

7.

Effect crisis op de woningmarkt- dynamiek

Auteur
Remco Kaashoek

De dynamiek op de koopwoningmarkt is tussen 2007 en 2011 afgenomen, terwijl die op de markt voor huurwoningen licht is gestegen. Het aantal verhuizingen naar koopwoningen daalde het sterkst bij huishoudens die al een eigen huis bezitten en een stel vormen. Onder de huishoudens die verhuisden, werd steeds vaker voor huur gekozen. De invloed van baan zekerheid op de keuze tussen kopen of huren is tussen 2007 en 2011 nauwelijks veranderd.

7.1 Inleiding

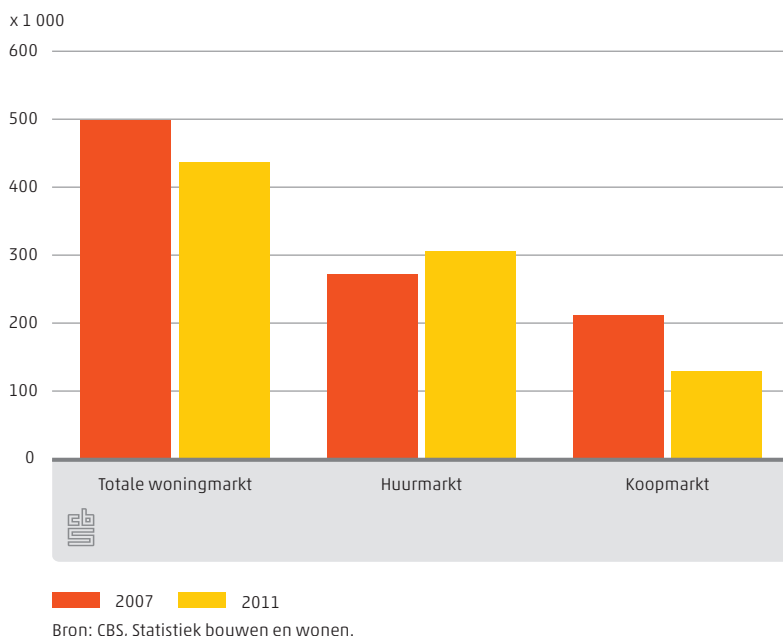
Een belangrijk aspect van de huidige crisis is het inzakken van de woningmarkt. Enerzijds drukt de crisis de huizenverkoop, anderzijds wordt door dit inzakken van de huizenverkoop en als gevolg daarvan de terugval van bouw de crisis versterkt. Om de teruglopende huizenverkoop te verklaren, wordt vaak gewezen op de positie van (potentiële) starters op de markt voor koopwoningen. Deze zouden tegenwoordig veel moeilijker aan een hypotheek komen en zijn dus veel minder vaak in staat om daadwerkelijk een woning aan te schaffen. De geringe instroom van nieuwe kopers zou de markt op slot zetten. Ook mensen die al een woning bezitten zouden minder snel overstappen naar een andere woning.

Tegen deze achtergrond wordt in dit artikel onderzocht in welke mate de dynamiek op de woningmarkt is aangetast door de crisis. Hierbij wordt zowel de huur- als de koopmarkt geanalyseerd. Dit wordt gedaan op basis van de aantallen startende en doorstromende huishoudens die in 2007 en in 2011 verhuisden naar een andere woning. Het jaar 2007 ligt vlak voor het begin van de huidige crisis, het jaar 2011 ligt erin. Onder starters worden hier alle mensen verstaan die zelfstandig gaan wonen, en dit daarvoor niet deden. Huurders tellen dus ook mee. (Zie kader.) Om meer over de dynamiek te weten te komen, wordt onderscheid gemaakt naar gezinssamenstelling, inkomen en baan zekerheid. In het bijzonder gaat het daarbij om de invloed van baan zekerheid op de keuze tussen huren en kopen.

7.2 Woningmarktdynamiek in zijn totaliteit afgenomen

Tussen 2007 en 2011 daalde de gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen met ongeveer 15 procent en halveerde de woningverkoop. Het aantal verkochte woningen (exclusief nieuwbouwwoningen) liep terug van 202 naar 121 duizend. Op de totale woningmarkt (inclusief huur) waren er in 2007 498 duizend startende en doorstromende huishoudens. In 2011 was dat afgenomen tot 437 duizend. De dynamiek op de woningmarkt als geheel is dus in vier jaar tijd met 12 procent afgenomen. Deze afname komt volledig op conto van de markt voor koopwoningen. In 2007 betrokken nog 211 duizend startende en doorstromende huishoudens een eigen woning, in 2011 was dit gedaald tot 129 duizend, bijna 40 procent minder dan vier jaar eerder.

7.2.1 Aantal startende en doorstromende huishoudens



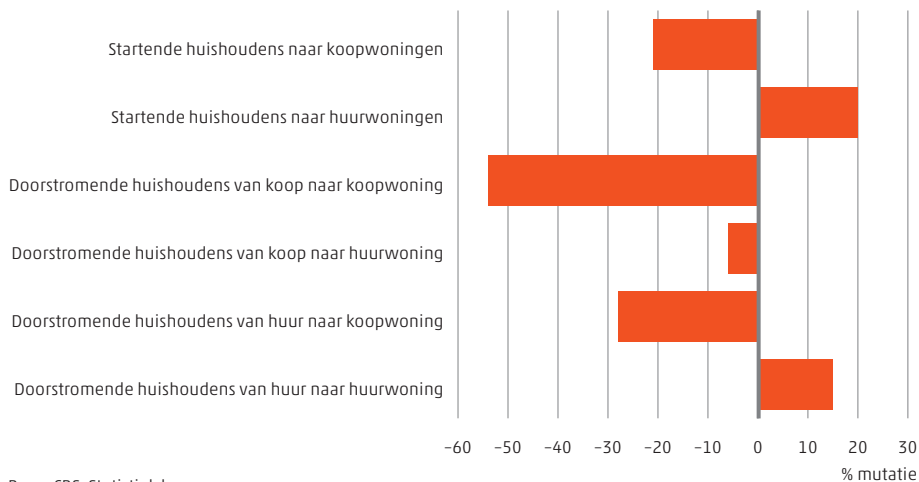
Terwijl de dynamiek op de koopwoningmarkt tussen 2007 en 2011 flink is gedaald, is de dynamiek op de huurmarkt gestegen. In 2007 zijn 272 duizend huishoudens naar een nieuwe huurwoning verhuisd. Vier jaar daarna verhuisden er 306 duizend naar een nieuwe huurwoning, oftewel 13 procent meer. De stijging van de dynamiek op huurmarkt compenseert daarmee echter niet volledig voor de afname van de dynamiek op de koopmarkt.

7.3 Van koop naar koop het meest gedaald

De lichte stijging van de dynamiek op de huurmarkt en de sterkere daling van de dynamiek op de koopmarkt is zichtbaar bij zowel startende huishoudens op de woningmarkt als doorstromers. Het aantal starters dat een koopwoning betrok, daalde van 38 naar 30 duizend. Deze daling komt neer op ongeveer 20 procent en is daarmee vergelijkbaar met de stijging van het aantal starters dat een huurwoning betrok.

Ook onder doorstromers is het vertrek naar een huurwoning toegenomen en dat naar een koopwoning afgenomen. Er zit echter veel verschil tussen doorstromers vanuit huurwoningen en die vanuit koopwoningen. Onder de huishoudens die een koophuis bezitten is de doorstroom naar een andere koopwoning veel sterker gedaald. Meer nog dan de afname van het aantal starters of het aantal huurders dat een woning koopt, lijkt zich hier de bottleneck van de woningmarkt te bevinden: de houders van een koopwoning kunnen niet meer weg. Ter illustratie: in 2007 waren er nog 97 duizend huishoudens die een koopwoning verruilden voor een andere koopwoning. In 2011 wisselden nog slechts 45 duizend huishoudens van koopwoning. Een ruime halvering dus, in vier jaar tijd.

7.3.1 Dynamiek op de woningmarkt, 2007-2011





50%

minder doorstromers naar
koopwoning

Starters en doorstromers op de woningmarkt

In dit onderzoek staan huishoudens (met één of meer personen) die verhuizen naar een zelfstandige wooneenheid centraal. De verhuizenden worden daarbij onderscheiden in starters en doorstromers. Een *startend huishouden* is een nieuw gevormd huishouden waarvan de (oudste) hoofdbewoner eerder *nevenbewoner* was in een ander huishouden. Het duidelijkste voorbeeld is een thuiswonend kind dat op zichzelf gaat wonen. Geïmmigreerde huishoudens zouden hier ook onder kunnen vallen, maar deze worden in dit artikel buiten beschouwing gelaten. Een *doorstromend huishouden* is een huishouden waarvan de (oudste) hoofdbewoner voor verhuizing *hoofdbewoner* was in een ander of hetzelfde huishouden. In een huishouden met twee volwassenen worden beide volwassenen als hoofdbewoner gerekend en eventuele kinderen als *nevenbewoner*.

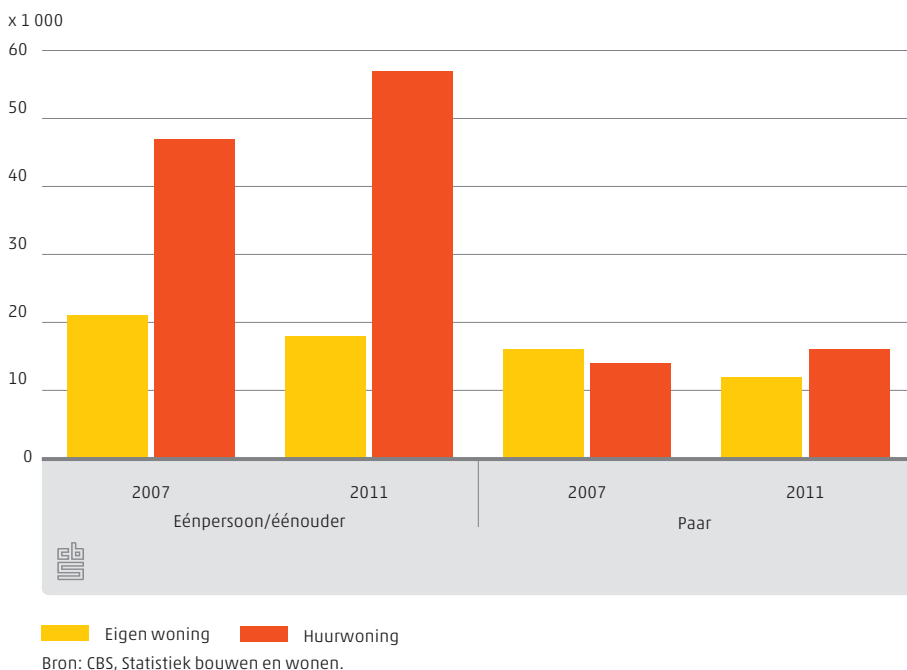
Wooneenheden waaraan geen individueel woonadres is toegekend, gelden in dit onderzoek niet als zelfstandig en zijn dan ook niet meegenomen. Hiermee vallen veel studenten die op kamers gaan dus af. Ook wordt iemand die intrekt bij een ander persoon niet tot de starters of doorstromers gerekend.

Om de startende en doorstromende huishoudens op de Nederlandse woningmarkt in beeld te brengen, heeft het CBS in de zomer van 2013 een nieuwe StatLine-tabel over deze groepen gelanceerd. Dit artikel is gebaseerd op de gegevens hieruit. De tabel is getiteld *Doorstroming woningmarkt* en bevindt zich onder het thema *Bouwen en wonen*.

Verhuizingen bij stellen die reeds een woning hebben gehalveerd

Voor een huishouden hangt de keuze voor het betrekken van een (andere) huurwoning of een (andere) koopwoning van veel factoren af. Zowel de leeftijd, het inkomen, de positie op de arbeidsmarkt, de gezinssamenstelling als de gezondheid speelt een rol. Naarmate het huishoudensinkomen hoger is, worden de mogelijkheden om te kopen groter. Ook zijn mensen in bepaalde levensfasen meer geneigd om een woning te kopen dan in andere. Van de verschillende kenmerken die van invloed zijn op de verhuisbeweging en de keuze voor huur dan wel koop, komen hieronder aan de orde: de samenstelling van het huishouden vóór en na verhuizing, het inkomen van het huishouden en het bezit van een baan, al dan niet voor onbepaalde tijd.

7.3.2 Startend huishouden na verhuizing



In 2007 betrok 54 procent van de startende stellen een koopwoning. Onder de startende éénpersoonshuishoudens (inclusief eenoudergezinnen) was dit 31 procent. In 2011 was het aantal starters in een koopwoning gezakt tot 42 procent van de stellen, respectievelijk 24 procent van de éénpersoonshuishoudens. De daling is iets sterker onder stellen dan onder éénpersoonshuishoudens. Dat het percentage kopers onder de stellen hoger ligt dan onder éénpersoonshuishoudens heeft onder

andere te maken met het verschil in draagkracht en levensfase. Er zijn tweeënhalf keer zoveel startende éénpersoonshuishoudens als startende paren.

De afname van de dynamiek op de koopwoningmarkt is het grootst onder die groep die het vaakst naar een koopwoning verhuist: de doorstromende stellen (zowel met als zonder kinderen) en dan met name die stellen die reeds een koopwoning bewonen. Onder deze groep is het aantal verhuizingen met meer dan de helft teruggelopen. Het was ook juist deze groep die in 2007 het actiefst was op de koopwoningmarkt. Het beeld dat hieruit oprijst is dat mensen die niet hoeven te verhuizen, blijven zitten waar ze zitten, terwijl mensen die moeten verhuizen de woningmarkt nog enigszins draaiende houden.¹⁾

Gaan samenwonen (al dan niet getrouwd) is een belangrijk motief voor verhuizing. Dat is terug te zien in de aantallen verhuizingen waarvoor geldt dat het huishouden na het moment van verhuizing een stel is gaan vormen. Een ander belangrijk motief voor verhuizing is uit elkaar gaan, hetgeen is terug te zien in de aantallen verhuisde huishoudens die voor verhuizing een stel vormden en daarna alleenstaand waren. Beide groepen zijn, in tegenstelling tot de meeste andere groepen verhuisde huishoudens, in omvang maar licht afgenomen tussen 2007 en 2011. Verder werd onder beide groepen iets vaker gekozen voor huur.

7.3.3 Doorstromers na verhuizing

	Doorstroming uit eigen woning				Doorstroming uit huurwoning			
	naar eigen woning		naar huurwoning		naar eigen woning		naar huurwoning	
	2007	2011	2007	2011	2007	2011	2007	2011
Type huishouden	x 1 000							
Eénpersoon/éénouder voor en na verhuizing	16	8	21	19	18	14	69	81
Paar voor en na verhuizing, geen kinderen	28	12	12	10	21	14	25	27
Paar voor en na verhuizing, met kinderen	38	16	9	8	19	13	18	18
Eénpersoon/éénouder voor, paar (met of zonder kinderen) na verhuizing	5	3	4	3	6	4	8	11
Paar (met of zonder kinderen) voor, éénpersoon/éénouder na verhuizing	9	6	15	17	5	5	15	18

Bron: CBS, Statistiek bouwen en wonen.

¹⁾ Zie ook Das en de Groot (2012).

8000

minder startende huishoudens
naar een koopwoning



7.4 Invloed baan zekerheid niet veranderd

De mogelijkheden om te kopen (of te huren) hangen voor een belangrijk deel af van het huishoudinkomen. Om dit te kwantificeren wordt hieronder gekeken naar doorstromende huishoudens uit een huurwoning waarvan de hoofdbewoner niet ouder is dan 55 jaar. De 55-plussers worden buiten beschouwing gelaten omdat de baanpositie van personen die tegen hun pensioen aan zitten of al met pensioen zijn minder relevant is. Van de gekozen huishoudens worden er twee verschillende inkomensgroepen vergeleken, de eerste groep heeft een huishoudensinkomen van 20 tot 30 duizend euro en de tweede groep een huishoudensinkomen van 40 tot 50 duizend euro. In 2007 koos onder de verhuizers in de eerste groep 18 procent voor koop. In de tweede groep was dat 45 procent. Bij beide groepen is de keuze voor koop na 2007 sterk afgenomen, het meest nog in de groep met het laagste inkomen. Het percentage kopers is hier in vier jaar tijd bijna gehalveerd.

7.4.1 Doorstromers uit huurwoningen (55-minners)

	2007		2011	
	% dat een huis koopt	% dat een huis huurt	% dat een huis koopt	% dat een huis huurt
Huishoudinkomen 20 000–30 000 euro	17,5	82,5	10,4	89,6
Huishoudinkomen 40 000–50 000 euro	45,5	54,5	29,9	70,1

Bron: CBS, Statistiek bouwen en wonen.

Huishoudens met een contract voor onbepaalde tijd kopen vaker

Bij de mogelijkheden en beslissingen om een huis te kopen speelt het actuele inkomen van een huishouden een grote rol, maar ook de zekerheid van een toekomstig inkomen. Dat werkt zowel door in het vertrouwen van de huishoudens zelf als in de mogelijkheden die hypotheekverstrekkers bieden. In de huidige arbeidsmarkt is er voor veel huishoudens sprake van minder baan zekerheid²⁾ en daarmee vaak ook van minder inkomenszekerheid. Naar verwachting speelt de baan zekerheid dan ook een rol bij de keuze tussen kopen of huren. Een indicatie voor inkomenszekerheid is het hebben van een baan met een contract voor onbepaalde tijd. Tegen deze achtergrond is nagegaan in hoeverre het hebben van een baan met een contract voor onbepaalde tijd van invloed is op de keuze voor koop dan wel huur. Ook in deze analyse zijn alleen huishoudens met een hoofdbewoner onder 55 jaar meegenomen.

Het vaststellen van baan zekerheid

Aan de gegevens van startende en doorstromende huishoudens zijn gegevens over banen gekoppeld. Het gaat dan om de kenmerken van de hoofdbaan als werknemer van de hoofdbewoner(s) in de verhuismaand. Als er geen baan bekend is, dan wordt het huishouden geclassificeerd als 'baanloos'. In dat geval kan één van de leden van het huishouden wel aan de slag zijn als zelfstandige. Als er twee hoofdbewoners zijn, die beiden een baan hebben, dan gelden de kenmerken van de baan waarmee het meest wordt verdiend als kenmerk voor het huishouden. Het kenmerk dat bij het vaststellen van baan zekerheid in ogenschouw is genomen, is het hebben van een contract voor bepaalde of onbepaalde tijd. Huishoudens waarvan de baan kenmerken niet bekend zijn, zijn in de analyse buiten beschouwing gelaten.

De waarneming is beperkt tot huishoudens die daadwerkelijk verhuizen. Alleen voor die groep kunnen dus uitspraken worden gedaan over het effect van baan zekerheid op de keuze tussen kopen en huren. Over het effect dat dit heeft op de keuze om al dan niet te verhuizen, worden dus geen uitspraken gedaan.

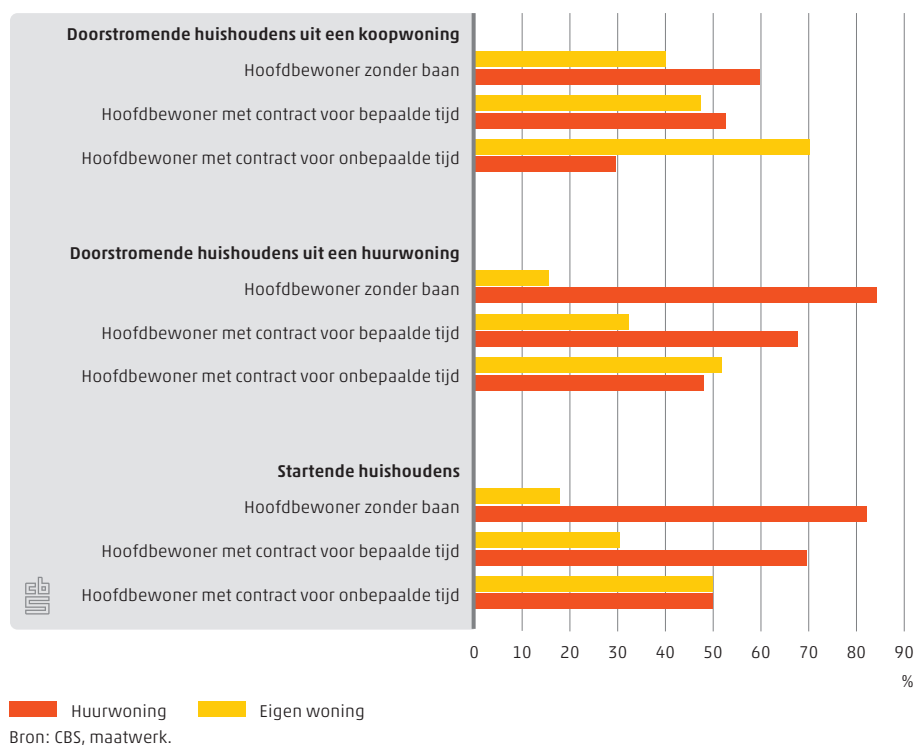
Zowel voor startende huishoudens als voor doorstromende huishoudens uit huur- en koopwoningen geldt dat huishoudens met een contract voor onbepaalde tijd (veel) vaker een huis kopen dan huishoudens die geen baan hebben of een baan

²⁾ Zie onder andere Van Gaalen et al. (2013) en Smits (2012).

met een contract voor bepaalde tijd. Voor alle startende huishoudens in 2007 gold dat van de huishoudens zonder baan als werknemer slechts 18 procent een eigen woning kocht. Als er sprake was van een baan met een contract voor bepaalde tijd kocht 30 procent van de starters een eigen woning. Als het startende huishouden een baan met een contract voor onbepaalde tijd had, was dat 50 procent. Starters met een contract voor onbepaalde tijd kochten in 2007 dus anderhalf keer zo vaak een woning als starters met een contract voor bepaalde tijd en bijna drie keer zo vaak als starters zonder baan.

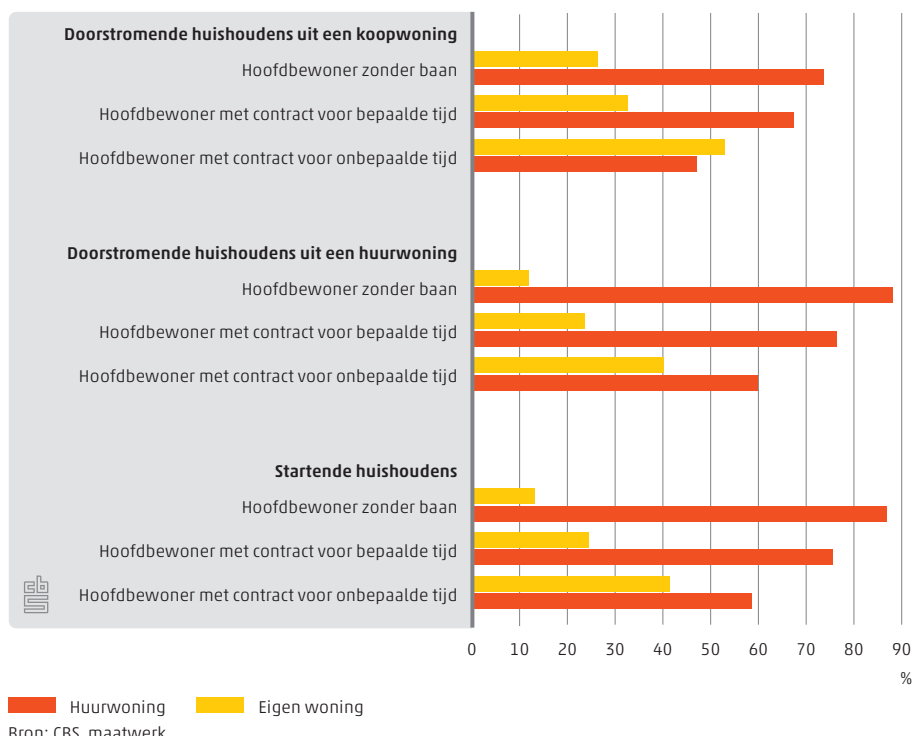
Vergelijkbare percentages zijn te zien in 2007 bij de doorstromende huurders. Van de doorstromende huurders met een contract voor onbepaalde tijd kocht net iets meer dan de helft een eigen woning. Dit percentage was eveneens iets meer dan anderhalf keer zo groot als dat voor de groep doorstromende huurders met een contract voor bepaalde tijd (32 procent). Bij doorstromende woningeigenaren waren de verschillen iets kleiner. Huiseigenaren verhuisden over de hele linie vaker naar een koophuis dan starters of huurders. Huiseigenaren met een contract voor onbepaalde tijd verhuisden in 70 procent van de gevallen naar een andere koopwoning. Hadden ze een contract voor bepaalde tijd, dan deden ze dat in 47 procent van de gevallen.

7.4.2 Kopers en huurders naar arbeidscontractsoort, 2007



De invloed van het hebben van een contract voor onbepaalde tijd is tussen 2007 en 2011 niet significant veranderd. In 2011 kocht van de starters met een contract voor onbepaalde tijd 42 procent een woning. In 2007 was dat nog 50 procent. Maar de koopbereidheid onder huishoudens met een minder goede baanzekerheid is evenzeer achteruitgegaan. Onder starters met een contract voor bepaalde tijd daalde het percentage dat een woning kocht van 30 procent in 2007 tot 25 procent in 2011. Daarmee is de kans dat een starter met een contract voor onbepaalde tijd verhuist naar een eigen woning nog steeds anderhalf keer zo groot als bij een starter met een contract voor bepaalde tijd. Van de startende huishoudens zonder baan kocht in 2011 slechts 13 procent een eigen woning. Bij de startende huishoudens met een contract voor onbepaalde tijd ligt dit percentage net als in 2007 ongeveer drie keer zo hoog. Ook onder doorstromende huishoudens uit huur- en koophuizen in 2011 zijn ongeveer dezelfde verhoudingen terug te zien als in 2007.

7.4.3 Kopers en huurders naar arbeidscontractsoort, 2011



7.5 Conclusie

De dynamiek op de huurwoningmarkt is tussen 2007 en 2011 licht toegenomen, maar deze toename was veel kleiner dan de afname van de dynamiek op de koopwoningmarkt. Het aantal verhuizingen naar een (andere) koopwoning is onder alle soorten huishoudens afgenomen. Het sterkst is deze afname onder huishoudens die reeds een eigen woning bezitten. Ten opzichte van 2007 was er in 2011 sprake van meer dan een halvering van het aantal stellen met een eigen huis dat van woning veranderde. Het is niet zozeer een staking van de starters, maar dit vastzitten van mensen met een eigen woning dat in belangrijke mate het inzakken van de markt voor koopwoningen veroorzaakt. Mensen die moeten verhuizen, deden dat ook in 2011 nog steeds. Dat is terug te zien in de aantallen instromende huishoudens met mensen die gaan samenwonen en doorstromende huishoudens van mensen die uit elkaar gaan.

Bij de mogelijkheden en beslissingen om een huis te kopen speelt het inkomen van een huishouden een grote rol, maar ook de baan- en daarmee vaak de inkomenszekerheid. Verhuizende huishoudens met een baan als werknemer en een contract voor onbepaalde tijd kiezen vaker voor een koopwoning in plaats van een huurwoning, dan huishoudens zonder baan of met een contract voor bepaalde tijd. Hoewel het aantal verhuizingen naar een koopwoning in 2011 over de hele linie duidelijk minder was dan in 2007, is de invloed van baan zekerheid op de keuze tussen kopen of huren in deze periode nauwelijks veranderd.