de huursector is de slaagratio op een eengezinswoning afgenomen: de slaagratio op een meergezinswoning veranderde echter weinig.

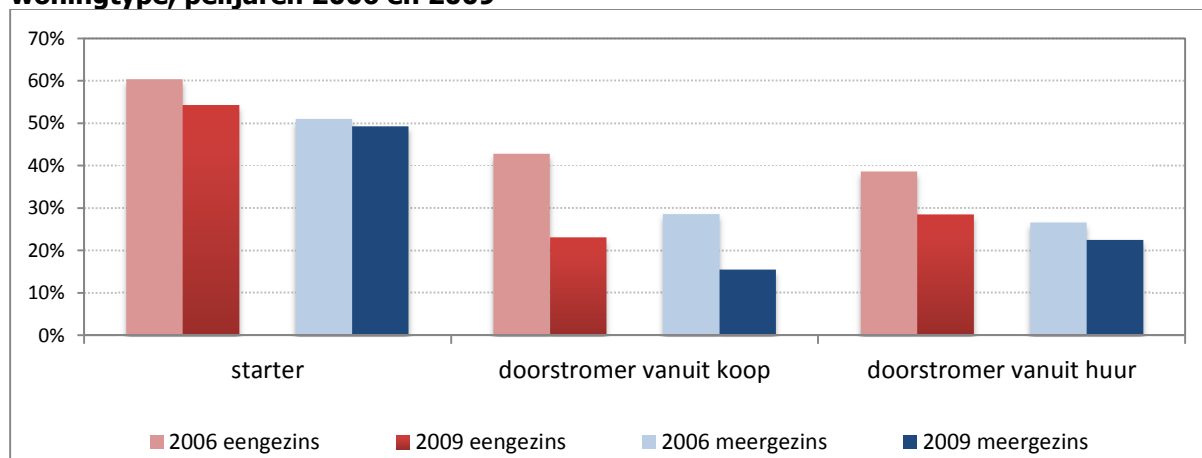
Slaagratio's naar huishoudenskenmerken

De slaagratio's naar type woning en naar type huishouden liggen in de lijn der verwachting, zo blijkt uit figuur 5.9. De slaagratio op een verhuizing naar een meergezinswoning is in de periode 2006-2008 het hoogst voor alleenstaanden, gevolgd door de paren en de huishoudens met kinderen. In de daarop volgende periode ligt deze kans voor alle groepen lager, al is het verschil bij de huishoudens met kind(eren) minimaal. De kans op het verhuizen naar een gewenste eengezinswoning blijkt in de eerste periode het hoogst voor paren, gevolgd door de huishoudens met kinderen en de alleenstaanden. Wederom liggen de slaagratio's in de jaren 2009-2011 voor alle drie de huishoudentypen veel lager, maar de verschillen tussen de huishoudensgroepen zijn daarbij wel kleiner geworden. Vooral de paren

³¹ Zie ook: Kadaster (2014) Starters op de koopwoningmarkt.

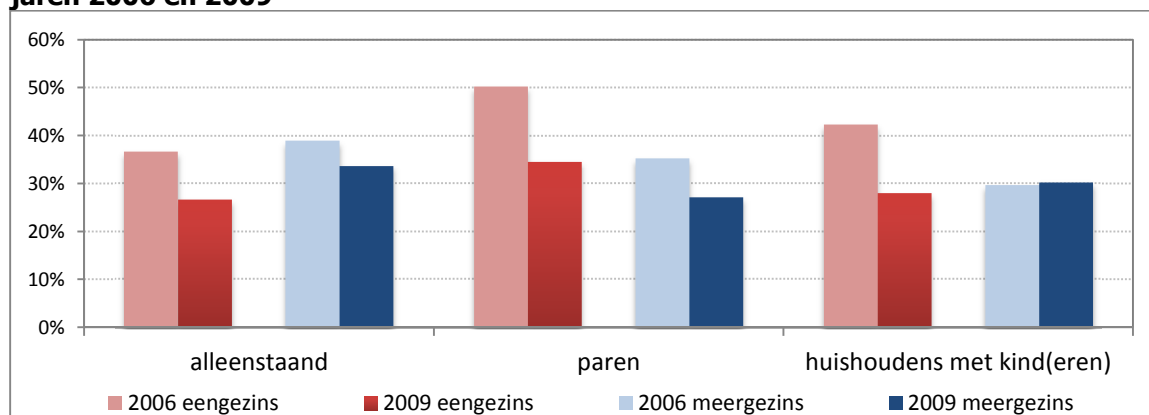
en de huishoudens met kind(eren) hebben hun kans op het betrekken van de gewenste eengezinswoning zien dalen.

Figuur 5.8 Slaagratio na drie jaar, naar woningmarktpositie voor verhuizing en gewenst woningtype, peiljaren 2006 en 2009



Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Figuur 5.9 Slaagratio na drie jaar, naar huishoudenstypen* en gewenst woningtype, peiljaren 2006 en 2009



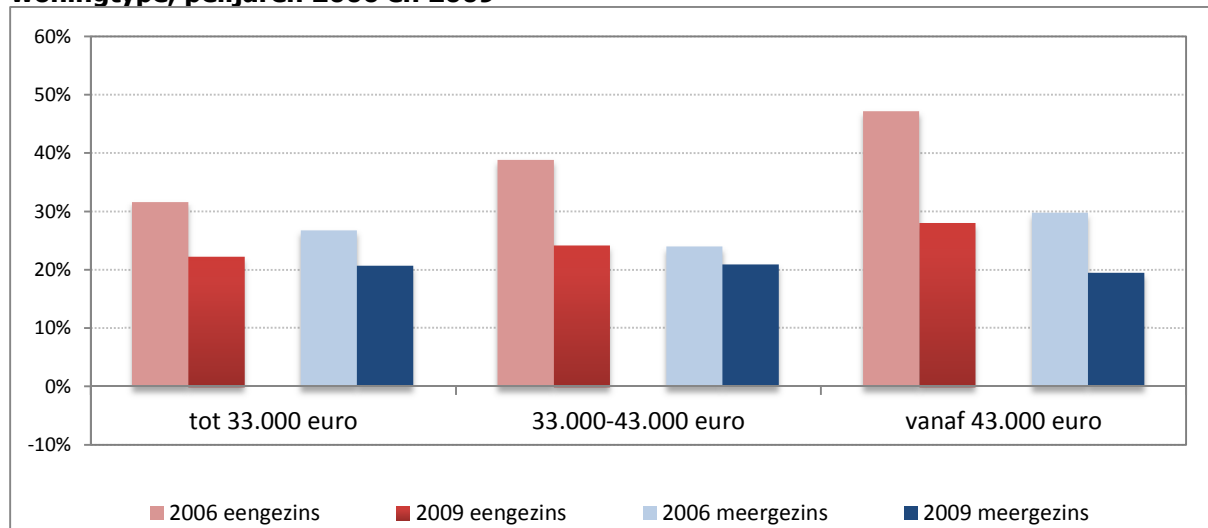
*Het huishoudenstype zoals de respondent dat na de verhuizing voor ogen heeft

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Onderverdeeld naar inkomensgroepen van doorstromers, neemt de slaagratio op een gewenste eengezinswoning toe met het inkomen. Dit geldt zowel voor de periode 2006-2008 als 2009-2011, maar de onderlinge verschillen zijn in de laatstgenoemde periode wel iets kleiner geworden. Over de gehele linie is de slaagratio op het verhuizen naar een eengezinswoning wel fors kleiner geworden (zie figuur 5.10).

Voor wat betreft de slaagratio op een meergezinswoning (appartement) is er geen duidelijk verband te zien met het inkomen. Daarnaast is de slaagratio op een meergezinswoning veel minder afgenomen dan die voor een eengezinswoning.

Figuur 5.10 Slaagratio doorstromers* na drie jaar, naar inkomensklasse en gewenst woningtype, peiljaren 2006 en 2009**



* In het WoON is alleen het inkomen voor verhuiscandidate doorstromers goed onderling vergelijkbaar, waardoor in deze rapportage alleen met inkomens voor doorstromers wordt gewerkt.

**Inkomen op moment enquête.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

5.4 Substitutie en de consumentengroepen

Deze paragraaf geeft een indruk van het belang van de substitutie voor de diverse onderscheiden woonconsumentengroepen. De optelsom van de slaagratio en de substitutie geeft het totale aantal verhuisde verhuiscandidate op de Nederlandse woningmarkt. Substitutie kan iets zeggen over de hardheid van de woonwens: een huishoudens dat graag wenst te verhuizen, maar niet in staat is de oorspronkelijke woonwens te handhaven, moet water bij de wijn doen. Iemand die naar een huurwoning wenst te verhuizen, maar te weinig geschikt aanbod vindt kan besluiten om de zoekactiviteiten te verleggen richting de koopsector. Overigens bestaat ook de kans dat een dergelijk huishouden nauwelijks of niet geneigd is te substitueren en dan besluit om maar niet te verhuizen. Huishoudens die nog redelijk goed wonen en minder urgentie hebben, zullen minder geneigd zijn de woonwensen aan te passen, dan huishoudens met een meer urgente verhuisreden.

Het voorgaande speelt waarschijnlijk een rol bij de hoge slaagratio en hoge substitutie van starters (tabel 5.3). De substitutie onder doorstromers is aanmerkelijk lager. Voor wat betreft deze woningmarktpositie blijkt dat de mate van substitutie in de tijd niet heel sterk verandert. Het valt wel op, dat de kans op substitutiedrag onder huishoudens die naar een huurwoning wensen te verhuizen licht is gedaald in de periode na 2008, terwijl substitutiedrag onder potentiële kopers (die uitwijken naar een huurwoning) iets vaker voorkomt na 2008. Mogelijk zijn dit huishoudens die het risico van een woningaankoop (waardedaling) willen mijden en daarom, eventueel tijdelijk, naar een huurwoning willen verhuizen.

De substitutie per inkomensklasse onder doorstromers (tabel 5.3 onder) verandert alleen wezenlijk voor de huursector. Hoewel de slaagratio voor potentiële huurders niet heel veel verandert in de tijd, neemt de substitutiegraad wel af. Dit is waarschijnlijk te verklaren doordat verreweg het grootste deel van de substitutie betrekking heeft op de koopsector (en in veel mindere mate op onzelfstandige woonvormen). Dit alternatief is in de crisisperiode 2009-2011 minder aantrekkelijk geworden. Voor potentiële kopers is de mate van substitutie juist gelijk gebleven, wat aangeeft dat de huursector in crisistijd een redelijk alternatief is gebleven.

Tabel 5.3 Slaagratio en substitutie na drie jaar, naar enkele huishoudenkenmerken en gewenste eigendomsverhouding, peiljaren 2006 en 2009

| | Gewenste eigendomsverhouding | | | |
|--|------------------------------|-------------------------------------|------------|-------------------------------------|
| | Huur | | Koop | |
| | Slaagratio | Substitutie naar koop (en onzelfst) | Slaagratio | Substitutie naar huur en (onzelfst) |
| Woningmarktpositie 2006 | | | | |
| Starter | 60% | 25% | 62% | 27% |
| doorstromer vanuit koop | 29% | 12% | 39% | 7% |
| doorstromer vanuit huur | 33% | 7% | 43% | 13% |
| Woningmarktpositie 2009 | | | | |
| Starter | 60% | 21% | 49% | 32% |
| doorstromer vanuit koop | 21% | 5% | 21% | 6% |
| doorstromer vanuit huur | 29% | 5% | 26% | 18% |
| Huishoudentype 2006* | | | | |
| Alleenstaand | 45% | 17% | 43% | 15% |
| Paren | 42% | 14% | 48% | 13% |
| paren met kind(eren) | 38% | 9% | 41% | 9% |
| Huishoudentype 2009* | | | | |
| Alleenstaand | 41% | 12% | 29% | 16% |
| Paren | 37% | 10% | 30% | 15% |
| paren met kind(eren) | 36% | 7% | 23% | 10% |
| Inkomens alleen voor Doorstromers | | | | |
| Inkomensklasse 2006** | | | | |
| tot 33.000 euro | 34% | 7% | 31% | 14% |
| 33.000-43.000 euro | 33% | 10% | 37% | 8% |
| vanaf 43.000 euro | 26% | 10% | 44% | 8% |
| Inkomensklasse 2009** | | | | |
| tot 33.000 euro | 28% | 5% | 17% | 15% |
| 33.000-43.000 euro | 29% | 5% | 22% | 9% |
| vanaf 43.000 euro | 26% | 7% | 25% | 8% |

*Het huishoudenstype zoals de respondent dat na de verhuizing voor ogen heeft

**Huishoudensinkomen van de respondent op moment van enquête.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Voor wat betreft het gewenste woningtype liggen de resultaten uit tabel 5.4 in de lijn der verwachtingen. Substitutiegedrag komt relatief minder voor bij huishoudens die naar een eengezinswoning wensen te verhuizen, dan wanneer men een verhuiscursus richting een meergezinswoning heeft. Kennelijk is de wens voor eengezinswoning 'hard' en stelt men de verhuizing uit of af als een dergelijke woning niet gevonden kan worden. De geringe geneigdheid om water bij de wijn te doen, is vooral aanwezig onder doorstromers, huishoudens met een midden- of hoger inkomen en paren met kinderen.

Over het algemeen blijkt het substitutiegedrag in de periode 2009-2011 relatief gezien iets minder vaak voor te komen. Dit geldt zowel voor de huishoudens die naar een eengezinswoning wensen te verhuizen als voor de huishoudens met een oorspronkelijke voorkeur voor een meergezinswoning. Voor wat betreft de inkomensklassen van doorstromers geldt dit eveneens: er is geen sprake van een

grote verschuiving in de mate van substitutie. Wel is er een negatieve relatie tussen het inkomen en de mate van substitutie. Hogere inkomens hebben meer opties op de woningmarkt en leveren minder in op de oorspronkelijke woonwens.

Tabel 5.4 Slaagratio en substitutie na drie jaar, naar enkele huishoudenkenmerken en gewenst woningtype, peiljaren 2006 en 2009

| | Gewenst woningtype | | | |
|--|--------------------|--|------------------|---|
| | Eengezinswoning | | Meergezinswoning | |
| | Slaagratio | Substitutie naar meergezinswoning (en onzelfstandig) | Slaagratio | Substitutie naar eengezinswoning (en onzelfstandig) |
| Woningmarktpositie 2006 | | | | |
| starter | 60% | 25% | 51% | 35% |
| doorstromer vanuit koop | 43% | 3% | 29% | 11% |
| doorstromer vanuit huur | 39% | 10% | 27% | 14% |
| Woningmarktpositie 2009 | | | | |
| starter | 54% | 25% | 49% | 31% |
| doorstromer vanuit koop | 23% | 3% | 15% | 9% |
| doorstromer vanuit huur | 28% | 9% | 23% | 13% |
| Huishoudentype 2006* | | | | |
| Alleenstaand | 37% | 16% | 39% | 24% |
| Paren | 50% | 11% | 35% | 20% |
| paren met kind(eren) | 42% | 6% | 30% | 19% |
| Huishoudentype 2009* | | | | |
| Alleenstaand | 27% | 11% | 34% | 21% |
| Paren | 35% | 11% | 27% | 16% |
| paren met kind(eren) | 28% | 6% | 30% | 16% |
| Inkomens alleen voor Doorstromers | | | | |
| Inkomensklasse 2006** | | | | |
| tot 33.000 euro | 32% | 10% | 27% | 13% |
| 33.000-43.000 euro | 39% | 7% | 24% | 14% |
| vanaf 43.000 euro | 47% | 4% | 30% | 12% |
| Inkomensklasse 2009** | | | | |
| tot 33.000 euro | 22% | 9% | 21% | 12% |
| 33.000-43.000 euro | 24% | 6% | 21% | 13% |
| vanaf 43.000 euro | 28% | 4% | 20% | 11% |

*Het huishoudentype zoals de respondent dat na de verhuizing voor ogen heeft

**Huishoudensinkomen van de respondent op moment van enquête.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

5.5 Substitutie en gewenste woninggrootte

In de voorgaande paragrafen werd vooral nagegaan of er sprake is van substitutie naar gewenst eigendom of naar het gewenste woningtype. Substitutie is echter ook goed mogelijk door de wensen ten aanzien van het gebruiksoppervlak aan te passen en vast te houden aan bijvoorbeeld het gewenste woningtype. Met behulp van de Verhuismodule kan worden nagegaan hoe groot het verschil is tussen de oppervlakte van de gewenste woning en het oppervlak van de woning waar men daadwerkelijk

naartoe verhuist. De verwachting is dat inkomen een rol kan spelen bij dergelijke substitutie: hogere inkomens zullen vanuit deze optiek minder inleveren op het gebruiksoppervlak (of andere woonwensen) dan de lagere inkomensgroepen.

De verwachting is dat substitutie op woonoppervlak veelal een 'negatieve' richting heeft, waarbij men uiteindelijk naar een kleiner oppervlak verhuist dan gewenst. De Verhuismodule 2009-2011 geeft echter enkele opvallende resultaten (tabel 5.5). Zo blijkt dat een aanzienlijk deel van de verhuizers naar een grotere woning verhuist dan gewenst: dit gebeurt vooral in de lagere inkomensklasse. Dit laatste wordt mogelijk deels verklaard doordat de laagste inkomensklassen doorgaans kleinere woningen wensen: in absolute termen is 20% niet zo heel veel voor een kleinere woning. In dat geval kan het dus vaker voorkomen dat er enige variantie zit tussen de gewenste en de betrokken woning.

Tabel 5.5 Afwijking tussen gewenst woonoppervlak en oppervlak in de betrokken (nieuwe) woning, verhuisde huishoudens 2009-2011 naar inkomensklassen doorstromers*

| | meer dan 20% <u>groter</u> | tussen 20% groter en 20% kleiner | meer dan 20% <u>kleiner</u> |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| tot € 33.000 | 32% | 39% | 30% |
| € 33.000-43.000 euro | 23% | 50% | 27% |
| vanaf 43.000 euro | 22% | 50% | 28% |

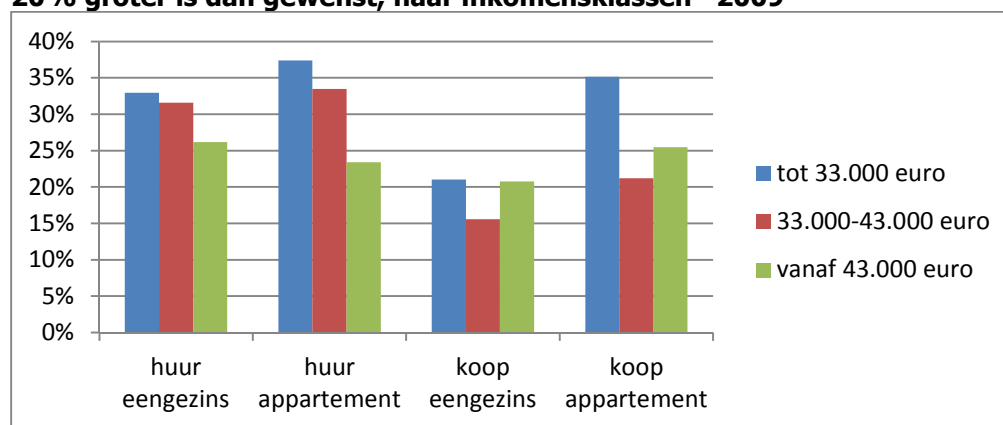
*In het WoON 2009 is alleen het inkomen voor verhuiscapabele doorstromers goed onderling vergelijkbaar, waardoor in deze rapportage alleen met inkomens voor doorstromers wordt gewerkt.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2009

Dit patroon is verder te verklaren door een onderscheid te maken naar het gewenste woningtype. Zo is volgens het WoON 2009 het gemiddelde gebruiksoppervlak van een huurappartement ongeveer 70 vierkante meter, terwijl eengezins koopwoningen een gemiddeld gebruiksoppervlak van 155 vierkante meter hebben. Figuur 5.11 toont het percentage huishoudens dat naar een 20% grotere woning verhuisde dan gewenst. Hieruit blijkt inderdaad dat de afwijking het kleinste is bij eengezins koopwoningen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat men op een wat groter oppervlak uitkomt omdat bij kleinere woningen naar verhouding meer oppervlak opgaat aan verkeersruimtes. Men komt dan uiteindelijk in een grotere woning terecht die echter het gevoel geeft van een woning die aan de oorspronkelijke wens tegemoetkomt.

Bij de andere woningtypen lijkt ook de relatie met het inkomen bevestigd te worden. Lagere inkomens opteren veelal voor een wat kleinere woning, waardoor de 'foutmarge' wat groter wordt.

Figuur 5.11 Verhuiscapabele doorstromers die verhuisden naar een woning meer dan 20% groter is dan gewenst, naar inkomensklassen* 2009

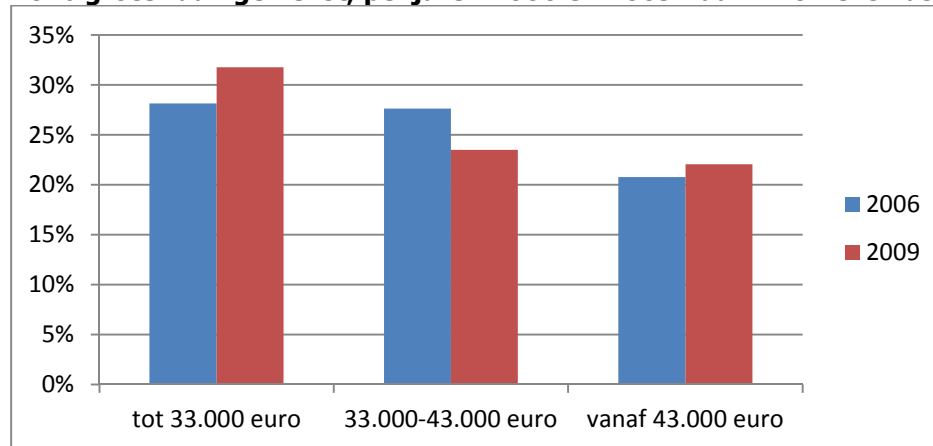


*In het WoON is alleen het inkomen voor verhuiscapabele doorstromers goed onderling vergelijkbaar, waardoor in deze rapportage alleen met inkomens voor doorstromers wordt gewerkt. Inkomen op moment enquête.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2009

Figuur 5.12 toont in beide peiljaren een verband tussen het inkomen en het aandeel huishoudens dat naar een grotere woning verhuist dan gewenst. De relatie is negatief: het komt minder vaak voor bij huishoudens met een inkomen vanaf € 43.000. Ook hier lijkt de verklaring op te gaan dat de afwijking bij grotere woningen veelal wat kleiner is: huishoudens met hogere inkomens kopen immers grotere woningen.

Figuur 5.12 Verhuisgeneigde doorstromers die verhuisden naar een woning meer dan 20% groter dan gewenst, peiljaren 2006 en 2009 naar inkomensklassen*



*In het WoON is alleen het inkomen voor verhuisgeneigde doorstromers goed onderling vergelijkbaar, waardoor in deze rapportage alleen met inkomens voor doorstromers wordt gewerkt. Inkomen op moment enquête.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

5.6 Gewenste gemeente en woonmilieu

In deze paragraaf wordt een antwoord gegeven op de vraag of huishoudens naar de gewenste gemeente en/of het gewenste woonmilieu vertrekken. Bij deze analyse staat het huishoudenstype centraal omdat verondersteld wordt dat huishoudens met kinderen in dit kader vaker hardere wensen hebben dan alleenstaanden (en in zekere mate ook stellen). Een kindvriendelijk (suburbaan) woonmilieu zal bij vele huishoudens met kinderen hoog op het verlanglijstje staan. Daarnaast zullen huishoudens met kinderen mogelijk ook meer vasthouden aan de gewenste (veelal huidige) gemeente vanwege geringe verhuisafstanden waardoor het behoud van bestaande sociale netwerken (school, sportclubs, kameraadjes) mogelijk is.

In deze paragraaf worden geen slaagratio's berekend zoals in de rest van deze rapportage. De motivatie hiervoor is dat het berekenen van slaagratio's op alleen al woonmilieu een complex overzicht geeft: er zijn vijf onderscheiden woonmilieu's, maar er wordt ook nagegaan in hoeverre men naar de gewenste gemeente verhuist. Alleen al een overzicht in hoeverre verhuisde huishoudens in de gewenste gemeente en het gewenste woonmilieu terechtkomen, met het onderscheid naar huishoudentypen is al behoorlijk uitgebreid³². In deze paragraaf wordt daarom alleen nagegaan of verhuisde huishoudens naar de gewenste gemeente en/of het gewenste woonmilieu vertrokken. We spreken in dit kader over verhuisd naar wens in plaats van geslaagd zodat het onderscheid met het begrip slaagratio helder blijft.

³² Dit komt per verhuisd huishoudenstype al neer op de analyse van een 10 x 10 tabel.

Tabel 5.7 geeft een algemeen overzicht van de gerealiseerde verhuizingen naar gewenste gemeente en het gewenste woonmilieu. De gewenste gemeente heeft betrekking op de gemeente waar men naartoe wilde verhuizen. Dit kan dus een andere dan de huidige woongemeente zijn. De volgende indeling wordt aangehouden:

- Verhuisd naar gewenste gemeente: men is in ieder geval verhuisd naar de gewenste gemeente en een deel van deze huishoudens verhuisde ook naar het gewenste woonmilieu.
- Verhuisd naar gewenst woonmilieu: men is in ieder geval verhuisd naar het gewenste woonmilieu en een deel van deze huishoudens verhuisde ook naar de gewenste gemeente.
- Verhuisd naar gewenste gemeenten en gewenst woonmilieu: men is verhuisd naar de gewenste gemeente en het gewenste woonmilieu

De gewenste gemeente lijkt voor alle drie de huishoudenstypen een hardere voorkeur te zijn dan het gewenste woonmilieu: een veel groter deel van de verhuisde huishoudens verhuist naar de gewenste gemeente dan naar het gewenste woonmilieu.

Huishoudens met kinderen verhuizen over het algemeen vaker naar de gewenste gemeente en/of het gewenste woonmilieu dan paren en alleenstaanden. Verder geeft tabel 5.7 aan dat het aandeel huishoudens dat naar de gewenste gemeente verhuisde, in de crisisperiode nauwelijks veranderde. Voor wat betreft het gewenste woonmilieu is er echter sprake van een toename. Het is niet helemaal duidelijk hoe dit verklaard kan worden. Kennelijk weten de huishoudens die uiteindelijk verhuizen hun voorkeuren ten aanzien van de woonomgeving in de crisisperiode beter te realiseren. Mogelijk is dit gedeeltelijk een gevolg van het verruimde aanbod in de koopsector, waardoor door de huishoudens die uiteindelijk verhuizen mogelijk gebruik maken van buitenkansjes voor wat betreft het woonmilieu. Daarbij moet natuurlijk wel rekening worden gehouden met het feit dat er in de crisisperiode nog altijd minder verhuisgeigige huishoudens verhuisden dan voorheen (zie ook dalende slaagratio's).

Tabel 5.7 Verhuisde huishoudens naar huishoudenstype en gewenste gemeente en woonmilieu (geen slaagratio: zie tekst)

| | Alleen | Paar | Huishoudens met kinderen |
|--|------------|------------|--------------------------|
| 2006-2008 | | | |
| Verhuisd naar gewenste gemeente | 68% | 72% | 76% |
| Verhuisd naar gewenst woonmilieu | 44% | 49% | 51% |
| <i>Verhuisd naar gewenste gemeente en gewenst woonmilieu</i> | <i>35%</i> | <i>40%</i> | <i>45%</i> |
| 2009-2011 | | | |
| Verhuisd naar gewenste gemeente | 70% | 70% | 77% |
| Verhuisd naar gewenst woonmilieu | 55% | 56% | 62% |
| <i>Verhuisd naar gewenste gemeente en gewenst woonmilieu</i> | <i>44%</i> | <i>45%</i> | <i>53%</i> |

*Het huishoudenstype zoals de respondent dat na de verhuizing voor ogen heeft

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

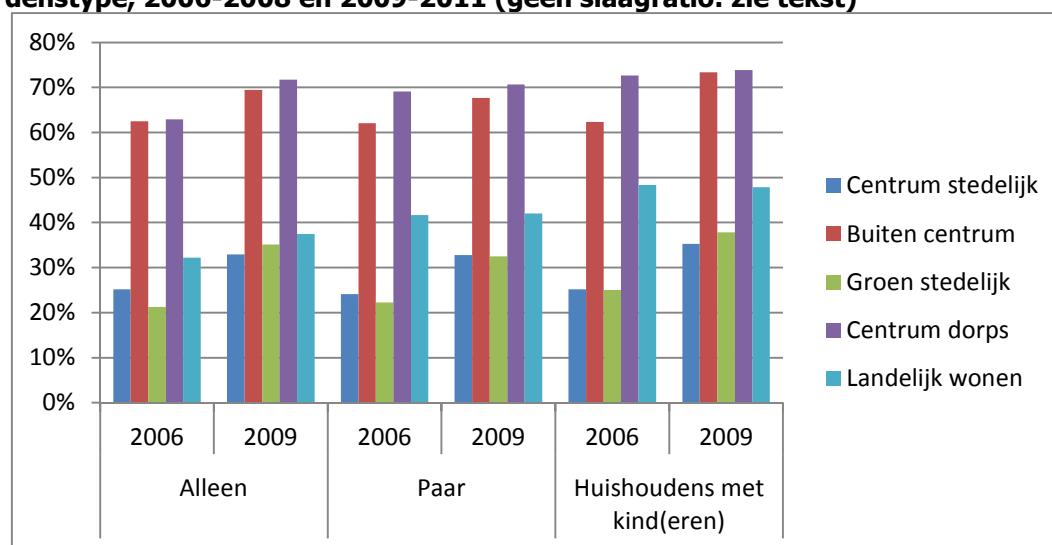
Figuur 5.13 geeft per woonmilieu een overzicht van het aandeel verhuisde huishoudens dat verhuisde naar het gewenste woonmilieu. Er is een duidelijk patroon aanwezig naar type woonmilieu: veel minder huishoudens verhuisden naar het gewenste woonmilieu indien dit groen stedelijk, centrum stedelijk of landelijk was. Bij de buiten-centrum en centrum dorpse woonmilieus is dit aandeel veel hoger. Dit hangt vooral samen met de aanwezigheid (het aanbod) van bepaalde typen woonmilieus. Ongeveer 40% van de Nederlandse woonmilieus is te typeren als buiten-centrum, terwijl dit aandeel bij de

centrum dorpse woonmilieus uitkomt op ongeveer 30%. De andere drie woonmilieus zijn dus veel minder sterk vertegenwoordigd, waardoor de mogelijkheden ook kleiner zijn. Zo blijkt dat veel huishoudens die oorspronkelijk opteerden voor een centrum-stedelijk milieu, uiteindelijk terecht kwamen in het buiten-centrum milieu (niet in tabel). Dit geldt ook voor huishoudens die oorspronkelijk opteerden voor een groen-stedelijk milieu. Verder wijken veel huishoudens die landelijk willen wonen uit naar de (ruimer beschikbare) dorpse woonmilieus. Het lijkt er dus op dat het voor velen niet zo heel lastig om een vergelijkbaar woonmilieu te vinden dan men oorspronkelijk in gedachten had.

Er zijn evenwel enkele verschillen in de tijd en naar huishoudentype waar te nemen, maar deze zijn niet zo heel groot. Het meest opvallend is de toename van de het aandeel huishoudens dat verhuisde naar het (gewenste) groenstedelijke en centrum stedelijke woonmilieu. Een verklaring hiervoor kan zijn dat juist deze, weinig aanwezige, woonmilieus tijdens de snelle prijsstijgingen in de periode voor 2009 steeds ontoegankelijker werden, terwijl door de invloed van de crisis de toegankelijkheid wat verbeterde.

Een vergelijking tussen huishoudentypen in 2006 en 2009 toont geen heel grote verschillen: het meest in het oog springende verschil is dat uiteindelijk de 'huishoudens met kind(eren)' vaker naar het gewenste woonmilieu verhuizen. Zoals hiervoor al gesuggereerd, hangt dit waarschijnlijk samen met een wat sterkere neiging van gezinnen om vast te houden aan de gewenste woonomgeving. Daarnaast kan ook de betere inkomenspositie van gezinnen een verklarende factor zijn.

Figuur 5.13 Aandeel verhuisde huishoudens naar gewenst type woonmilieu, per huishoudentype, 2006-2008 en 2009-2011 (geen slaagratio: zie tekst)



Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

5.7 De particuliere huursector

In de bestanden van de Verhuismodule is het wel mogelijk om na te gaan of huishoudens verhuizen naar de sociale of de particuliere huursector, maar in de woonwensen enquête wordt dit onderscheid niet gemaakt: er wordt alleen gevraagd of men naar een huurwoning wil verhuizen en welke maandhuur men daarvoor wenst te betalen. Omdat er in de crisisperiode veel aandacht was voor de mogelijke rol van de particuliere huursector als een alternatief voor de (risicovollere) koopsector, willen we hier enig inzicht geven in de rol van de particuliere huursector.

Tabel 5.8 toont dat het aandeel verhuizers dat vertrok naar de particuliere huursector over de hele lijn is toegenomen. Dit geldt met name voor starters en in mindere mate voor doorstromers. Starters

en doorstromers uit de koop die een huurwoning wensten, verhuisden in toenemende mate naar ene particuliere huurwoning. Het meest in het oog springt echter het grotere aandeel potentieële kopers dat naar de particuliere huursector vertrok. Dit lijkt vooral een gevolg van de crisis op de koopwoningmarkt, waardoor huishoudens, als zij toch willen verhuizen, in toenemende mate de kopsector mijden en uitwijken naar de particuliere huursector.

Tabel 5.8 Aandeel verhuisde huishoudens dat naar de particuliere huursector vertrok

| Woningmarktpositie | 2006 | |
|--------------------|--------------|--------------|
| | Gewenst huur | Gewenst koop |
| Starter | 20% | 13% |
| Doorstromer koop | 17% | 10% |
| Doorstromer huur | 13% | 11% |
| | | |
| | 2009 | |
| | Gewenst huur | Gewenst koop |
| Starter | 26% | 21% |
| Doorstromer koop | 22% | 15% |
| Doorstromer huur | 15% | 18% |

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

5.8 Conclusie

De verhuiscriteria is op te delen in de slaagratio en in substitutie(gedrag). De slaagratio houdt in dat men verhuist conform de woonwens: iemand die een koopwoning wenste, verhuisde in dit geval ook naar een koopwoning. Een deel van deze verhuisde huishoudens, verhuist evenwel niet naar de gewenste woning: indien men een koopwoning wenste, verhuisde men dan naar een huurwoning of een onzelfstandige woonruimte. Er zijn talrijke woonwensen mogelijk: ook woonwensen op basis van meerdere woningkenmerken zijn te construeren met daarin bijvoorbeeld eigendom, woningtype, aantal kamers, gebruiksoppervlak, aanwezigheid garage, type woonmilieu etc. In deze rapportage is ervoor gekozen om slaagratio's en substitutie op enkele algemene woonwensen te analyseren en geen uitgebreide multivariate analyses te verrichten.

Allereerst blijkt dat een deel van de algemene woonwensen in vervulling gaat, maar dat er variatie kan zijn per gewenst kenmerk. Zo is de slaagratio op een huurwoning groter dan de slaagratio op een koopwoning. De slaagratio op een eengezinswoning of een meergezinswoning (appartement) verschilt niet zo heel veel.

Verder zijn er uiteenlopende slaagratio's per type consumentgroep (onderzoeksvraag 9). Zo is de slaagratio van starters hoger dan die van doorstromers. Daarnaast blijkt ook dat de mate van substitutie onder starters vrij hoog is, wat leidt tot een hoge verhuiscriteria (slaagratio + substitutie). De hogere mate van substitutie hangt waarschijnlijk samen met urgentere verhuismotieven van starters (zie ook hoofdstuk 7). Ook de hogere slaagratio van starters op bijvoorbeeld een huurwoning, zou een indicatie kunnen zijn dat zij sneller een 'willekeurige' huurwoning accepteren en daarbij mogelijk substitutie toepassen op andere kenmerken (vierkante meters, locatie en dergelijke). Onder doorstromers, met name vanuit de koop, hangt de lagere slaagratio waarschijnlijk samen met een redelijke woonsituatie en in de crisisperiode met de moeizame verkoopbaarheid van de woning, waardoor men veel minder verhuist.

Er is voor de doorstromers een positief verband vast te stellen tussen de slaagratio op een koopwoning en het inkomen. Dit verband is juist negatief waar het gaat om de slaagkans op een huurwoning: dit hangt samen met de toegangseisen voor de (omvangrijke) sociale huursector.

Verder is er onder alleenstaanden en stellen een hogere slaagratio dan onder huishoudens met kinderen. Hoewel huishoudens met kinderen doorgaans een betere financiële positie hebben, wonen zij veelal redelijk en hebben zij daardoor waarschijnlijk minder urgente verhuismotieven.

Hoewel huishoudens met kind(eren) vaak een lagere slaagratio hebben op het gewenste woningtype of de gewenste eigendomssector, blijkt dat zij een iets hogere slaagratio hebben op het gewenste woonmilieu en de gewenste woongemeente dan de andere twee huishoudentypen. Dit hangt mogelijk samen met een grotere honkvastheid (gemeente) van gezinnen en sterkere neiging om vast te houden aan een bepaald (kindvriendelijk) woonmilieu. Onderscheiden naar woonmilieu blijkt dat de beste mogelijkheden voor elk type huishouden aanwezig zijn in de centrum dorpse en de buiten-centrum (stedelijke) woonmilieus. Dit zijn ook de twee meest voorkomende woonmilieus in Nederland. Huishoudens die uitwijken naar een ander woonmilieu, verhuizen vaak naar een vergelijkbare woonmilieu. In het geval van centrum- en groenstedelijke woonmilieus is de veel voorkomende optie dan het rand-centrum woonmilieu en in het geval van landelijk wonen is dit dan het centrum dorpse woonmilieu.

In het voorgaande zijn enkele algemene patronen geschetst van de slaagratio's van de diverse consumentengroepen. Daarbij dient nog een antwoord te worden gegeven hoe deze patronen zich ontwikkelen in de tijd (onderzoeksvraag 10 en 11). Over het algemeen nemen de slaagratio's voor de onderscheiden huishoudentypen af, met twee belangrijke uitzonderingen: starters en de hogere inkomens die naar de huur willen verhuizen. Bij de starters is er een relatief geringe daling van de slaagratio op een koopwoning, terwijl deze onveranderd blijft voor een huurwoning. Voor de doorstromers blijkt dat alle inkomensklassen te maken krijgen met een aanzienlijke daling van de slaagratio op een koopwoning. Er is sprake van een geringe afname van de slaagratio op een huurwoning voor de huishoudens met een inkomen tot € 43.000. Voor de huishoudens met een inkomen vanaf € 43.000 is de slaagratio op een huurwoning onveranderd. Ook deze resultaten geven aan dat de koopsector gevoeliger is voor een economische neergang.

Er zijn enkele duidelijke patronen te ontwaren in het substitutiegedrag, waarbij weliswaar wordt verhuisd, maar niet conform de oorspronkelijke woonwens (eigendom en/of type) (onderzoeksvraag 12). Er is over het algemeen een vrij grote mate van substitutie door starters en in bepaalde gevallen ook alleenstaanden. Dit hangt waarschijnlijk samen met urgentere verhuismotieven. Overigens blijkt dat starters een wat hogere slaagratio hebben, maar zoals hiervoor al aangegeven, kiezen zij dan mogelijk voor een woning die aan de algemene eis van eigendom en/of woningtype voldoet, maar waarbij zij eigenlijk een wat ander kwaliteitsniveau voor ogen hadden.

Een overzicht van substitutieprocessen toont dat er vaak wordt gesubstitueerd richting een 'lagere' trede op de woninghiërarchie, maar dit is zeker niet altijd het geval (onderzoeksvraag 13). Zo kiest bijvoorbeeld een derde van de 'substituerende' potentiële kopers van een goedkopere koopwoning, uiteindelijk voor een duurdere koopwoning. Van de 'substituerende' potentiële huurders kiest uiteindelijk ongeveer 20% voor een dure koopwoning.

Verder is er de mogelijkheid om niet alleen te substitueren op eigendom en woningtype, maar ook op het gewenste gebruiksoppervlak. Indien men een 'harde' wens heeft voor bijvoorbeeld een eengezins koopwoning, dan ligt het mogelijk meer voor de hand om te opteren voor een wat kleiner gebruiksoppervlak dan voor een ander woningtype (en eigendomssector). Deze veronderstelling is echter niet goed te onderbouwen met de beschikbare gegevens. Zo toont een vergelijking tussen het oppervlak van de gewenste woning en het oppervlak van de betrokken woning, dat een aanzienlijk deel (onge-

veer een derde) verhuist naar een woning die meer dan 20% groter is dan oorspronkelijk gewenst. Mogelijk heeft dit te maken met de wat grovere schattingen die de verhuisgeneigden in de WoON-enquête maken met betrekking tot het gewenste woonoppervlak: bij kleine gewenste woningen is de afwijking hoger dan bij grotere gewenste woningen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat het oppervlak bij kleinere woningen wat tegenvalt: men woont op zich in een wat grotere woning dan men oorspronkelijk wenste, maar een deel wordt ingenomen door verkeersruimtes, waardoor men zich feitelijk niet in een veel grotere woning waant.

6 Regionale verschillen in verhuiscratio's

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de regionale dimensie binnen dit onderzoek. Het doel is om in grote lijnen een beeld te schetsen van de regionale verschillen in verhuiscratio's. De focus ligt in eerste instantie op de belangrijkste verschillen tussen regio's, waarbij ook enige aandacht wordt besteed aan de huidige discussie rond krimpgebieden en groeigebieden (of kraptegebieden). Deze informatie geeft antwoord op onderzoeksvraag 14:

- In welke mate verschillen de verhuiscratio's voor verhuiscandidate huishoudens naar regionale woningmarkten en in hoeverre zijn deze eventuele regionale verschillen gewijzigd in de twee onderzoeksperiodes 2006-2008 en 2009-2011 (de invloed van de crisis op het woningmarktgedrag)?

Vervolgens wordt ingegaan op verhuisbewegingen van enkele consumentgroepen. Hierbij wordt nagegaan in welke mate binnen de eigen regio wordt verhuisd. Relevant in dit kader zijn ook de mogelijke veranderingen als gevolg van de crisis. Met deze informatie wordt onderzoeksvraag 15 beantwoord:

- Zijn er tijdens de crisis meer, of andere intraregionale verhuisbewegingen waar te nemen, uitgesplitst naar consumentgroepen?

De analyses worden hoofdzakelijk verricht op het niveau van het Coropgebied, waarvan hieronder een kaart is weergegeven.



6.2 Regionale variatie in verhuiscijfers

In eerste aanleg zou een onderscheid verwacht kunnen worden tussen groeiregio's enerzijds en de zogenaamde krimpregio's anderzijds. De krimpregio's komen in grote lijnen overeen met de Coropgebieden Delfzijl, Oost-Groningen, De Achterhoek, Midden-Limburg, Zuid-Limburg en Zeeuws-Vlaanderen³³. Hoewel er in 2006 nog niet echt sprake was van krimpgebieden, was er toch al de nodige aandacht voor het fenomeen³⁴. De belangrijkste groeigebieden zijn te vinden in de Randstad, met uitzondering van de Zuidvleugel (Rotterdam). De groeigebieden worden doorgaans in verband gebracht met grotere druk op de woningmarkt, wat tot uiting komt in hoge prijsniveau's in de koopsector en lange wachttijden voor huurwoningen. De krimpregio's worden veelal in verband gebracht met enige leegstand in de huursector, waardoor de verhuismogelijkheden in deze sector naar verhouding groot zijn³⁵. Voor eigenaar bewoners kan een ontspanden woningmarkt in een krimpregio echter leiden tot moeizame verkoopbaarheid van de woning, waardoor de verhuismogelijkheden juist kleiner worden. Het is daarom voor krimpregio's moeilijker om iets te zeggen over de algemene verhuiscijfers: een nadere inspectie van de verhuiscijfers naar eigendomssector is in dat geval noodzakelijk.

Figuur 6.1 geeft een overzicht van de verhuiscijfers in de periode 2006-2008 naar Coropgebied. Het betreft hier alle verhuisde huishoudens die verhuiscijferig waren, ongeacht of zij binnen dit Coropgebied verhuisden of vertrokken uit dit Coropgebied. Er zijn vijf klassen gemaakt op basis van een, in grote lijnen, gelijke verdeling van de 40 Coropgebieden. Voor Delfzijl is geen slaagratio te berekenen omdat het aantal cases in de Verhuismodule 2006 ontoereikend is. De regionale variatie in de verhuiscijfers is over het algemeen niet zo heel groot: een groot deel zich bevindt tussen de 51% en de 62%. De Coropgebieden met de hoogste verhuiscijfers zijn Zeeuwsch-Vlaanderen (70%), Noord-Overijssel (68%) en Delft-Westland (67%). De Coropgebieden met de laagste verhuiscijfers zijn de regio's Amsterdam (47%) en de Zaanstreek (49%). De meest opvallende regio met een lage verhuiscijfers is Zuidoost-Drenthe: het betreft hier een zogenaamd 'anticipatiegebied' waar op termijn krimp wordt verwacht, maar de slaagratio is vergelijkbaar met de (krappe) regio Utrecht.

Er lijkt dus wel sprake van enige overlap tussen krimpgebieden en lagere algemene verhuiscijfers, maar dit is zeker (nog) niet de regel. In het voorgaande werd echter al aangegeven dat krimp verschillend zou kunnen uitpakken in de huursector of de koopsector. Een verruiming op de huurmarkt zou kunnen leiden tot hogere verhuiscijfers, terwijl moeizame verkoopbaarheid van koopwoningen kan leiden tot lagere verhuiscijfers. Een nadere uitsplitsing van de verhuiscijfers in Oost-Groningen leert dat de verhuiscijfers laag is in de koopsector (51%), maar juist wat hoger in de huursector (58%). Dit kan duiden op matige verkoopbaarheid als gevolg van krimp en juist een hogere slaagratio op een huurwoning als gevolg van overaanbod. Dit speelt in nog sterkere mate in Zeeuwsch-Vlaanderen, waar de verhuiscijfers in de koopsector met 57% al behoorlijk hoog is, maar waar juist de verhuiscijfers naar een huurwoning (82%) het totaalcijfer voor deze regio sterk beïnvloedt. Voor Zuid-Limburg geldt er echter een heel ander beeld, met een verhuiscijfers van 53% in zowel de huursector als in de koopsector. Op basis van de cijfers uit 2006 is dus niet duidelijk te zeggen hoe krimp zich vertaalt in woningmarktomsstandigheden, maar het *kan* samengaan met hoge verhuiscijfers in de huursector.

Voor de regio's met een krapper woningmarkt voldoet het beeld gedeeltelijk aan de verwachtingen. Zo hebben Amsterdam, de Zaanstreek en Utrecht (valt net in hogere klasse) een naar verhouding lage verhuiscijfers. Opvallend is dat de regio Leiden-Bollenstreek niet tot de gebieden met een lagere ver-

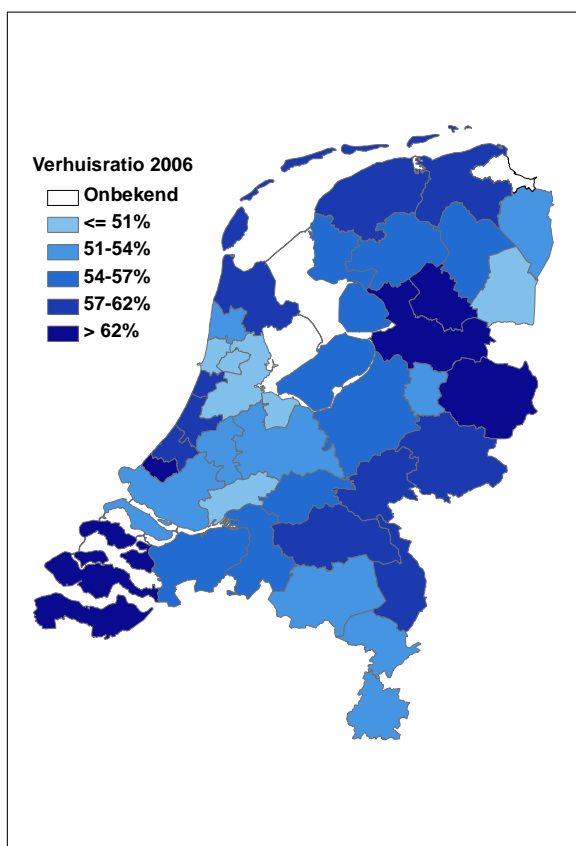
³³ Zie ook bijlage III voor de officiële indeling krimpgebieden. Een deel van Overig Groningen (De Marne) is ook aangeduid als krimpregio.

³⁴ Van Dam et al (2006) Krimp en ruimte: bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid. Nai uitgevers, Rotterdam.

³⁵ De eerste signalen van krimp uiteten zich veelal eerst in moeizaam verhuurbare huurwoningen.

huysratio behoort, omdat deze regio ook vaak in verband wordt gebracht met een krappe woningmarkt. Twee andere belangrijke grootstedelijke gebieden, Haaglanden en Arnhem-Nijmegen kennen een redelijk hoge verhuysratio, terwijl Rotterdam een naar verhouding lage verhuysratio heeft. De algemene indruk was vooraf eigenlijk dat Rotterdam een wat grotere verhuysratio zou hebben omdat deze regio een wat ruimere woningmarkt heeft. Mogelijk speelt hier de grote herstructureringsoperatie een rol. Daarnaast moet nog benadrukt worden dat de onderlinge verschillen in de verhuysratio's niet zo heel groot zijn.

Figuur 6.1 Verhuysratio verhuysgeneigde huyshoudens per Coropgebied in de periode 2006-2008



(1) Aandeel verhuysgeneigde huyshoudens in een coropgebied dat verhuysde binnen het eigen gebied of naar een ander coropgebied.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuysmodule WoON 2006

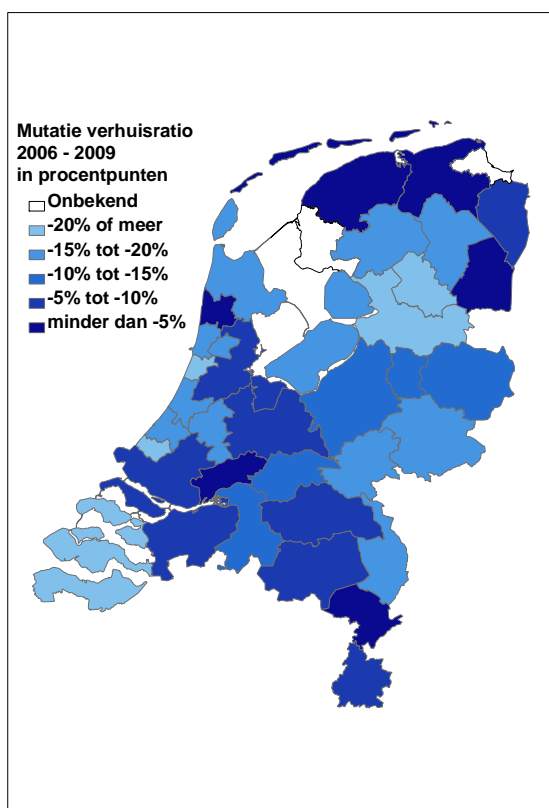
Vervolgens toont figuur 6.2 per Coropgebied de verandering van de verhuysratio in procentpunten³⁶. De verhuysratio daalde in alle Coropgebieden, op Zuidoost-Drente en Midden-Limburg na, waar de verhuysratio steeg met 1 procentpunt. In Zuidoost-Zuid-Holland bleef de verhuysratio onveranderd. De mate waarin de verhuysratio afneemt verschilt sterk per Coropgebied. De kleinste afname is te zien in de meest noordelijke provincies en in Alkmaar. De grootste mutatie (afname) van de verhuysratio vindt plaats in Noord-Overijssel, Zuidwest-Drenthe, Haarlem Delft/Westland en in Zeeland. Dit zijn de gebieden met de hoogste verhuysratio's in 2006 (zie figuur 6.2).

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat er een patroon is, waarbij de Coropgebieden met de hoogste verhuysratio's in de periode 2006-2008 de grootste afname van de verhuysratio

³⁶ Niet de procentuele afname van de verhuysratio omdat dit lastiger te interpreteren data oplevert.

doormaken: de Coropgebieden met de laagste verhuiscijfers in 2006-2008, krijgen te maken met een geringere afname van de verhuiscijfer.

Figuur 6.2 Mutatie verhuiscijfer per Coropgebied (1) in procentpunten, tussen de perioden 2006-2008 en 2009-2011



(1) Aandeel verhuiscijferde huishoudens in een Coropgebied dat verhuisde binnen het eigen gebied of naar een ander coropgebied.

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

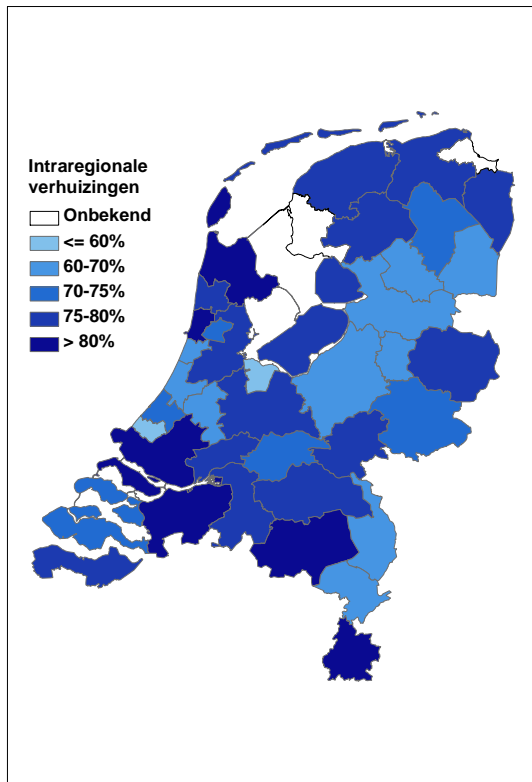
6.3 Intraregionale verhuizingen per Coropgebied

De hiervoor gepresenteerde figuren geven aan welk aandeel van de verhuiscijferde huishoudens in een Coropgebied uiteindelijk daadwerkelijk verhuist. Dit maskeert echter mogelijk de daadwerkelijke omstandigheden op de woningmarkt: zo bestaat de kans dat een deel van de verhuiscijferde huishoudens niet verhuist binnen de regio, maar uitwijkt naar een andere regio. In dat geval is de verhuiscijfer wel hoog, maar het verhuist mogelijk grote druk op de lokale woningmarkt. Overigens kan een groot aandeel verhuizers dat uitwijkt naar een ander Coropgebied ook een signaal zijn dat het een wat economisch zwakkere regio betreft: huishoudens vertrekken dan omwille van betere arbeidsmarkt mogelijkheden elders.

Gemiddeld genomen verhuizen ongeveer 75% van alle huishoudens binnen het eigen Coropgebied (figuur 6.3). Er zijn echter behoorlijke onderlinge verschillen tussen Coropgebieden. Relatief kleine aandelen intraregionale verhuizingen zijn allereerst zichtbaar in de regio Haarlem, Zaanstreek en Delft-Westland. Dit heeft waarschijnlijk te maken met krappe woningmarkten. Dergelijke lage aandelen zijn ook te vinden in delen van Overijssel, Drenthe, en vooral in Zeeland (en Zeeuws Vlaanderen),

wat mogelijk meer samenhangt met een zwakkere economische structuur. Overigens zijn in al deze gebieden, de aandelen intraregionale verhuizingen vrij sterk toegenomen tijdens de crisisperiode. Gebieden met een hoog aandeel intraregionale verhuizingen (vanaf 85%) zijn achtereenvolgens Zuid-Limburg, Kop van Noord-Holland, Rijnmond en IJmond. Dit zijn gebieden met een redelijk ontspannen woningmarkt, waar mogelijk ook weinig huishoudens naartoe trekken.

Figuur 6.3 Aandeel intraregionale verhuizingen per Coropgebied in de periode 2009-2011

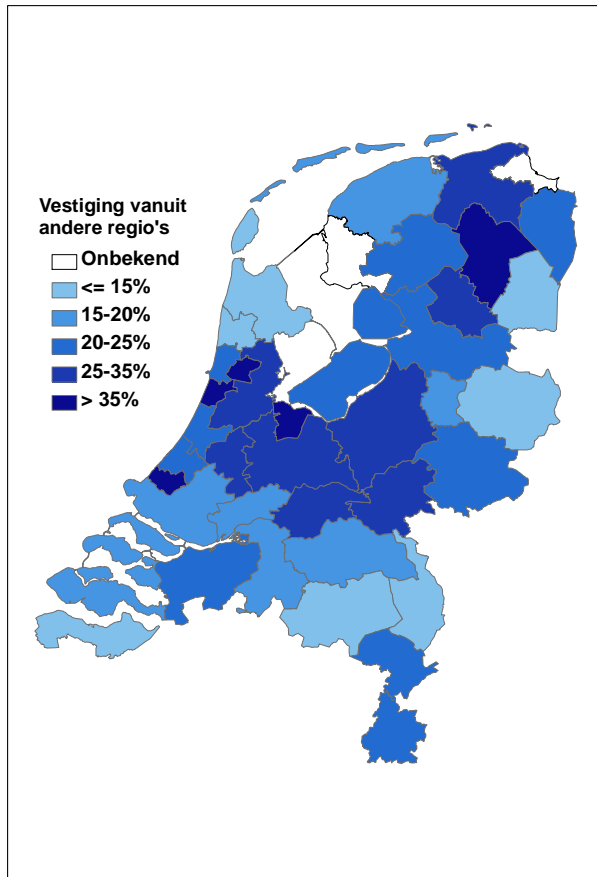


Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006

Het aandeel vestigers op het totale aantal verhuizingen per Coropgebied wordt in kaart gebracht in figuur 6.4. Dit cijfer geeft een indruk van de aantrekkingskracht van het gebied en kan daarmee worden beschouwd als een indicator voor de druk op de woningmarkt. Gebieden met naar verhouding veel vestigers op het totale aantal verhuizingen (ruim boven de 30%) zijn Haarlem, de Zaanstreek en de Gooi- en Vechtstreek. Voor de regio Amsterdam ligt dit aandeel overigens ook boven het landelijke gemiddelde. Een ander gebied met naar verhouding veel vestigers (bijna 40%) is Delft en Westland. In al deze vijf gebieden is er dus sprake van veel vertrek en veel vestiging, wat aangeeft dat er een dynamische woningmarkt is.

Er zijn een paar gebieden met een zeer laag aandeel vestiging (circa 10%) binnen het totale aantal verhuizingen: Zeeuws-Vlaanderen, Noord-Limburg, de Kop van Noord-Holland en Alkmaar. Dit valt deels samen met een hoge mate van intraregionale verhuizingen (zie ook hiervoor) Al deze gebieden lijken een vrij ontspannen woningmarkt te hebben.

Figuur 6.4 Aandeel vestigers per Coropgebied in de periode 2009-2011

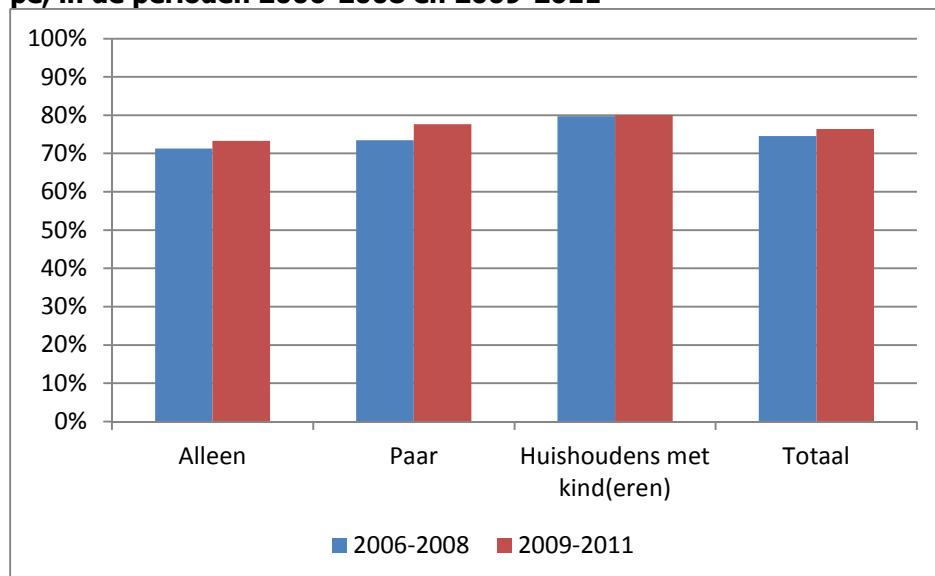


6.4 Intraregionale verhuizingen per consumentgroep

Deze paragraaf geeft een kort overzicht van de relatie tussen de onderscheiden consumentgroep en de mate waarin deze binnen het huidige Coropgebied verhuizen. De algemene veronderstelling, mede op basis van eerdere migratiestudies, is dat het huishoudentype hierbij een belangrijke rol speelt. Zo zullen huishoudens met kinderen veelal meer geneigd zijn om in de eigen regio te verhuizen, omdat een lange afstandsverhuizing ten koste gaat van sociale verbanden. Bovendien begint het traditionele kostwinnersgezin aan belang in te boeten, en moet er voor een tweeverdienershuishouden een grondige afweging worden gemaakt of een lange afstandsverhuizing voor bijvoorbeeld een baan van één van de kostwinners wel de moeite waard is. Vanuit deze optiek zal het aandeel intraregionale verhuizingen het kleinste zijn onder alleenstaanden. Deze verwachtingen komen goed overeen met de uitkomsten in figuur 6.5. Daarbij geldt dus wel dat nog altijd een ruime meerderheid van de verhuisde huishoudens, binnen de eigen regio blijft: ook bij de alleenstaanden. In de crisisperiode is het aandeel intraregionale verhuizingen licht toegenomen: het lijkt er dus niet op dat er in Nederland veel interregionale migratie plaatsvindt als gevolg van de crisis, waarbij men zoekt naar betere mogelijkheden buiten de regio³⁷.

³⁷ Mogelijk zijn er hiervoor wel aanwijzingen te vinden in hoofdstuk 8, waar blijkt dat er vrij veel huishoudens verhuizen wanneer men 'overgaat' van een uitkering naar loonarbeid. Deze verhuizingen kunnen echter ook interregionaal zijn: op basis van de data zijn hierover geen harde uitspraken te doen.

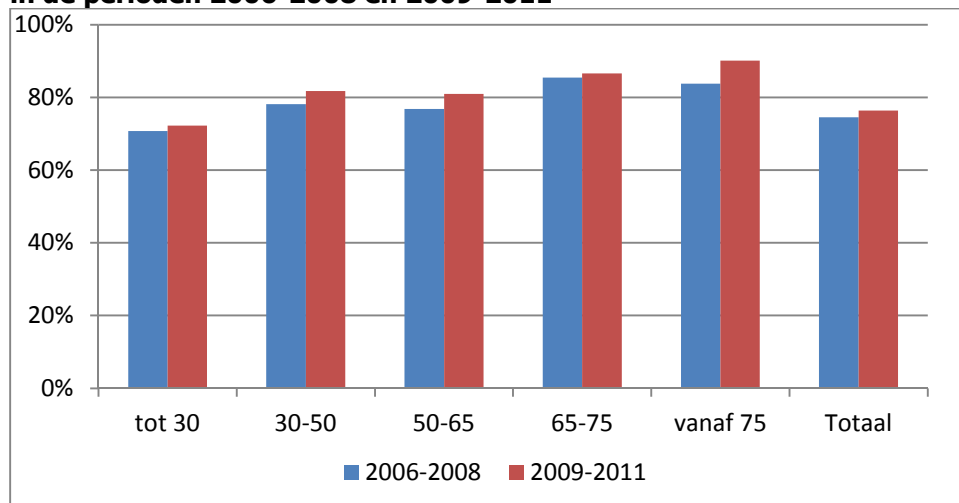
Figuur 6.5 Aandeel intraregionale verhuizingen binnen Coropgebied naar huishoudenstype, in de perioden 2006-2008 en 2009-2011



Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Verder blijkt ook dat er een relatie is tussen de leeftijd en de mate waarin men binnen de regio verhuist. Jongeren hebben omwille van werk en studie redenen om regelmatig over de langere afstand te verhuizen, terwijl dit in de latere levensfase in veel minder sterke mate geldt. Figuur 6.6 illustreert dit duidelijk. Zo komt het aandeel intraregionale verhuizers met een leeftijd tot 30 jaar uit op ongeveer 70%, terwijl dit aandeel bij ouderen (vanaf 65 jaar) ruim boven de 80% ligt. De ontwikkeling in de tijd toont dat de eerder genoemde lichte toename van het aandeel intraregionale verhuizingen zich manifesteert bij alle leeftijdsklassen.

Figuur 6.6 Aandeel intraregionale verhuizingen binnen Coropgebied naar leeftijdsklassen, in de perioden 2006-2008 en 2009-2011

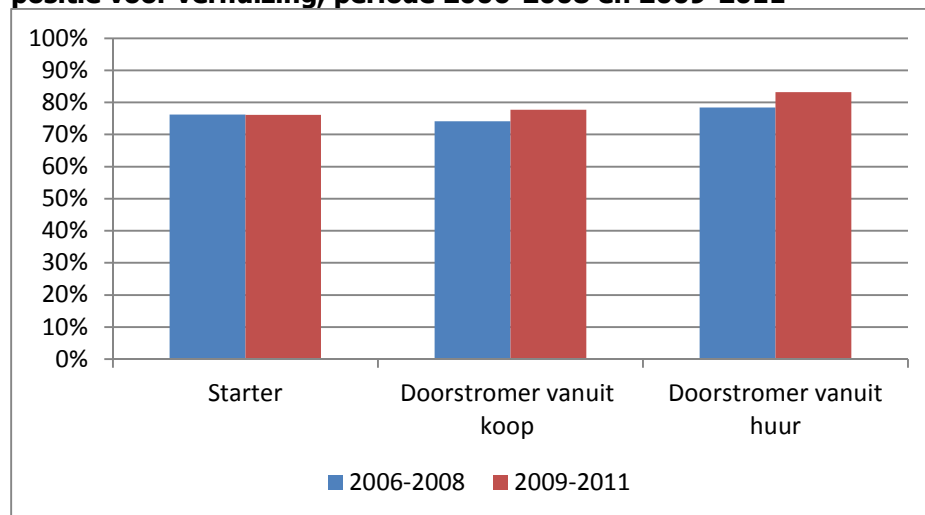


Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Het beeld voor de positie op de woningmarkt voorafgaand aan de verhuizing toont aan dat een groot deel van alle huishoudens vooral binnen de eigen regio verhuist (figuur 6.3). Onderscheiden naar woningmarktpositie (voor de verhuizing) blijkt dat dit aandeel het grootste is onder doorstromers uit de huursector (figuur 6.7). Tijdens de crisis blijkt dat er onder doorstromers (koop en huur) een toename is van het aandeel huishoudens dat verhuist binnen de eigen regio. Het idee dat men als gevolg van

een crisis wel op zoek gaat naar groenere weiden elders, lijkt ook hier niet op te gaan. Mogelijk heeft dit ook meer betrekking op starters, die veelal flexibeler zijn en geen sterke binding hebben met de eigen omgeving vanwege de sociale netwerken (en werkverbanden) van partners en kinderen. Maar ook voor starters is er geen afname te zien van het aandeel intraregionale verhuizingen.

Figuur 6.7 Aandeel intraregionale verhuizingen binnen Coropgebied naar woningmarktpositie voor verhuizing, periode 2006-2008 en 2009-2011



Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

6.5 Conclusie

Er zijn geen extreme verschillen tussen de regionale verhuiscijfers op Corop-niveau: in de meerderheid van de 40 Nederlandse Coropgebieden ligt deze ratio in 2006 tussen de 50% en 60% (onderzoeksvraag 14). De kleinste verhuiscijfer is te vinden in de regio's in de omgeving van Amsterdam en Utrecht, terwijl de meer ontspannen woningmarkten in Oost en Zuid-Nederland een wat hogere verhuiscijfer kennen. Er is (vooral nog) geen duidelijke relatie te leggen tussen de verhuiscijfer in krimpggebieden enerzijds en kraptegebieden anderzijds.

Verder zijn er enkele gebieden waarin er veel dynamiek is door uitmigratie en inmigratie. Dit zijn vooral de regio's Haarlem, de Zaanstreek en Delft-Westland. Gebieden met naar verhouding veel interne migratie zijn te vinden in het noordelijke deel van Noord-Holland, in Zeeland en in Zuid-Limburg. Dit zijn gebieden waar de woningmarkt ontspannen is, maar ook hier kan niet direct een duidelijke relatie worden gelegd met krimp. In andere krimpggebieden lijkt dit fenomeen niet zo sterk van toepassing te zijn.

Verder is nagegaan in hoeverre intraregionale verhuizingen variëren naar consumentengroep (onderzoeksvraag 15). De verwachting dat alleenstaanden minder gebonden aan de regio zijn dan andere (gezins)huishoudens kan bevestigd worden, maar de verschillen zijn niet zo heel groot. Zo verhuist iets meer dan 70% van de alleenstaanden intraregionaal, terwijl dit aandeel voor de gezinshuishoudens uitkomt op 80%. De verschillen zijn iets meer uitgesproken naar leeftijdsklassen: maar ook hier bedraagt het verschil tussen jongeren en huishoudens tot 65 jaar niet meer dan 10 procentpunten. Bij de ouderen is de honkvastheid, conform de verwachting, wat groter. Voor wat betreft de woningmarktpositie zijn er geen grote onderlinge verschillen: iets minder dan 80% van de starters en doorstromers uit de koop verhuizen binnen de regio, terwijl dit aandeel iets hoger is voor doorstromers uit de huursector.

7 De rol van verhuismotieven

7.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt de vraag hoe het verhuismotief van verhuisgeneigde huishoudens de kans op een daadwerkelijke verhuizing beïnvloedt. De urgentie van het verhuismotief kan daarbij een belangrijke rol spelen. Zo zal een echtscheiding doorgaans een urgent verhuismotief vormen, terwijl een verhuizing vanwege 'te kleine woning' of 'onaantrekkelijke woonomgeving' veelal minder urgent zal zijn. Naar verwachting is bij een urgent verhuismotief de verhuisratio groter dan bij een niet urgent verhuismotief. Bovendien wordt aangenomen dat bij een urgent verhuismotief veel verhuisgeneigden al binnen een jaar zijn verhuisd, terwijl men bij een niet urgent motief de tijd kan nemen. Daarnaast wordt ook wel verondersteld dat er een relatie is tussen de mate van urgentie en substitutie: naarmate men urgentere verhuismotieven heeft, zal men waarschijnlijk eerder bereid zijn om toe te geven op de oorspronkelijke woonwens.

Er is was tot op heden beperkt zicht op de directe samenhang tussen verhuismotieven en de verhuisratio. De Verhuismodule geeft wel directe informatie over deze relatie tussen het verhuismotief en de daadwerkelijke verhuizing.

Met behulp van deze informatie kan allereerst een indruk worden gegeven van de mate van urgentie van het verhuismotief. Hierbij wordt per verhuismotief een overzicht gegeven in hoeverre huishoudens kort na het peiljaar verhuizen of juist 'de tijd nemen'. Met de gegevens uit de Verhuismodule kan ook de relatie tussen de mate van urgentie en substitutie in kaart worden gebracht. In de analyse wordt ook nagegaan in hoeverre de veranderde economische omstandigheden de gevonden resultaten beïnvloeden. Hiermee wordt een antwoord gegeven op onderzoeksvragen 16 tot en met 18:

- Hoe verhoudt het verhuismotief zich tot de verhuisratio? Verhuizen huishoudens met urgente verhuismotieven sneller dan andere huishoudens? Is er een relatie tussen de substitutiebereidheid en het verhuismotief?
- Is er in de crisisperiode (2009-2011) een verschuiving waar te nemen in de verdeling naar verhuismotieven van verhuisgeneigde huishoudens (meer urgente redenen) in vergelijking met de periode daarvoor (2006-2008)?
- Heeft een eventuele verschuiving in de verhuismotieven (meer urgente redenen) consequenties voor het verhuisgedrag en de woningkeuze?

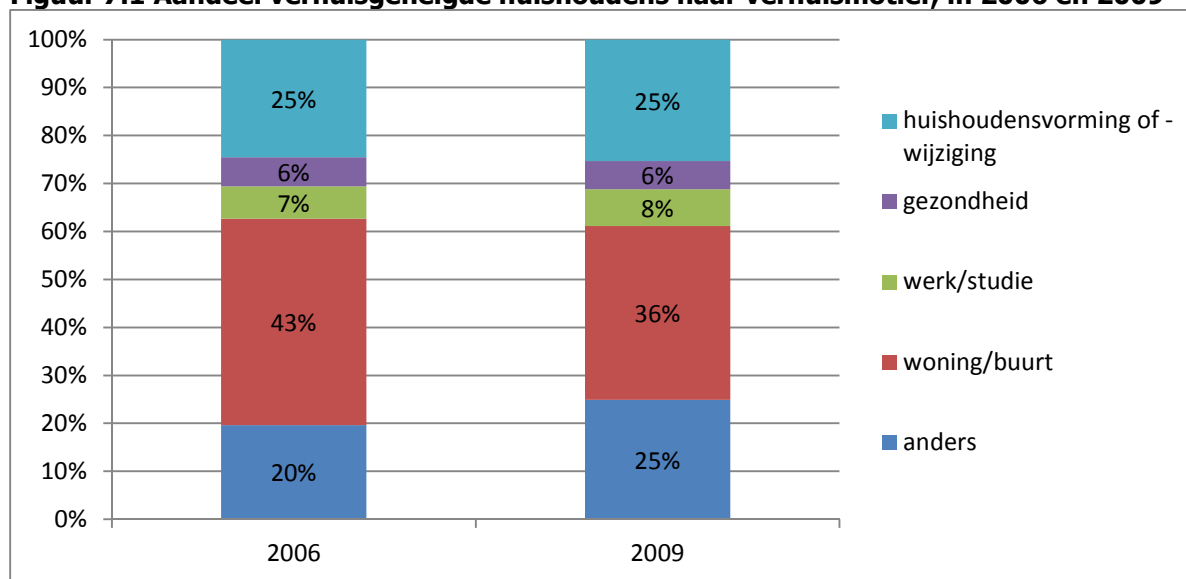
Het WoON geeft een aantal verhuismotieven, die omwille van de leesbaarheid van de rapportage enigszins zijn ingedikt tot een vijftal categorieën (zie bijlage II). De voor dit onderzoek onderscheiden verhuismotieven zijn:

- Huishoudensvorming of -wijziging: waaronder huwelijk of samenwonen, scheiding of zelfstandig gaan wonen
- Gezondheid
- Studie-werk
- Woning-woonomgeving
- Andere reden

7.2 Verhuismotieven van verhuigeneigde huishoudens

Onder de verhuigeneigde huishoudens in 2006 is 'woning/buurt' het belangrijkste verhuismotief, gevolgd door huishoudensvorming- of wijziging (figuur 7.1). 'Studie/werk' en 'gezondheid' spelen een minder belangrijke rol. Ten opzichte van 2006, ontstaat er in 2009 vooral een afname in het verhuismotief 'woning/buurt', terwijl 'andere' motieven toenemen. Deze verschuiving is waarschijnlijk toe te schrijven aan de veranderde economische omstandigheden. Zo betekent de afname van het verhuismotief 'woning/buurt' mogelijk dat huishoudens zich in toenemende mate schikken in hun bestaande woonsituatie vanwege de crisis op de woningmarkt.

Figuur 7.1 Aandeel verhuigeneigde huishoudens naar verhuismotief, in 2006 en 2009



Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

7.3 Verhuiscijfers naar verhuismotief

Figuur 7.2 geeft, onderscheiden naar verhuismotief, een overzicht van het tempo waarin verhuigeneigden verhuizen. Zoals ook in hoofdstuk 4 duidelijk werd, is de verhuiscijfer in het eerste jaar het grootste (zie ook figuur 7.2 'totaal'). Dit patroon gaat echter niet op voor alle verhuismotieven. Zo is ook in het tweede jaar na de peildatum, de verhuiscijfer voor 'studie/werk' hoog. Het is onduidelijk waardoor dit wordt veroorzaakt, maar mogelijk is er bij dit verhuismotief regelmatig sprake van een duidelijk afgebakend tijdsmoment waarop men wenst te verhuizen. Zo kan een persoon die tijdens de enquête aangeeft verhuigeneigd te zijn vanwege een studie, pas daadwerkelijk wensen te verhuizen wanneer het volgende studiejaar begint.

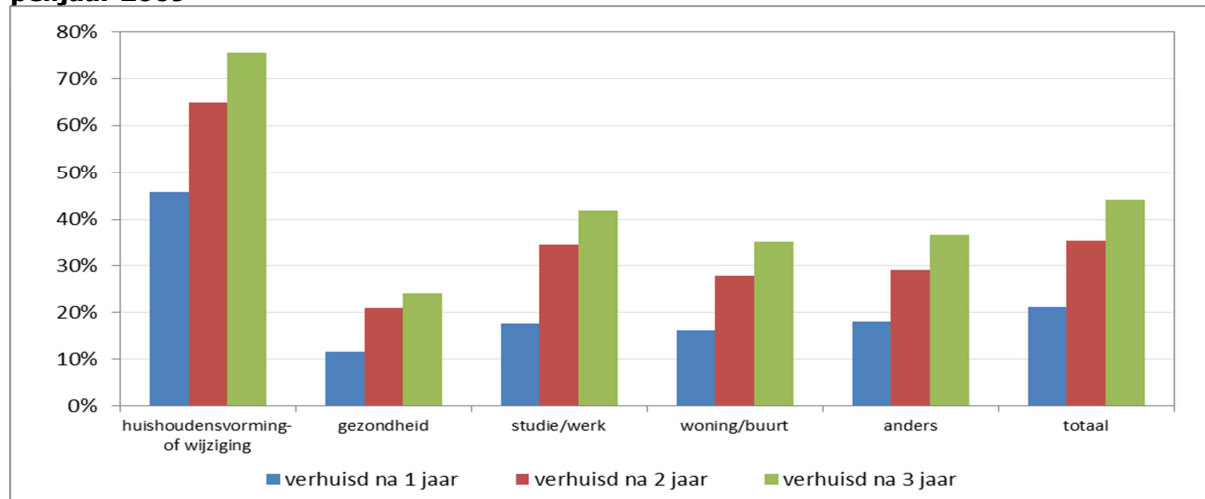
'Huishoudensvorming- of wijziging' lijkt het meest urgente verhuismotief te vormen: na een jaar is bijna de helft van deze huishoudens al verhuisd, terwijl dit in de jaren daarop toeneemt tot bijna 80%. Daarbij zullen (echt)scheidingen zeker een rol spelen, maar ook de wens om juist samen te gaan wonen. In hoofdstuk 8 wordt de relatie tussen huishoudensveranderingen en de verhuizing in meer detail geanalyseerd.

De cijfers tonen een lage verhuiscijfer bij het verhuismotief 'gezondheid'. Waarschijnlijk gaat het bij een deel van deze verhuigeneigde respondenten niet direct om acute problemen, maar anticipeert men op aankomende kwalen. Daarnaast bestaat er de kans dat er te weinig passend specifiek woningaanbod (verzorgingshuizen) is voor deze huishoudens. Overigens zijn ook aanpassingen in de woning voor ouderen een optie waardoor een verhuizing niet nodig is. Het overheidsbeleid is in de

laatste jaren immers meer gericht op het faciliteren van langer 'thuis' wonen in plaats van in een instelling.

In lijn met de verwachting, lijkt 'woning/buurt' geen urgent verhuismotief te vormen in 2009. Een verhuizing kan op zich uitgesteld worden en zeker in een tijd van dalende prijzen zullen vooral eigenaarsbewoners vanwege verliesaversie minder snel verhuizen.

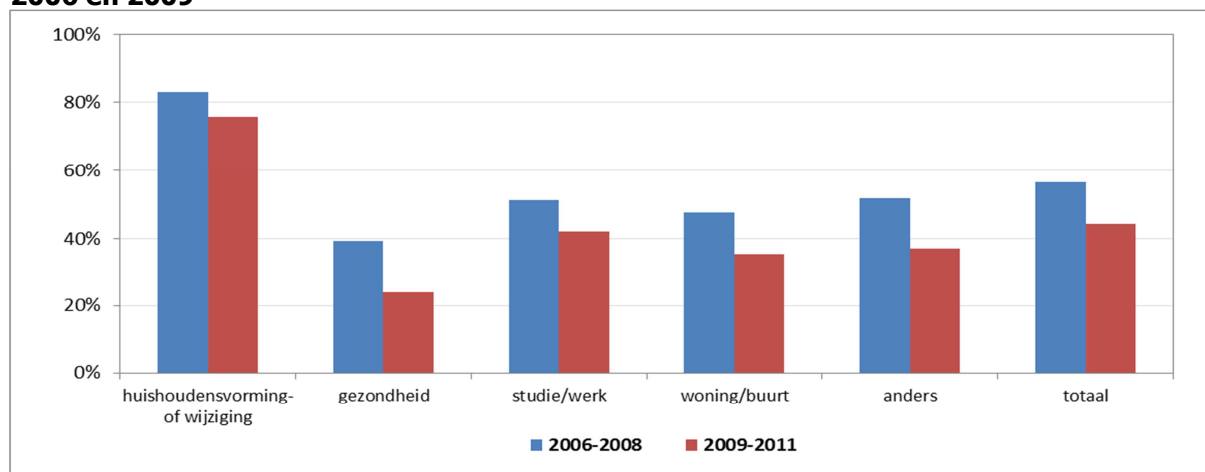
Figuur 7.2 Verhuiscriteria's verhuiscriteria's na één, twee en drie jaar naar verhuismotief: peiljaar 2009



Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2009

Ten opzichte van het peiljaar 2006, is in 2009 de totale verhuiscriteria's afgenomen. Dit geldt eveneens voor de vijf onderscheiden verhuiscriteria's (figuur 7.3), maar de mate waarin varieert. De afname van de verhuiscriteria's bij de verhuiscriteria's 'gezondheid', 'woning/buurt' en 'anders' is groter dan bij 'studie/werk' en vooral 'huishoudensvorming- of wijziging'. Deze gegevens bevestigen dat 'studie/werk' en 'huishoudensvorming- of wijziging' als de meest urgente verhuiscriteria's kunnen worden beschouwd. Ook hier blijkt dat het verhuiscriteria's 'gezondheid' geen hoge mate van urgentie heeft: de veranderde economische omstandigheden leiden immers tot een aanzienlijke afname van deze verhuiscriteria's. Het verhuiscriteria's 'woning/buurt' blijkt eveneens niet zo heel hard. Uitstel van de verhuizing tijdens een crisis lijkt voor de hand te liggen, terwijl onder gunstig economisch tij een verhuizing richting een kwalitatief betere woning voor velen een reële mogelijkheid is.

Figuur 7.3 Verhuiscriteria's verhuiscriteria's na drie jaar naar verhuiscriteria's: peiljaren 2006 en 2009



Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

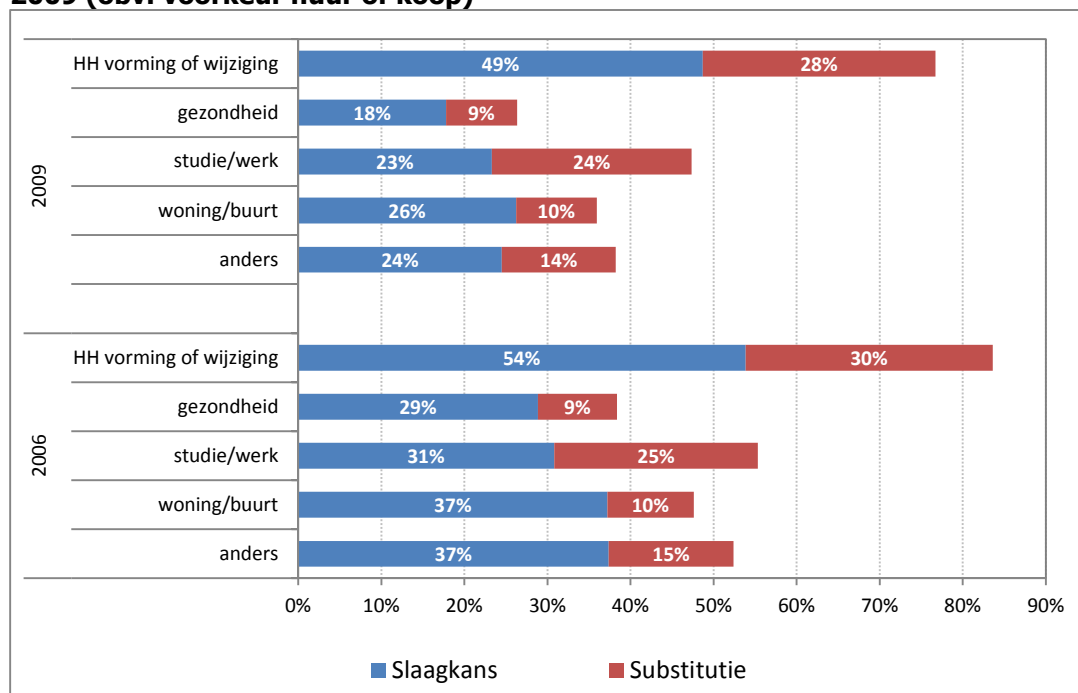
7.4 Slaagratio's en substitutie naar verhuismotief

Deze paragraaf poogt een antwoord te geven in op de vraag in hoeverre de urgentie van het verhuismotief samenhangt met de slaagratio en het substitutiedrag. Verondersteld wordt dat huishoudens met een urgent verhuismotief over het algemeen vaker geneigd zijn hun oorspronkelijke woonwensen te ruilen (substitutie) voor een minder gewenst alternatief.

Figuur 7.4 toont de slaagratio en substitutie voor de gewenste eigendomssector per verhuismotief. Er is bij alle verhuismotieven wel sprake van substitutie, maar bij de twee meest urgente verhuismotieven ('huishoudensvorming- of wijziging' en 'studie/werk') is er sprake van een naar verhouding grote mate van substitutie (zie ook tabel 7.1). Dit bevestigt nogmaals dat het hier gaat om urgente verhuismotieven. Verder blijkt dat er bij het verhuismotief 'woning/buurt' naar verhouding weinig substitutie wordt gepleegd. Dit geeft dus ook aan dat het hier om een minder urgent verhuismotief gaat, waarbij men kan afwachten totdat de juiste woning wordt gevonden. Verder blijkt dat de slaagratio voor 'studie/werk' lager uitkomt dan de slaagratio bij 'woning/buurt': de hogere verhuiscratio van 'studie/werk' hangt dus vooral samen met een hogere substitutiebereidheid (figuur 7.4).

In het voorgaande werd al duidelijk dat de verhuiscratio in de periode vanaf 2009 afnam voor alle verhuismotieven: ook de slaagratio is afgenomen met de veranderende economische omstandigheden (figuur 7.4). Het substitutiedrag is in de tijd toegenomen, behalve bij het verhuismotief 'huishoudensvorming- of wijziging' (zie 7.4). Bij dit verhuismotief was de substitutiebereidheid in de periode 2006-2008 overigens al aan de hoge kant.

Figuur 7.4 Slaagratio's en substitutie na drie jaar naar verhuismotief: peiljaren 2006 en 2009 (obv. voorkeur huur of koop)



Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Tabel 7.1 Aandeel verhuisde huishoudens dat substitueert op het gewenste eigendom na drie jaar naar verhuismotief: peiljaren 2006 en 2009

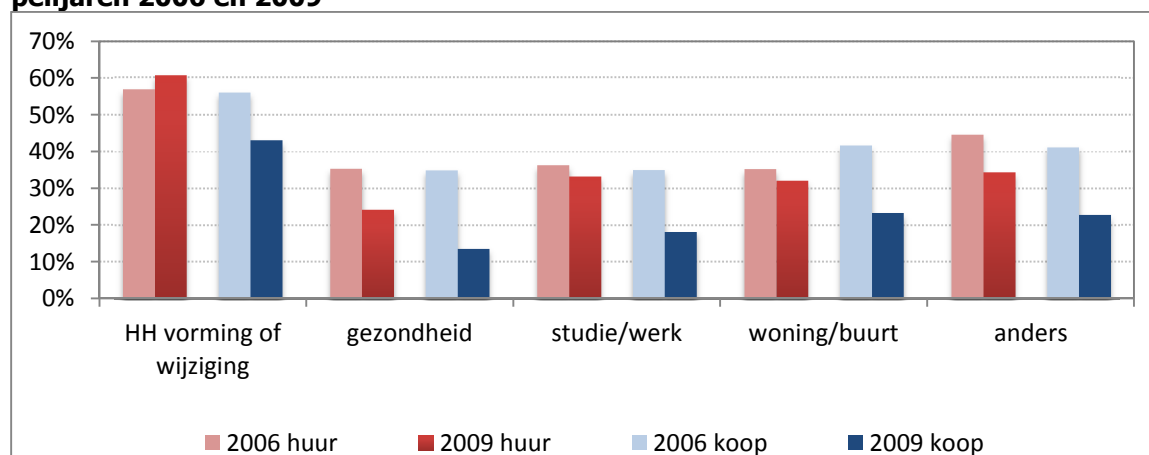
| | 2006 | 2009 |
|----------------------------------|------|------|
| Huishoudensvorming- of wijziging | 36% | 37% |
| gezondheid | 25% | 32% |
| studie/werk | 44% | 51% |
| woning-buurt | 22% | 27% |
| anders | 29% | 36% |

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Een onderverdeling van de slaagratio naar eigendom en verhuismotief is weergegeven in figuur 7.5. Het verhuismotief 'huishoudensvorming- of wijziging' leidt tot de hoogste slaagratio terwijl deze voor alle andere motieven aanzienlijk lager is. Verder blijkt dat in 2006-2008 de slaagratio's per verhuismotief voor koop en huur niet zo heel veel verschillen (vergelijk huur en koop in 2006): een uitzondering hierop is het verhuismotief 'woning/buurt', waar de slaagratio voor potentiële kopers iets hoger ligt. Het is niet geheel duidelijk waardoor dit wordt veroorzaakt, maar in hoofdstuk 6 werd ook duidelijk dat de woonomgeving kan leiden tot hoge verhuiscriteria: met name onder huishoudens met kinderen, waarvan er velen voor een koopwoning opteren.

In de periode 2009-2011 ontstaan er echter duidelijke verschillen tussen de koop en de huursector omdat de slaagratio's in de koopsector aanzienlijk afnemen. In de huursector is er sprake van een minder sterke afname, behalve voor de verhuismotieven 'gezondheid' en 'andere redenen'. Bij gezondheid zou dit te maken kunnen hebben met een intensivering van het beleid dat gericht is op het langer zelfstandig wonen van ouderen. Opvallend is verder dat voor huurders de slaagratio voor het 'verhuismotief huishoudensvorming of -wijziging' zelfs licht stijgt in 2009. Mogelijk zijn er door de crisis meer urgente verhuizers die sowieso opteren voor een huurwoning en ook wat sneller een keuze uit het aanbod maken. Overigens maskeert dit waarschijnlijk een zekere mate van substitutie omdat men mogelijk een huurwoning accepteert, die niet geheel aan de andere eisen voldoet (zoals oppervlak, aantal kamers en dergelijke).

Figuur 7.5 Slaagratio's na drie jaar naar verhuismotief en gewenste eigendomssector: peiljaren 2006 en 2009



Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

7.5 Conclusie

De resultaten van dit hoofdstuk leveren belangrijke bevindingen voor het verhuisonderzoek in het algemeen. Zo wordt met de Verhuismodule voor het eerst een directe relatie gelegd tussen de verhuiscriteria en het verhuismotief. Er werd veelal verondersteld dat 'huishoudensvorming- of wijziging' en 'studie/werk' urgente verhuismotieven vormen die leiden tot de hoogste verhuiscriteria (onderzoeksvraag 16). Dit wordt bevestigd: in 2006 levert het verhuismotief 'huishoudensvorming- of wijziging' een verhuiscriteria van meer dan 80%, terwijl 'studie/werk' een verhuiscriteria geeft van iets meer dan 50%. De urgentie van deze verhuismotieven komt eveneens tot uiting in de ontwikkeling in de tijd. De crisis heeft minder invloed op deze twee urgente verhuismotieven dan op de andere drie verhuismotieven ('gezondheid', 'woning-buurt' en 'overige redenen') (onderzoeksvraag 17).

Er zijn enkele geringe verschuivingen waar te nemen in het belang van de verhuismotieven. Het aandeel huishoudens dat wenste te verhuizen vanwege de woning en/of de buurt daalt enigszins ten koste van de 'overige' verhuismotieven. Omdat voor beide verhuismotieven de verhuiscriteria's weinig onderlinge verschillen vertonen (in zowel 2006 als 2009), heeft dit logischerwijs geen groot effect op de algemene verhuis- en slaagratio. De veranderde (algemene) verhuiscriteria in de tijd wordt dus vooral veroorzaakt door de impact van de crisis in de vorm van afgenomen slaagratio's in de koopsector (onderzoeksvraag 18).

8 Huishoudens- en financiële situatie in relatie tot verhuisgedrag

8.1 Inleiding

De ideaaltypische huishoudenscyclus wordt veelvuldig gebruikt om te illustreren hoe woonwensen veranderen. Veelal wordt dan een voorbeeld gebruikt waarbij een jongvolwassene het ouderlijk huis verlaat en op kamers gaat wonen, om na enkele jaren door te stromen naar een zelfstandig huurappartement. Vervolgens krijgt hij/zij een vaste relatie en gaat samenwonen (veelal in een huurwoning). Zodra er aan kinderen wordt gedacht, groeit ook de wens naar een ruimere eengezins (koop)woning. Nadat kinderen volwassen zijn geworden en zijn 'uitgevlogen' daalt de ruimtebehoefte en verhuist men naar een kleinere woning, veelal een appartement. Het voorgaande beschrijft de klassieke huishoudenscyclus en de hieraan verbonden wooncarrière, maar in de loop der tijd is het belang van allerlei varianten toegenomen. Niet ieder huishouden krijgt kinderen en er zijn ook veel huwelijksontbindingen, waardoor er weer andere huishoudensvormen ontstaan.

Naast de woningbehoefte als gevolg van veranderingen in het huishouden, kunnen er ook arbeidsgerelateerde redenen zijn om te verhuizen. Zo kan een aantrekkelijk aanbod van een werkgever in een andere provincie een verhuisreden zijn, maar langdurige werkloosheid kan ook een reden zijn om naar een andere (goedkopere) woning op zoek te gaan.

Dit hoofdstuk beoogt een verdere aanvulling te geven op hoofdstuk 7, waarin de door de respondenten zelf genoemde verhuismotieven werden gekoppeld aan verhuiscriteria's. In dit hoofdstuk wordt echter nagegaan in hoeverre objectief meetbare (huishoudens)veranderingen gekoppeld kunnen worden aan een verhuizing.

Met behulp van de Verhuismodule kan de relatie tussen een huishoudensverandering en de verhuizing worden vastgesteld. In een deel van de gevallen zal een huishoudensverandering samenvallen met de verhuizing, zoals gaan samenwonen of scheiden, maar een verandering na de verhuizing is ook mogelijk, zoals het krijgen van een kind. Om deze reden is het relevant om ook te analyseren op gebeurtenissen in de periode voor of na de verhuizing.

Verder wordt ook een analyse gemaakt van inkomensveranderingen of een verandering van inkomensbronnen rond de verhuizing. Zo kan een forse inkomensstijging of –daling een reden zijn om te verhuizen, om zodoende de woonsituatie en woonlasten in overeenstemming te brengen met deze verandering. Ook een verandering van de inkomensbron kan een reden zijn om te verhuizen.

In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op onderzoeksvraag 19:

- In hoeverre is er een samenhang tussen enerzijds verhuisgedrag (wel of niet verhuizen) en substituegedrag en anderzijds veranderingen in de samenstelling van het huishouden of het huishoudeninkomen? Heeft de crisis daar invloed op?

8.2 Veranderingen in het huishouden

Verhuizers en niet-verhuizers

Voorafgaand aan de analyse is het van belang om duidelijk te weten welke gegevens de Verhuismodule bevat. Het is mogelijk om binnen de registratieperiode (moment enquête en de drie daarop volgende jaren), de huishoudensveranderingen en de verhuizingen van alle respondenten in het WoON

waar te nemen: er kan dus een onderscheid worden gemaakt tussen verhuiscapabele en spontane verhuizers, wat voor deze studie zeer relevant is. De verwachting is immers dat bepaalde huishoudensveranderingen onverwacht kunnen komen en leiden tot een spontane verhuizingen.

Voor wat betreft het huishoudentype is een meer gedetailleerde onderverdeling gemaakt dan in de rest van de rapportage omdat anders bij 'huishoudens met kinderen', een eventuele overgang van bijvoorbeeld stellen met kinderen naar eenoudergezinnen en vice versa niet goed in beeld wordt gebracht. De huishoudensindeling in dit hoofdstuk betreft:

- Alleenstaand
- Stel
- Stel met kind(eren)
- Eenoudergezin

Een eerste algemene overzicht in tabel 8.1 toont voor de twee onderscheiden registratieperiodes (2006-2008 en 2009-2011) het aandeel huishoudens waarin een verandering heeft plaatsgevonden van het huishoudentype³⁸. Bij de verhuiscapabele huishoudens die verhuisden en bij de spontane verhuizers, is er regelmatig sprake van een verandering van het huishoudentype. Bij de niet-verhuisden is er in veel mindere mate sprake van een verandering in de huishoudenssamenstelling. Dit algemene overzicht lijkt te bevestigen dat verhuizingen vaak gepaard gaan met een verandering van de huishoudenssamenstelling. Overigens vormt bijvoorbeeld in 2006 het aantal niet verhuisde huishoudens in absolute termen wel een grote groep (circa 4,8 miljoen huishoudens). Er is dus ook een omvangrijk aantal van circa 500.000 huishoudens waarbij iets verandert, maar die niet verhuizen. Het aantal verhuisde huishoudens komt in de periode 2006-2008 uit op circa 1,7 miljoen huishoudens, waarvan er bij circa 900.000 iets verandert.

Tabel 8.1 Aandeel huishoudens met een verandering in de huishoudenssamenstelling (exclusief starters), periode 2006-2008 en 2009-2011

| | Verhuiscapabele VERHUISD | Spontane verhuizers* | Verhuiscapabele NIET VERHUISD | Niet verhuiscapabele NIET VERHUISD |
|--------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Periode 2006-2008 | 54% | 51% | 15% | 11% |
| Periode 2009-2011 | 39% | 46% | 14% | 12% |

*Huishoudens die in de enquête aangaven niet te willen verhuizen, maar uiteindelijk wel verhuisden

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Er kan echter een nog gedetailleerder beeld worden verkregen van huishoudensveranderingen rond de verhuizing. Hierbij willen we nagaan of er in de periode van één jaar voor tot één jaar na de verhuizing sprake is geweest van een huishoudensverandering. Een deel van de cases in tabel 8.1 is namelijk niet zo goed bruikbaar: sommige verhuizingen vonden immers plaats in 2006 (of 2009), waardoor er geen eventuele huishoudensveranderingen in het jaar daarvoor konden worden geregistreerd. Dit geldt ook voor verhuizingen aan het einde van de periode 2008 (of 2011). Als in deze periode wordt verhuisd, dan is het niet mogelijk om eventuele huishoudensveranderingen in 2010 (of 2012) mee te nemen. Voor de analyse houden we eveneens rekening met het onderscheid tussen bestaande

³⁸ Er kan in bepaalde gevallen sprake zijn van een kleine administratieve achterstand in de registratie van een huishoudensverandering. Wij verwachten dat dit vooral betrekking heeft op niet-verhuisde huishoudens: bij verhuisde huishoudens zullen de registratie van de verhuizing en de registratie van mogelijke veranderingen in het huishouden naar verwachting gelijk lopen. Mogelijk is er dus sprake van een kleine onderschatting van de veranderingen bij niet-verhuisde huishoudens.

huishoudens en de vorming van nieuwe huishoudens door starters. Bij bestaande huishoudens kan iets veranderen, maar bij starters niet: dit zijn nieuwe huishoudens.

Tabel 8.2 Verhuizingen verhuisgeneigde huishoudens en verhuizingen spontane verhuizers* naar verandering in het huishouden, (veranderingen binnen een jaar voor of een jaar na de verhuizing) peiljaren 2006 en 2009

| | Verhuisgeneigde verhuizers (plannend) | | Spontaan verhuisd* | |
|---|--|------------|--------------------|------------|
| | 2006 | 2009 | 2006 | 2009 |
| Verandering huishoudenssamenstelling (bestaande huishoudens) | | | | |
| Zelfde samenstelling | 34% | 33% | 24% | 25% |
| Alleen > paar | 29% | 23% | 21% | 12% |
| Alleen > stel met kind(eren) | 7% | 5% | 7% | 4% |
| Alleen > eenouder | 1% | 2% | 2% | 1% |
| Paar > alleen | 7% | 13% | 12% | 20% |
| Paar > stel met kind(eren) | 7% | 7% | 5% | 5% |
| Paar > eenouder | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Stel met kind(eren) > alleen | 2% | 3% | 8% | 16% |
| Stel met kind(eren) > paar | 1% | 2% | 6% | 3% |
| Stel met kind(eren) > eenouder | 4% | 5% | 7% | 10% |
| Eenouder > alleen | 1% | 1% | 2% | 1% |
| Eenouder > paar | 1% | 1% | 1% | 1% |
| Eenouder > stel met kind(eren) | 5% | 3% | 3% | 1% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |
| | | | | |
| Verandering aantal personen in huishouden | | | | |
| Minder | 21% | 29% | 35% | 54% |
| Gelijk | 26% | 26% | 21% | 19% |
| Meer | 53% | 45% | 44% | 27% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |

*Huishoudens die in de enquête aangaven niet te willen verhuizen, maar uiteindelijk wel verhuisden

NB: belangrijkste veranderingen vet gemarkeerd

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Tabel 8.2 geeft het overzicht van huishoudensveranderingen binnen de periode van één jaar voor en één jaar na de verhuizing. Deze analyse geeft nog duidelijker aan dat er in de periode rond de verhuizing een grote dynamiek bestaat: hooguit een derde van de huishoudens verandert niet rond de verhuizing. Dit is deels logisch omdat een deel van de verhuizingen nu eenmaal sterk samenhangen met bijvoorbeeld samenwonen van alleenstaanden of een scheiding.

We behandelen hier de belangrijkste bevindingen uit de tabel. Daarbij kijken we vooral naar eventuele veranderingen die in de tijd hebben plaatsgevonden. De aanname is dat plannende huishoudens tijdens gunstig economisch tij wat sneller aan huishoudensuitbreiding zullen doen, zoals samenwonen en kinderen krijgen. Mogelijk is dit ook het geval bij spontane verhuizers, maar hier de verwachting is dat onvoorziene omstandigheden zoals echtscheiding of overlijden van partners vaker een rol spelen. De meer geplande huishoudensveranderingen zoals samenwonen en kinderen krijgen, komen bij spontane verhuizers mogelijk minder vaak voor.

Deze algemene verwachtingen lijken inderdaad uit te komen. Het aandeel huishoudens dat gaat samenwonen (alleen > paar) neemt tijdens de crisisperiode af, terwijl juist het aandeel verhuizingen met een huishoudensverkleining (echtscheidingen) toeneemt. Zo is het aandeel van de verandering van paar naar alleenstaand al relatief hoog onder de spontane verhuizers in 2006, terwijl het toeneemt in de crisisperiode. Bij verhuigeneigde huishoudens blijft het aandeel veranderingen van stel met kinderen naar 'alleen' of 'eenouder' klein, maar onder de spontane verhuizers neemt dit aandeel juist sterk toe. Dit komt ook tot uiting in het onderste deel van tabel 8.2, waar te zien is dat er in de crisisperiode veel vaker sprake is van een huishoudensverkleining onder de spontane verhuizers. Dit zijn de meest in het oog springende veranderingen voor wat betreft bestaande huishoudens. Het voorgaande moet wel in relatieve termen worden gezien. Een toename van het aandeel scheidingen kan veroorzaakt worden door een afname van het aantal huishoudens dat gaat samenwonen.

Verder is er nagegaan of er onder starters ook wijzigingen zijn opgetreden in de huishoudensvorming (tabel 8.3). Het grootste deel van de verhuigeneigde starters vormt een nieuw alleenstaand huishouden, terwijl de meeste andere huishoudens gaan samenwonen als paar. Er zijn weinig starters die direct een huishouden met kind(eren) vormen. Er is voor wat betreft de verhuigeneigde starters weinig verandering in de tijd. In de tijd is er wel sprake van een belangrijke verandering onder de spontane starters. In 2006 ging een veel groter aandeel samenwonen dan in 2009. Mogelijk heeft dit te maken met uitstel van koppels die eerder 'spontaan' wilden gaan samenwonen, waardoor het belang van startende alleenstaanden is toegenomen.

Tabel 8.3 Nieuwe huishoudensvorming starters peiljaren 2006 en 2009

| | Verhuigeneigde verhuizers (plan-nend) | | Spontaan verhuisd | |
|--------------------------------------|---------------------------------------|------|-------------------|------|
| | 2006 | 2009 | 2006 | 2009 |
| Lid huishouden > alleenstaand | 63% | 63% | 55% | 63% |
| Lid huishouden > stel | 32% | 30% | 40% | 27% |
| Lid huishouden > stel met kind(eren) | 3% | 6% | 3% | 7% |
| Lid huishouden > eenoudergezin | 1% | 1% | 2% | 3% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

8.3 Veranderingen in inkomen en bronnen van inkomen

Deze paragraaf geeft een overzicht van de veranderingen in inkomensbronnen en het huishoudensinkomen voor verhuisde en niet verhuisde huishoudens in 2009. Het betreft hier wijzigingen bij bestaande huishoudens en niet bij de starters. Voor de starters zijn namelijk veelal geen inkomensgegevens beschikbaar voor de verhuizing³⁹.

In deze analyse worden gegevens over inkomens en inkomensbronnen gebruikt die betrekking hebben op een vaste peildatum per jaar (belastingopgaaf). Er is dus een redelijke inschatting te maken van veranderingen in inkomensbronnen en het inkomen in de periode voor of na de verhuizing. De inkomensgegevens voor de periode 2009-2011 hebben echter betrekking op een langere periode dan die van 2006-2008⁴⁰. Dit kan problemen opleveren met de vergelijkbaarheid en daarom is besloten om de periode rond 2006 buiten beschouwing te laten.

³⁹ In de enquête wordt wel gevraagd aan starters hoe hoog men denkt dat het inkomen zal zijn.

⁴⁰ Bij 2006-2008, zijn er geen gegevens beschikbaar over het jaar voor 2005; bij 2009-2011, zijn er wel gegevens beschikbaar over 2008, waardoor de relatie tussen inkomenswijzigingen en verhuizingen wat beter in beeld kunnen worden gebracht.

Voor wat betreft de inkomensbronnen, blijkt dat er bij een ruime meerderheid van de plannende en spontane verhuizers geen sprake is geweest van een verandering. Er zijn een paar zaken die in het oog springen. Allereerst is er een relatief groot aandeel verhuisgeneigden die niet zijn verhuisd en waarbij de arbeidspositie veranderde van werk naar een uitkering (derde kolom en tweede rij). Het lijkt er dus op dat werkloos raken leidt tot uitstel van de verhuizing. Een ander cijfer dat de aandacht trekt, is het percentage spontane verhuizers dat van een uitkering naar werk gaat. Mogelijk heeft dit te maken met migratie richting werk. Interessant is verder ook dat de overgang van arbeid naar pensioen niet tot veel verhuizingen leidt. Verder zijn de onderlinge verschillen tussen verhuizers en niet verhuizers niet zo heel groot.

De tweede reeks gegevens in tabel 8.4 suggereert evenwel dat zowel een verlaging als een verhoging van het inkomen kan leiden tot een verhuizing. Vergeleken met de huishoudens die niet verhuisden, blijkt dat vooral spontane verhuizers wat vaker een inkomensstijging doormaken.

Tabel 8.4 Veranderingen in inkomensbronnen en huishoudensinkomen (1) bij verhuisde en niet-verhuisde huishoudens, peiljaar 2009

| | Verhuisgeneigde huishoudens VERHUISD | Spontane verhuizers* | Verhuisgeneigde huishoudens NIET VERHUISD | Niet verhuisgeneigde huishoudens NIET VERHUISD |
|---|---|-----------------------------|--|---|
| Verandering inkomensbronnen | | | | |
| Ongewijzigd | 85% | 83% | 79% | 85% |
| Van werk naar uitkering | 3% | 3% | 8% | 3% |
| Van werk naar studie | 2% | 1% | 1% | 0% |
| Van werk naar pensioen | 2% | 1% | 3% | 5% |
| Van uitkering naar loonarbeid | 1% | 5% | 2% | 2% |
| Van zelfstandig naar loonarbeid | 4% | 3% | 4% | 1% |
| Van loonarbeid naar directeur-zelfstandig | 3% | 4% | 4% | 3% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Verandering huishoudensinkomen | | | | |
| Afname < -10% | 30% | 21% | 30% | 29% |
| Zelfde inkomen | 39% | 45% | 39% | 48% |
| Toename > 10% | 31% | 34% | 30% | 24% |
| Totaal | 100% | 100% | 100% | 100% |

(1) Veranderingen in het inkomen (en tot op zekere hoogte ook inkomensbronnen) kunnen worden veroorzaakt door wijzigingen in het huishouden zoals gaan samenwonen (twee inkomens) of juist echtscheiding.

*Huishoudens die in de enquête aangaven niet te willen verhuizen, maar uiteindelijk wel verhuisden

NB: belangrijkste veranderingen vet gemarkeerd

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

8.4 Conclusie

De Verhuismodule van het WoON biedt de mogelijkheid om een relatie te leggen tussen de verhuizing en eventuele veranderingen in het huishouden. Daarnaast is het relevant om na te gaan of deze patronen in meer of mindere mate worden beïnvloed door veranderende economische omstandigheden. Met een overzicht van deze bevindingen wordt onderzoeksvraag 19 beantwoordt.

De uitkomsten van de analyse in dit hoofdstuk tonen een sterke relatie tussen veranderingen in de huishoudenssamenstelling en een verhuizing. In de periode vanaf een jaar voor en een jaar na de verhuizing, blijkt dat niet minder dan tweederde van deze huishoudens wijzigde qua samenstelling. De belangrijkste bevindingen zijn dat tijdens de crisis het belang van spontane huishoudensverkleining door scheiding toeneemt. Onder gunstig economisch tij, is het aantal huishoudens dat ging samenwonen naar verhouding veel groter: met name het aandeel spontane samenwoners nam af, wat waarschijnlijk heeft te maken met de onzekere economische situatie. Dit geldt ook voor huishoudensvorming door starters: met name bij de spontane verhuizingen nam het aandeel van de samenwoners sterk af.

Voor wat betreft inkomensveranderingen en veranderingen in de arbeidsrelatie kon er door databeperkingen geen goede vergelijking tussen de periode 2006-2008 en 2009-2011 worden gemaakt. We gebruiken alleen de gegevens over de periode 2009-2011.

De onderlinge verschillen tussen verhuisde en niet verhuisde huishoudens zijn niet heel groot. Bij ongeveer 15% van alle huishoudens verandert er iets in de inkomensbron. Er is daarbij geen sterk onderscheid tussen verhuisde en niet verhuisde huishoudens. Opvallend is wel dat bij de verhuisgeneigde huishoudens die niet verhuisden, een relatief hoog aandeel in deze periode werkloos raakte. Werkloosheid lijkt dus te zorgen voor uitstel van de verhuizing. Verder is er bij een relatief groot aandeel van de spontane verhuizers sprake van een overgang van uitkering naar werk. Mogelijk heeft dit te maken met migratie richting een nieuwe arbeidspositie. Dit laatste werkt ook door in de relatie tussen inkomensveranderingen en de verhuizing: bij spontane verhuizers is er vaker sprake van een inkomensstijging van meer dan 10%.

Bijlage I bij hoofdstuk 4 Meervoudige verhuizingen

Meest voorkomende meervoudige verhuisbewegingen, drie jaar na peiljaren 2006 en 2009

| 2006 | | | |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| Herkomst | 1 ^e verhuizing | 2 ^e verhuizing | Aantal verhuizingen |
| Doorstromer Koop | Koop | Koop | 28.100 |
| Starter | Soc H | Koop | 15.600 |
| Starter | Soc H | Soc H | 12.200 |
| Doorstromer Soc H | Soc H | Soc H | 12.100 |
| Koop | Part H | Koop | 11.300 |
| Starter | Koop | Koop | 11.200 |
| Doorstromer Koop | Soc H | Koop | 8.500 |
| Starter | Koop | Soc H | 8.100 |
| Starter | Koop | Part H | 8.100 |
| Starter | Part H | Koop | 8.000 |

| 2009 | | | |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------|
| Herkomst | 1 ^e verhuizing | 2 ^e verhuizing | Aantal verhuizingen |
| Doorstromer Soc H | Soc H | Soc H | 12.400 |
| Doorstromer Koop | Koop | Koop | 12.300 |
| Starter | Koop | Koop | 8.70 |
| Doorstromer Koop | Part H | Koop | 8.300 |
| Starter | Part H | Koop | 7.600 |
| Starter | Koop | Soc H | 7.100 |
| Starter | Soc H | Koop | 6.800 |
| Starter | Part H | Part H | 6.700 |
| Doorstromer Koop | Koop | Onbekend | 6.700 |
| Starter | Koop | Part H | 6.600 |

(afgerond op honderdtallen)

Soc H = sociale huur (corporaties)

Part H = Particuliere huur door private aanbieders

Bron: CBS en BZK, 2014, Verhuismodule WoON 2006 en Verhuismodule WoON 2009

Bijlage II Definitie huishoudenssamenstelling

Overzicht huishoudenssamenstelling in het WoON 2009

Samenstelling huishouden (5 klassen)

| | Frequency | Percent | Valid Percent | Cumulative Percent |
|-----------------------------|-----------|---------|---------------|--------------------|
| Valid eenpersoonshuishouden | 2604594 | 35.6 | 35.6 | 35.6 |
| paar | 2133437 | 29.2 | 29.2 | 64.8 |
| paar + kind(eren) | 2027868 | 27.7 | 27.7 | 92.5 |
| 1-oudergezin | 474122 | 6.5 | 6.5 | 99.0 |
| niet-gezinshuishouden | 72558 | 1.0 | 1.0 | 100.0 |
| Total | 7312579 | 100.0 | 100.0 | |

Samenvoegen verhuismotieven op basis van frequenties: kleine categorieën zijn samengevoegd of toegevoegd aan andere variabelen

| Bronvariabele | Categorie bronvariabele | Nieuwe variabele Verhuismotief (en codering) |
|---------------|-------------------------|---|
| Tpersoms | Huwelijk of samenwonen | 1 Huishoudensvorming- of wijziging |
| | Scheiding | 1 Huishoudensvorming- of wijziging |
| | Zelfstandig wonen | 1 Huishoudensvorming- of wijziging |
| Voorredn | Gezondheid | 2 Gezondheid |
| | Studie | 3 Studie-werk |
| | Werk | 3 Studie-werk |
| | Vorige woning | 4 Woning-buurt |
| | Vorige buurt | 4 Woning-buurt |
| | Nabijheid familie | 5 Overig |
| | Anders | 5 Overig |
| | Weet niet | Niet ingedeeld |

Bijlage III Indeling Krimpregio's

Krimpregio's volgens Rijksoverheid

- Eemsdelta
- Oost-Groningen
- De Marne
- Parkstad Limburg
- Maastricht-Mergelland
- Westelijke Mijnstreek
- Zeeuws-Vlaanderen
- Achterhoek

Bron: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bevolkingskrimp/documenten-en-publicaties/publicaties/2014/12/22/krimp-en-anticiperregio-s.html>

Begrippenlijst

| | |
|----------------------------|--|
| Coropgebied | <p>Nederland is ingedeeld in 40 COROP-gebieden die bestaan uit meerdere aangrenzende gemeenten. De indeling in COROP-gebieden is een regionaal niveau tussen provincies en gemeenten in. Het CBS gebruikt de indeling voor regionaal onderzoek.</p> <p>De naam COROP is een afkorting van COördinatiecommissie Regionaal OnderzoeksProgramma. Deze commissie ontwierp de indeling in COROP-gebieden in 1971.</p> |
| Corporatie | <p>Een woningbouwcorporatie is een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die zich ten doel stelt op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en als zodanig door de Kroon is toegelaten. De term toegelaten instelling, waarmee corporaties ook aangeduid worden, verwijst hiernaar (zie ook Sociale verhuurder).</p> |
| Doorstromer | <p>Een binnen Nederland verhuizend huishouden. Voor en na de verhuizing is het huishouden de hoofdbewoner van een zelfstandige woning. De vorige woning is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.</p> <p>In de analyses wordt echter wel nagegaan of de doorstromers eventueel verhuizen naar een onzelfstandige woning, omdat dit extra inzicht geeft in de verhuisratio's, slaagratio's en substitutie.</p> |
| Eengezinswoning | <p>Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.</p> |
| Eigendomssector | <p>Indeling van de woningvoorraad naar eigendomsverhouding. Daarbij wordt een onderscheid aangehouden tussen koopsector en huursector (de laatste kan nog worden opgesplitst naar sociale huursector en particuliere huursector)</p> |
| Eigendomsverhouding | <p>De eigendomsverhouding van een woning geeft aan of de hoofdbewoner al dan niet het juridisch eigendom heeft van de betreffende woning. Als dat het geval is, wordt de woning met eigen woning of koopwoning aangeduid; in andere gevallen betreft het een huurwoning.</p> |
| Huishoudentype | <p>Zie bijlage III. In deze studie wordt ene onderscheid gemaakt naar eenpersoonshuishoudens-alleenstaand, stellen (twee volwassen personen) en huishoudens met kind(eren). Tot deze laatste categorie behoren ook de éénoudergezinnen.</p> |
| Huurprijsklasse | <p>Er worden twee huurprijsklassen gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none">* Goedkope huur (tot de liberalisatiegrens: € 647,53; prijspeil 2010)* Duurdere huur (vanaf de liberalisatiegrens: € 648,00 en hoger; prijspeil 2010) <p>Voor de andere jaren is de huurprijsgrens gebaseerd op de voor het desbetreffende jaar beschikbare liberalisatiegrens.</p> <p>Voor de gewenste huurprijs wordt gebruik gemaakt van de door de verhuisgeneigde huishouden genoemde huurprijs, zoals opgenomen in het bestand van de module Woningmarkt van het WoON.</p> <p>Van de bij verhuizing betrokken woning is de huurprijs alleen beschikbaar in het databestand van de Verhuismodule als het huishouden huurtoeslag ontvangt.</p> |

| | |
|--|--|
| Koopprijsklasse | <p>Er worden twee koopprijsklassen gehanteerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Goedkope koop (tot € 265.000, prijspeil 2009) * Duurdere koop (vanaf € 265.000, prijspeil 2009) <p>Voor de andere jaren is de koopprijsgrens aangepast met de algemene prijsontwikkeling van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (PBK) van het CBS.</p> <p>Voor de gewenste koopprijs wordt gebruik gemaakt van de door de verhuisgeneigde huishouden genoemde koopprijs, zoals opgenomen in het WoON databestand.</p> <p>Voor de koopprijs van de bij verhuizing betrokken woning wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarde, zoals opgenomen in het databestand van de Verhuismodule.</p> |
| Koopstarter | Voormalige huurders dan wel (semi-)starters op de woningmarkt die een koopwoning betrokken hebben of willen betrekken. |
| Leeftijd huishouden | Als benadering van de leeftijd van het huishouden wordt uitgegaan van de leeftijd van het hoofd van het huishouden: bij paren is dit de man. |
| Levensfase | Een deel van het leven dat zich onderscheidt van andere door een gebeurtenis zoals gaan samenwonen, een woning kopen, kinderen krijgen, uit huis gaan van de kinderen, met pensioen gaan. |
| Meergezinswoning | Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette. |
| Netto besteedbaar huishoudinkomen | Het inkomen uit arbeid, winst uit onderneming en inkomen uit uitkeringen en sociale verzekeringen (pensioen, lijfrente, alimentatie c.q. bijstandsverhaal). Voorts wordt als inkomen meegeteld: de kinderbijslag, het spaarloon, de vakantietoeslag, de ziekenfondspremie (van werknemer en werkgever)/zorgtoeslag, de tegemoetkoming van de werkgever in de ziektekosten, gratificaties, vaste winstdeling en tantièmes. In vergelijking met andere inkomensdefinities is bijzonder dat inkomsten en uitgaven in verband met het wonen niet meegeteld worden. Het inkomen is dus exclusief ontvangen huurtoeslag, koopsubsidie, hypotheekrenteaftrek en eigenwoningforfait daaraan gekoppeld belastingvoordeel. In het huishoudinkomen telt mee het inkomen van het hoofd van het huishouden, de eventuele partner en van leden van het huishouden. |
| Onzelfstandige woonruimte | Het zijn woonverblijven die niet voldoen aan de definitie van een woning (zie Zelfstandige woning), zoals een kamer waarbij voorzieningen als toilet, keuken en badkamer gedeeld worden met andere huishoudens, een woonboot, woonwagen, caravan of zomerhuis. |
| Overwaarde | Verkoopwaarde minus resterende hypotheekschuld. |
| Particulier huishouden | Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf, dus niet-bedrijfsmatig, voorzien in de dagelijkse levensbehoeften. |
| Particuliere verhuurder | Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen) en particuliere personen die woningen verhuren of laten verhuren. |
| Semistarter | Huishouden dat na verhuizing zelfstandig woont, maar waarvan de vorige woning niet beschikbaar was voor de woningmarkt, bijvoorbeeld na scheiding, verlaten woongroep of sloop van vorige woning. |

| | |
|----------------------------|---|
| Slaagratio | het aantal verhuisde verhuiscapaciteit huishoudens dat de woonwens realiseert (bijvoorbeeld een koopwoning) gedeeld door het totaal aantal oorspronkelijk verhuiscapaciteit (nieuw te vormen) huishoudens. Daarbij worden overigens de huishoudens en personen die naar het buitenland of naar een onbekende bestemming zijn verhuisd, of die zijn overleden, buiten beschouwing gelaten. Van deze huishoudens is namelijk geen woningkeuze binnen de Nederlandse woningmarkt bekend. Spontane verhuizers worden eveneens niet meegenomen in de berekening van de slaagratio. |
| Sociale verhuurder | Tot de sociale verhuurders behoren woningcorporaties, stichtingen die zonder winstoogmerk zorg dragen voor de huisvesting van specifieke groepen (studenten, ouderen) en gemeentelijke woningbedrijven (zie ook Corporaties). |
| Spontane verhuizers | (nieuw gevormde) Huishoudens die ten tijde van de WoON-enquête geen verhuisplannen hebben, maar in de drie daaropvolgende jaren wel zijn verhuisd. |
| Starter | Een starter is een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. In de analyses wordt echter wel nagegaan of de starters eventueel verhuizen naar een onzelfstandige woning, omdat dit extra inzicht geeft in de verhuiscapaciteit's, slaagratio's en substitutie. |
| Substitutie | De situatie waarin verhuiscapaciteit huishouden wel zijn verhuisd, maar daarbij hun oorspronkelijke wensen (deels) hebben losgelaten. Bijvoorbeeld wanneer men naar een huurwoning wenste te verhuizen, maar uiteindelijk naar een koopwoning is verhuisd. |
| Tweeverdiener | Een meerpersoonshuishouden waarvan beide partners werkzaam zijn, tenminste een van partners meer dan 30 uur per week werkt en de ander minimaal 12 uur per week een betaalde betrekking heeft. |
| Verhuiscapaciteit | Men is verhuiscapaciteit als men aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen. |
| Verhuismotief | Reden voor een (gewenste of gerealiseerde) verhuizing. |
| Verhuiscapaciteit | het aantal verhuisde huishoudens met een verhuiscapaciteit gedeeld door het totaal aantal oorspronkelijk verhuiscapaciteit (nieuw te vormen) huishoudens. Daarbij worden overigens de huishoudens en personen die naar het buitenland of naar een onbekende bestemming zijn verhuisd, of die zijn overleden, buiten beschouwing gelaten. Deze huishoudens maken namelijk geen woningkeuze binnen de Nederlandse woningmarkt (of de woningkeuze is niet bekend in het geval van een verhuizing met onbekende bestemming). Spontane verhuizers worden eveneens niet meegenomen in de berekening van de verhuiscapaciteit. |
| Woningvoorraad | Het totaal aantal woningen. |

Woonmilieu

Aan elke 4-cijferige postcodewijk of buurtcode is een woonmilieutyping toegekend. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten: a) dichtheid, b) bereikbaarheid, c) functiemenging, d) kwaliteit bebouwing. De woonmilieutypologie is gemaakt op basis van objectieve gegevens. De vijf woonmilieus zijn:

Centrum-stedelijk

(Historische) binnensteden, City/nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden. Essentie: centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, functiemenging.

Buiten-centrum

Rond het centrum gelegen compact en monofunctioneel woonmilieu. Vooroorlogse etage, vooroorlogse grondgebonden, vooroorlogse herenhuizen, vooroorlogse tuindorpen, naoorlogse etage, naoorlogse grondgebonden. Essentie: de stadswijk.

Groen-stedelijk

Monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en actuele uitleg vallen hieronder. Essentie: huis met een tuin.

Centrum dorps

Historische kernen, nieuwe kernen. Essentie: multifunctionele centra in kleinere kernen.

Landelijk wonen

Lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groengebied met weinig voorzieningen. Villa wijken, wonen in het landschap, landgoederen.

WOZ-waarde

De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Zelfstandige woning

Een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden

met andere huishoudens.

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

Faculteit Bouwkunde, TU Delft
Jaffalaan 9, 2628 BX Delft
Postbus 5030, 2600 GA Delft

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl