

# Huren of kopen? Een kwestie van gezin, baan, gezondheid en geld

ANDRIES DE JONG & INGRID ESVELDT

**De meeste huiseigenaren willen bij verhuizing kopen en de meeste huurders willen blijven huren. Maar er zijn ook overstappers: kopers die willen huren en vooral huurders die willen kopen. Dat is interessant voor een overheid die eigenwoningbezit wil stimuleren. Wie zijn die kopers die geen koopwoning meer willen en welke huurders willen dat juist wel? En wat willen de starters op de woningmarkt? Relatie, baan en gezondheid bepalen de uitkomst, en het geld natuurlijk.**



Foto: Antoon's Foobar/Flickr

Het beleid van de overheid is al lange tijd gericht op het bevorderen van het eigenwoningbezit (TK 2010-2011). Reden daarvoor is onder meer dat mensen met een eigen huis sterker betrokken zijn op hun huis en de woonomgeving, wat goed is voor de leefbaarheid van wijken. Ook is de zelfredzaamheid van eigenwoningbezitters groter door het bezit van een huis. Het eigenwoningbezit bevordert bovendien de doorstroming op de woningmarkt als (scheefwonende) huurders een woning kopen. Hun vrijgekomen woning leidt dan tot extra verhuizingen in de huurmarkt. Maar wie zijn die mensen die willen kopen, en wie wil nu juist liever huren? Welke financiële en demografische achtergrondkenmerken beïnvloeden de voorkeur voor kopen dan wel huren? Voor beleidsmakers maar ook voor woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars, is het relevant om hier een beter inzicht in te krijgen.

Wij kijken naar drie groepen mensen met verhuizingswensen: huiseigenaren, huurders en starters op de

woningmarkt (zie kader). Voor eigenwoningbezitters is gekeken naar hun voorkeur om te gaan huren. Voor huurders en starters op de woningmarkt is hun intentie om te kopen geanalyseerd. Bedacht moet worden dat veel huurders weliswaar een voorkeur hebben om een huis te kopen, maar hier door financiële omstandigheden niet toe in staat zijn.

## Gezinsfase

We doorlopen tijdens ons leven verschillende 'gezinsfasen', waarin we in verschillende samenlevingsvormen wonen. We hebben het dan over eenpersoonshuishoudens (alleenstaanden), stellen met of zonder kinderen en eenoudergezinnen, eventueel nader onderscheiden naar leeftijd. Alleenstaanden zijn op jonge leeftijden vaak jongeren die vanuit het ouderlijk huis zelfstandig zijn gaan wonen, terwijl het op hogere leeftijden meer gaat om gescheiden personen en op nog hogere leeftijden om mensen waarvan de partner is overleden. De overgang naar een andere gezinsfase gaat vaak gepaard met een verandering in de arbeidssituatie en het inkomen en dit kan weer gevolgen hebben voor het kopen of huren van een nieuwe woning. Welke voorkeuren hebben de potentiële verhuizers als we naar de verschillende gezinsfasen kijken?

De voorkeur voor huren onder de huiseigenaren die willen verhuizen verandert duidelijk tussen gezinsfasen (zie figuur 1). Met minder dan 10 procent, lijkt huren voor gezinnen een weinig aantrekkelijke optie. Waarschijnlijk gaat het hier om gezinnen die in hun arbeids- en wooncarrière nog verwachten door te groeien, waarbij een grotere koopwoning binnen bereik komt. Ook van de jongere kinderloze stellen tot 40 jaar wil bijna niemand overstappen naar de huursector. Maar daarna loopt het percentage snel op tot ruim 70 procent voor de mensen van 75 jaar en ouder. Bij alleenstaanden is een soortgelijke relatie met de leeftijd zichtbaar. Dit betekent dat vooral oudere verhuisgeneigde woningbezitters huren aantrekkelijk (gaan) vinden. Zij hebben daarbij vaak een flat of een appartement in een verzorgingshuis op het oog. Overigens moeten we hierbij wel in de gaten houden dat de overgrote meerderheid van de ouderen tevreden is met de huidige koopwo-

ning en niet wil verhuizen (zo wil van de 75-plus huiseigenaren slechts 10 procent verhuizen). Ook onder eenoudergezinnen komt de overstap naar huren tamelijk vaak voor. Dat heeft alles te maken met een verslechtering van hun financiële situatie, waardoor ongeveer een kwart van hen wil (of moet) gaan huren. Al met al heeft het er alle schijn van dat de overstap van koop naar huur niet echt een 'vrije keuze' is. Het wordt vooral veroorzaakt door onverwachte en onplezierige levensgebeurtenissen, zoals een scheiding of een verwachte verslechterende gezondheid en groeiende verzorgingsbehoefte.

Ook bij huurders die willen verhuizen is er een duidelijke samenhang tussen gezinsfase en de voorkeur voor huren of kopen (zie figuur 2). Bij alleenstaanden (bijna de helft van alle huurders met verhuisplannen) groeit de wens om te kopen tot op middelbare leeftijd en daalt deze op hogere leeftijden. Dat laatste heeft waarschijnlijk ook te maken met generatieverschillen: voor oudere generaties was het kopen van een huis vaak niet bereikbaar en dus ook geen optie (De Groot, 2012). Bij paren zonder kinderen die willen verhuizen is het 'leeftijdsverval' veel sterker. Jonge kinderloze paren hebben een sterke voorkeur om te kopen (rond 70 procent.) Als de paren die (nog) kinderloos zijn, eenmaal de 40 jaar zijn gepasseerd neemt de belangstelling voor een koopwoning snel af. Mogelijk hebben de oudere paren het geld niet om een woning te kopen en ook niet de verwachting dat zij in de toekomst wel over de benodigde financiële middelen zullen beschikken, terwijl jongere paren dit perspectief nog wel hebben. Maar ook hier speelt het generatie-effect waarschijnlijk weer een rol. Inzoomend op huurders van beneden de 40 jaar blijkt bij verhuiscapabele paren met kinderen de intentie om te kopen veel lager te zijn dan bij paren zonder kinderen. Bij eenoudergezinnen is de koopgeneigdheid nog veel lager. Deze verschillen hangen vermoedelijk samen met verschillen in de financiële situatie.

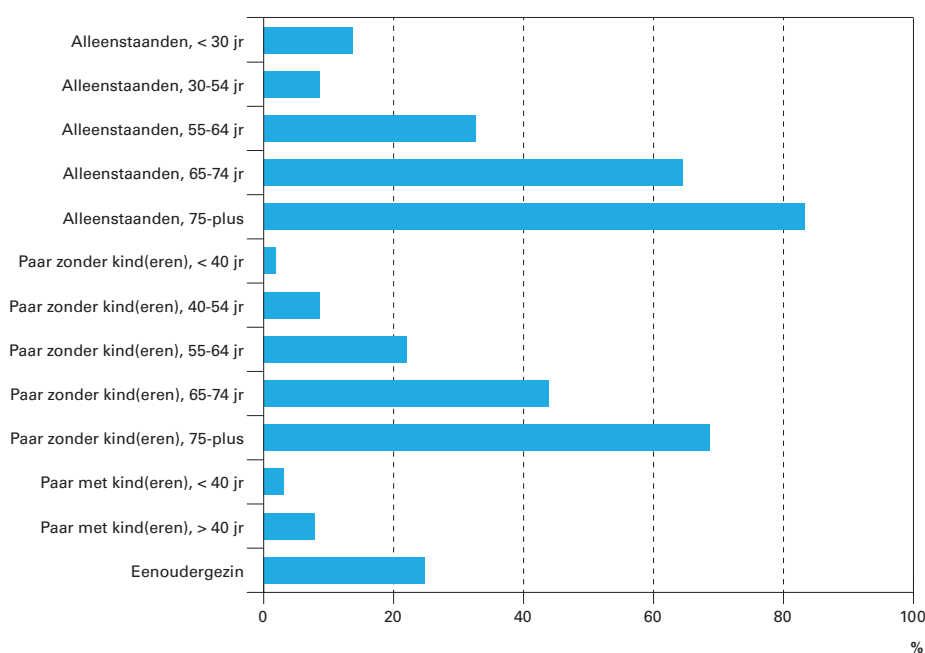
### Verhuismotief

Verhuismotieven geven 'een kijkje achter de schermen'. Wooneigenaren verhuizen vooral vanwege de woning of de woonomgeving; scheiding of gezondheidsproblemen zijn zelden een reden om te willen vertrekken. Aangezien de stap van een koopwoning naar een huurwoning niet erg gebruikelijk is, suggereert dit dat hier bijzondere omstandigheden in het spel zijn. Figuur 3 laat zien dat de keuze voor een huurwoning vooral voorkomt onder de (kleine groep) huizenbezitters die vanwege een scheiding of problemen met de gezondheid (of die van de partner) willen verhuizen. Soms gaat de voorkeur voor een huurwoning samen met de wens dicht bij familie of vrienden te willen wonen. Degenen die om andere redenen willen verhuizen, zoals woonmotieven (bijvoorbeeld een groter of kleiner huis, een huis van betere kwaliteit, ander type woning of een huis met wel of geen tuin) hebben nauwelijks belangstelling voor een huurwoning.

Ook bij verhuiscapabele huurders en starters hangen de redenen voor de verhuizing en de voorkeur voor huren of kopen met elkaar samen. Het

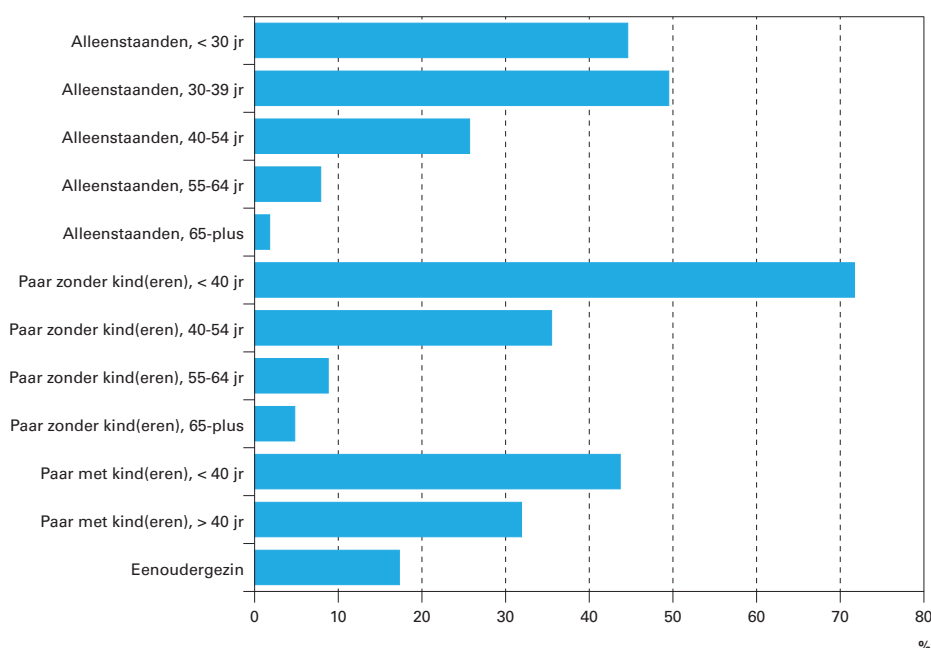
De analyse van de voorkeur voor kopen of huren is gebaseerd op het Woon Onderzoek Nederland 2009 (WoON 2009). Dit is een grootschalig enquête-onderzoek dat eens in de drie jaar wordt afgenomen. WoON2009 bevat 78 duizend respondenten, die representatief zijn voor de bevolking van Nederland van 18 jaar en ouder (die niet woonachtig zijn in een instelling). Voor de analyse is ingezoomd op de verhuiscapabele personen. Iemand is verhuiscapabel als hij/zij binnen 2 jaar wil verhuizen of verwacht binnen 2 jaar te *moeten* verhuizen, bijvoorbeeld doordat de huidige woning wordt gesloopt. Aan de verhuiscapabele personen is gevraagd wat zij willen: huren of kopen. De verhuiscapabele personen zijn opgedeeld in drie groepen: huurders, starters (personen die op het moment van interview geen woning huurden of bezaten op de reguliere woningmarkt maar dat wel van plan waren) en eigenwoningbezitters. De enquête bevatte 7,8 duizend huiseigenaren met een verhuiscapabelheidswens. Hiervan wilde rond 15 procent bij een verhuizing een woning huren. De enquête bevatte 9,5 duizend huurders waarvan rond 40 procent van plan was om bij verhuizing een woning te kopen. Bij de groep starters gaat het hier om nog thuiswonende kinderen die op zoek zijn naar een woning, 3,3 duizend personen in de enquête. De meesten van hen richten hun zoekacties op een huurwoning (59 procent). De groep thuiswonende kinderen op zoek naar een kamer is hier verder niet onderzocht.

**Figuur 1.** Percentage eigenwoningbezitters met de intentie om een huis te huren, per gezinsfase



Bron: WoON 2009, bewerking PBL.

**Figuur 2.** Percentage huurders met de intentie om een huis te kopen, per gezinsfase



Bron: WoON 2009, bewerking PBL.



Foto: PlannendCity/Flickr

gros van de starters wil verhuizen om zelfstandig te gaan wonen. Van hen wil slechts een derde een woning gaan kopen. Een veel kleinere groep starters wil gaan samenwonen maar bij hen staat de koopwoning wel hoog op het verlanglijstje met rond 60 procent dat wil kopen. Mogelijk beschikken deze starters na de verhuizing over de financiële middelen om een huis te kopen omdat het inkomen van de toekomstige partner erbij komt.

Net als starters verhuizen huurders niet vaak om te gaan samenwonen met een partner; doen ze dat wel dan kiezen ze meestal voor een koopwoning (figuur 4). De helft van de mensen die verhuizen vanwege het werk (zo'n 5 procent van de huurders met verhuisplannen), wil een woning kopen. Een nieuwe baan betekent vaak een (beter) salaris maar kan ook gepaard gaan met verhuizen naar een regio met lagere huizenprijzen. Veel huurders willen verhuizen omdat ze een betere woning of woonomgeving zoeken (ruim 40 procent). Toch wil maar een derde van hen ko-

pen. Dit percentage lijkt vrij laag aangezien koopwoningen doorgaans van betere kwaliteit zijn en in betere buurten staan dan huurwoningen, zodat kopen een goede stap betekent in de woon-carrière. De verklaring voor de onverwacht lage koopwens kan liggen in specifieke kwaliteiten die zij zoeken in een woning. Zo willen veel ouderen verhuizen naar een woning die gelijkvloers is of minder onderhoud vergt, of een woning met zorg of dienstverlening; dergelijke woningen zijn in de koopsector nauwelijks te vinden. Het verbaast niet dat ook onder huurders die gezondheidsproblemen of een acute behoefte aan zorg hebben, de intentie om te kopen laag is.

### Financiële situatie

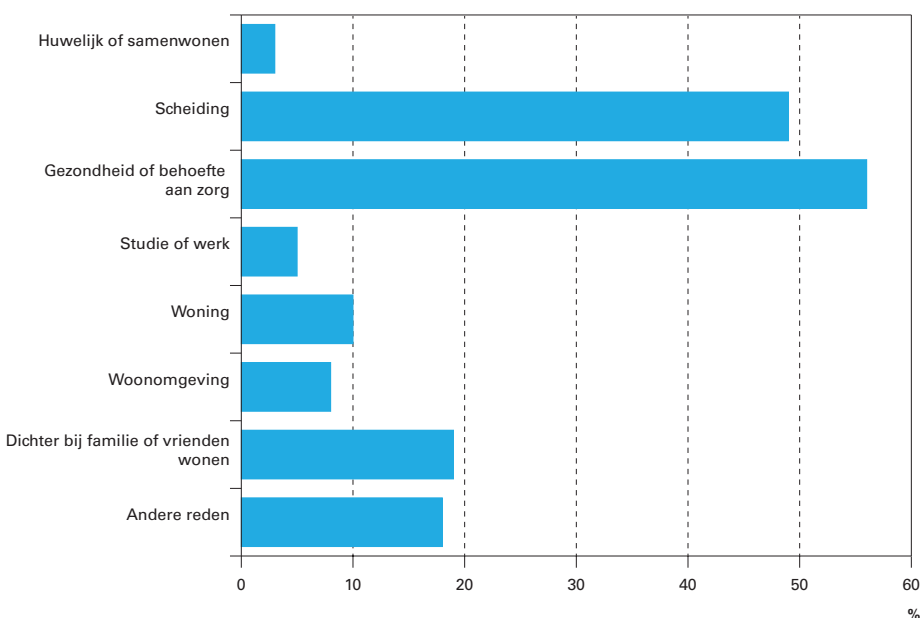
Huiseigenaren kunnen bij een verhuizing naar een volgende koopwoning vaak hun hypotheek meenemen en hebben soms al een deel van de hypotheek afgelost. Bovendien bezitten veel (vooral oudere) huiseigenaren een woning met overwaarde. Dat maakt het opnieuw kopen van een woning aantrekkelijk. Hier staat tegenover dat door de huidige crisis op de woningmarkt veel woningen 'onder water' staan (de waarde van de woning is lager dan de hypotheek schuld), waardoor (vooral jongere) huiseigenaren kunnen worden afgeremd een woning te kopen.

Van de verhuisgeneigde huiseigenaren in de laagste inkomensgroep overweegt bijna 45 procent een verhuizing naar een huurwoning tegen rond 12 procent van de mensen met een inkomen van 2 keer modaal of meer. Voor huiseigenaren met een kleine beurs kunnen hoge kosten van een koopwoning een overweging zijn om te verhuizen naar een huurwoning; mogelijk betreft het jongere huishoudens die vrij recent op de top van de woningmarkt een woning hebben gekocht. Overigens heeft slechts zo'n 5 procent van alle huiseigenaren een inkomen beneden modaal.

Ook bij huurders met verhuisplannen speelt het inkomen een grote rol. Slechts zo'n 20 procent van de huurders met een minimum loon of minder denkt een woning te gaan kopen, tegen 40 tot 50 procent van de huurders met een inkomen tussen 1 en 2 keer modaal en zelfs 70 procent van huurders die 2 keer modaal of meer verdienen (ruim 7 procent van alle huurders zit in deze inkomensklasse).

WoON2009 heeft geen gegevens over het inkomen van de thuiswonende kinderen. Om een indruk te krijgen van de financiële situatie van de starters (in deze analyse de verhuisgeneigde thuiswonende kinderen) is daarom gekeken naar hun voornaamste bezigheden: studeren of werken. De meeste van deze starters hebben een baan, eventueel gecombineerd met een cursus of deeltijdopleiding. Rond de helft van de starters met (alleen) een baan heeft voorkeur voor een koopwoning. Volgen zij daarnaast een deeltijdopleiding of cursus, dan ligt de intentie rond 10 procentpunten hoger. Voor de starters die alleen een opleiding volgen ligt de intentie met 20 procent duidelijk lager, terwijl het onder starters die geen baan hebben en ook geen voltijdopleiding volgen op slechts 10 procent uitkomt. Niet ver-

**Figuur 3.** Percentage eigenwoningbezitters met de intentie om een huis te huren, per verhuismotief



Bron: WoON 2009, bewerking PBL.

bazingwekkend blijkt dus dat degenen met een goede financiële positie (en nog sterker bij uitzicht op een verbetering hiervan) meer geneigd zijn een woning te kopen.

### Meer huurwoningen of meer koopwoningen?

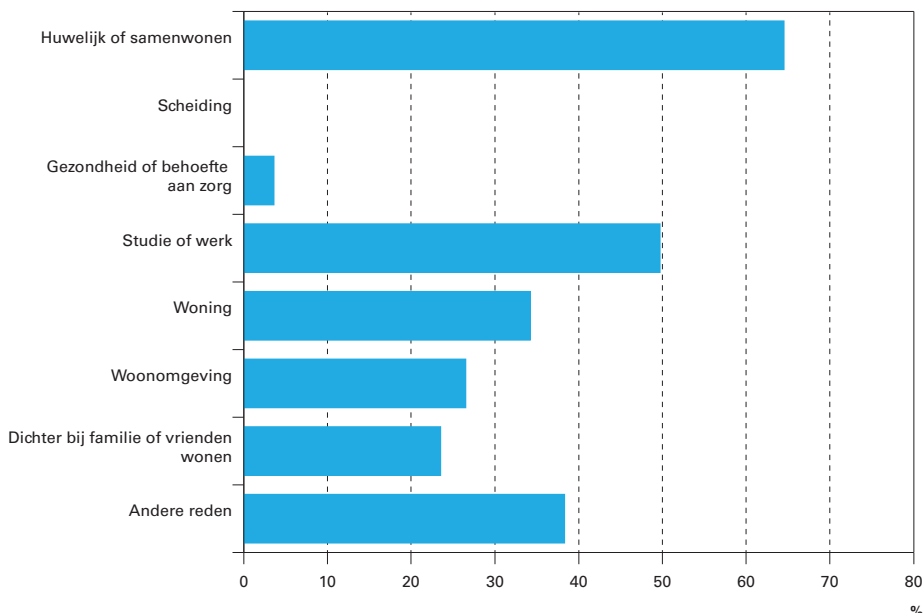
De overgrote meerderheid van oudere huiseigenaren is tevreden met de huidige woning en wil niet verhuizen. Indien ingezoomd wordt op de relatief kleine groep mensen met verhuisplannen, dan blijkt dat het merendeel wil verhuizen naar een huurwoning. Aangezien de groep ouderen in de toekomst fors gaat toenemen, zou dit toch kunnen leiden tot extra vraag naar huurwoningen. Dit kan nog worden versterkt doordat de toekomstige ouderen veel vaker in een koopwoning wonen dan nu, aangezien het gros van de huidige paren op middelbare leeftijden een woning bezit. Overigens komen hierdoor mogelijk op de langere termijn ook extra veel koopwoningen vrij.

Maar er is ook een tegengestelde kracht bij de vraag naar huurwoningen. Het is immers goed mogelijk dat toekomstige generaties ouderen geen huurwoning willen. Onder jongeren en mensen van middelbare leeftijd is een huurwoning tegenwoordig immers veel minder populair dan in de vorige eeuw het geval was. Dat zou betekenen dat wanneer zij, om wat voor reden dan ook, besluiten te verhuizen, bij voorkeur op zoek gaan naar een passende koopwoning (De Groot e.a., 2012). Dat huidige generaties ouderen nu wél op zoek zijn naar een huurwoning, kan komen doordat het momenteel voor hen gemakkelijker is om bij hun gezondheid en leefsituatie passende huurwoningen dan (betaalbare) koopwoningen te vinden.

Volgens de bevolkingsprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek zal het aantal 80-plussers in de komende dertig jaar ruim verdubbelen. Dat heeft ongetwijfeld tot gevolg dat ook de groep met lichamelijke beperkingen of beperkingen in de algemene dagelijkse levensverrichtingen de komende jaren aanzienlijk in omvang zal toenemen. Dit kan leiden tot een extra vraag naar voor ouderen aangepaste woningen, die momenteel vooral nog in de huurmarkt te vinden zijn. Hierdoor kan een tekort aan dergelijke woningen ontstaan, tenzij er meer aangepaste (huur- en koop-) woningen worden gebouwd.

De overstap van kopen naar huren komt vaak voort uit onvoorziene en ongewenste gebeurtenissen, zoals een scheiding. Minder stabiele relaties kunnen een extra vraag naar huurwoningen opleveren omdat mensen die uit elkaar gaan meestal een huurwoning zoeken. Bovendien kan ook de economische crisis de vraag naar huurwoningen doen stijgen. Veel mensen verliezen hun baan en kunnen hun koopwoning niet meer bekostigen. Zowel meer dynamiek en turbulentie op de relatiesmarkt (relatiewisselingen en scheiding), als meer onzekerheid op de arbeidsmarkt (werkloosheid, baanonzekerheid) kunnen belangrijke gevolgen hebben voor de woningmarkt.

**Figuur 4.** Percentage huurders met de intentie om een huis te kopen, per verhuismotief



Bron: WoON2009, bewerking PBL.

**Andries de Jong**, PBL,

e-mail: [Andries.deJong@pbl.nl](mailto:Andries.deJong@pbl.nl)

**Ingrid Esveldt**, NIDI, e-mail: [esveldt@nidi.nl](mailto:esveldt@nidi.nl)

#### LITERATUUR:

- Esveldt, I. en A. de Jong (2011), Voorkeur huren boven kopen varieert sterk onder huizenbezitters. *Bevolkingstrends*, 59(4), pp. 76-84.
- Esveldt, I. en A. de Jong (2013), Intentie om te kopen varieert sterk onder starters en huurders. *Bevolkingstrends*, april 2013, pp. 1-21. <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/4355CD7C-CDE0-4AC9-9F75-06B0BA9F8DEF/0/20130403b15art.pdf>.
- Groot, C. de, F. Daalhuizen en F. van Dam (2012), Vergrijzing, woningmarkt en woningvoorraad. *Demos*, 28(10), pp. 1-3.
- TK (2010-2011), Brief aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal, vergaderjaar 2010-2011, 32 847, nr. 1, Integrale visie op de woningmarkt. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, pp. 1-45. <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/kst-32847-1.pdf>

Foto: Roel Wijnants/Flickr

