

Voorkeur huren boven kopen varieert sterk onder huizenbezitters

Ingrid Esveldt en Andries de Jong¹⁾

In dit artikel wordt op basis van het Woon Onderzoek Nederland 2009 gekeken naar de mate waarin huizenbezitters met verhuisplannen een huurwoning verkiezen boven een koopwoning. Hoewel veruit de meeste eigenaar-bewoners op zoek zijn naar een koopwoning wil toch 16 procent een huurwoning. Dit percentage ligt nog veel hoger onder eenpersoonshuishoudens en paren van 75 jaar of ouder. Ook eigenaar-bewoners die vanwege een scheiding of een slechte gezondheid willen verhuizen, hebben een grotere voorkeur voor een huurwoning. Daarnaast prefereren vooral huishoudens in koopwoningen die geen baan hebben of een inkomen hebben beneden het minimumloon een huurwoning. In het algemeen bepalen de gezinsfase, verhuismotief en de financiële situatie van het huishouden de voorkeur voor huren onder eigenaar-bewoners het sterkst.

1. Inleiding

De overheid tracht het eigen-woningbezit te bevorderen. Toch willen veel mensen die van plan zijn te verhuizen een huurwoning. Voor beleidsmakers, woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars is het relevant om te weten hoe groot die groep is en welke factoren van belang zijn voor deze voorkeur.

Uit onderzoek is bekend dat zowel starters als bewoners van huurwoningen bij een verhuizing meestal voor een huurwoning kiezen. Voor starters ligt deze keuze voor de hand: uit onder meer Clark en Mulder (2000), Mulder en Hooimeijer (2002) en Abramsson et al. (2004) blijkt dat zij voor een belangrijk deel ook starters op de relatie- en arbeidsmarkt zijn en vaak een laag inkomen en een beperkt vermogen hebben. Vanuit deze achtergrond lijkt het niet verstandig om een woning te kopen, aangezien dit langdurige financiële verplichtingen met zich meebrengt.

Voor een eigenaar-bewoner (iemand die in een woning woont die hij volledig in eigendom heeft) ligt de keuze voor een huurwoning weinig voor de hand. Bewoners van koopwoningen willen meestal een volgende stap in de wooncarrière zetten en richten zich daarbij wederom op een koopwoning, omdat deze woningen doorgaans van betere kwaliteit zijn dan huurwoningen. Slechts een klein deel van de eigenaren gaat op zoek naar een huurwoning. Naar deze groep kandidaten voor huurwoningen is nog vrij weinig onderzoek gedaan. Toch is deze informatie van belang om de raming van de behoefte aan huurwoningen te verbeteren. Dit artikel tracht de lacune aan kennis over eigenaar-bewoners die willen huren op te vullen.

In dit artikel wordt eerst ingegaan op enkele bevindingen in de literatuur en vervolgens wordt op basis van de meest recente gegevens over wonen uit het Woon Onderzoek Nederland 2009 (WoON 2009) bekeken in hoeverre de

¹⁾ De auteurs zijn werkzaam bij het Planbureau voor de Leefomgeving. Ze danken Carola de Groot en Manon van Middelkoop voor hun opbouwende opmerkingen.

gewenste eigendomssituatie samenhangt met individuele kenmerken en kenmerken van het huishouden. Overigens wordt in deze analyse niet gekeken of de gewenste eigendomssituatie ook daadwerkelijk bij de verhuizing wordt gerealiseerd.

2. Achtergrondliteratuur

De meeste mensen die willen verhuizen hebben een voorkeur voor een koopwoning en dat geldt zeker voor degenen die al een eigen huis hebben (McLavery en Yip, 1993; Kendig, 1984). Eigenaar-bewoners hebben daar verschillende redenen voor. Eén belangrijke reden is dat de koopwoning een kapitaalinvestering vormt. Verhuizing naar een huurwoning zou kapitaalvernietiging betekenen, of op zijn minst een onderbreking van de opbouw van het vermogen (Dieleman en Schouw, 1989; Dieleman et al., 1995; Di et al., 2007).

Een ander argument is dat mensen er niet in woningkwaliteit op achteruit willen gaan. Verhuizen naar een volgende koopwoning is een betere waarborg voor kwaliteit dan verhuizen naar een huurwoning, aangezien koopwoningen gemiddeld groter en van betere kwaliteit zijn (VROM, 2010; De Jong et al., 2008; Dieleman en Schouw, 1989; Megbolugbe en Linneman, 1993). Bovendien is de woonomgeving van een koopwoning vaak beter dan van een huurwoning (Hooimeijer et al., 1986). Een andere aantrekkelijke kant van een eigen woning is de status die de woning biedt (McCarthy en Simpson, 1991). Kortom, eigenaar-bewoners hebben sterke argumenten om bij verhuizing weer een koopwoning te willen. Zolang zij geen dringende redenen hebben om naar een huurwoning te verhuizen, zullen eigenaar-bewoners dat niet gauw doen (McCarthy en Simpson, 1991).

Dit betekent dat huizenbezitters pas overwegen om naar een huurwoning te verhuizen, als er zich speciale situaties voordoen, zoals een echtscheiding, het overlijden van een partner, werkloosheid, of een nieuwe baan, ouderdom en een verslechtering van de gezondheid (DeWilde, 2008; Dieleman en Schouw, 1989; Dieleman et al., 1995; Feijten, 2005; Helderman, 2007; McCarthy en Simpson, 1991; Van Noortwijk et al., 1992; Painter en Lee, 2009; Pitkin, 1990; VanderHart, 1994). Vooral veranderingen in de financiële positie van een huishouden in combinatie met veranderingen in de huishoudensamenstelling lijken van groot belang voor de overweging om naar een huurwoning te verhuizen. Een verslechtering van de financiële situatie kan ervoor zorgen dat het niet meer is op te brengen om in een koopwoning te blijven wonen. Dit gebeurt vaak bij een echtscheiding. Het inkomen daalt, het vermogen wordt meestal over de beide partners verdeeld en de economische schaalvoordelen van het delen van de woonlasten gaan verloren. In een dergelijke situatie is het begrijpelijk dat mensen naar een huurwoning willen verhuizen (Hendershott et al., 2009; McCarthy en Simpson, 1991).

Echtscheiding betekent bovendien meestal dat het aantal personen in het huishouden daalt. De behoefte aan ruimte

kan daardoor afnemen en dat kan ertoe leiden, zeker als de financiële situatie verslechtert, dat de huiseigenaar naar een kleinere woning uitkijkt. Kleinere woningen zijn eerder in de huursector dan in de koopsector te vinden.

Ook werkloosheid gaat meestal gepaard met een slechtere economische positie van het huishouden. Daling van het inkomen en slechte arbeidsvooruitzichten kunnen ertoe leiden dat huiseigenaren gedwongen worden hun woning te verkopen. Uit het onderzoek van Feijten (2005) bleek dat in het eerste jaar nadat iemand werkloos is geraakt de kans op verhuizing naar een huurwoning veel groter is dan voor huiseigenaren met een baan.

Voor al ouderen zijn vaker geneigd om naar een huurwoning te verhuizen. Ouderen lopen een behoorlijk risico te worden geconfronteerd met het verlies van hun partner of een achteruitgang van hun gezondheid (SCP, 2005; Broese van Groenou et al., 2006; De Klerk, 2004). Dat kan er weer toe leiden dat hun zelfredzaamheid afneemt (Bootsma-Van der Wiel, 2002; Deeg, 2005). Het huis (en de tuin) wordt te groot, het onderhoud te zwaar of te duur of de woning is ongeschikt omdat de oudere bijvoorbeeld geen trappen meer kan lopen. Allemaal redenen om naar een meer geschikte woonruimte uit te zien (Broese van Groenou et al., 2006; Filius, 1993; Jones, 1997; Murie et al., 1991; De Klerk, 2004; Painter en Lee, 2009; Pitkin, 1990).

Ze kunnen dan kiezen uit een verzorgings- of verpleeghuis, een gelijkvloerse woning, een aangepaste woning of een woning met zorg- of dienstverlening. Deze specifieke woonvormen zijn vooral in de huursector te vinden (Kullberg en Ras, 2004). Een bijkomend voordeel van een huurwoning is bovendien dat de eigenaar zorgt voor het onderhoud van het huis, zodat de huurder zich daar niet meer om hoeft te bekommeren. Een andere verklaring om naar een huurwoning te verhuizen, kan zijn dat ouderen hun kapitaal dat in het huis zit, willen vrijmaken om ervan te leven (Murie et al., 1991). Er zijn echter diverse studies die aangeven dat zulke financiële overwegingen voor oudere huishoudens van ondergeschikt belang zijn bij verhuizingen uit de koopsector (VanderHart, 1994, Haffner, 2004).

Niet-westerse allochtonen huren vaker dan autochtonen. Een verklaring hiervoor is de doorgaans slechtere economische positie van allochtonen. Uit onderzoek blijkt dat ook na controle voor bijvoorbeeld het inkomen zij nog steeds onevenredig vaak een huurwoning bewonen (VROM 2005: 28). Dat zou kunnen betekenen dat allochtonen een culturele voorkeur hebben voor huren, maar volgens Permentier en Bolt (2006) heeft het daar niets mee te maken. Van culturele verschillen in voorkeuren voor huren of kopen tussen Surinamers en Turken enerzijds en autochtonen anderzijds is bijvoorbeeld geen sprake. Wel zouden er volgens Bolt (2001) culturele verschillen bestaan die terug te voeren zijn op keuzes die Marokkanen en Turken maken in hun arbeids- en huishoudenscarrières. Die keuzes werken door in hun woningmarktcarrière. Zo hebben Marokkanen gemiddeld meer kinderen dan autochtone Nederlanders, wat betekent dat zij (met hun doorgaans lage inkomen) relatief grote gezinnen moeten onderhouden en een relatief veel woonruimte nodig hebben. Grote woonruimte, meer kamers, betekent bij een beperkt inkomen dat zij zijn aangewezen op de huurmarkt. De voordelen van de hypotheekrenteaftrek nemen namelijk af als het inkomen daalt en de laagste inkomensgroepen komen bovendien in aanmerking voor

huurtoeslag. Hierdoor biedt de huurmarkt voor lagere inkomensgroepen voor hetzelfde geld ruimere (meer)gezinswoningen dan de koopmarkt. Het zou dus zo kunnen zijn dat Marokkaanse en Turkse huiseigenaren die vanwege gezinsuitbreiding ruimer willen wonen, aangeven te willen verhuizen naar een huurwoning omdat zij zich geen grotere koopwoning kunnen veroorloven.

Huren van een woning gebeurt niet alleen omdat een koopwoning niet betaalbaar is of omdat een bepaald type woning in de koopsector (bijna) niet is te vinden. Huren heeft ook voordelen. Het is bijvoorbeeld gemakkelijk om van een huurwoning af te komen. Het kan voor een verhuisgeneigde huiseigenaar die de woningmarkt niet goed kent een oplossing zijn om eerst te huren en daarna pas de koopmarkt te verkennen. Dit kan het geval zijn als iemand vanwege een nieuwe baan of studie moet verhuizen. Verhuizen vanwege werk doen mensen meestal alleen als de nieuwe werkplek op grote afstand ligt en de kans is groot dat zij in dat geval niet bekend zijn met de regio. Vindt de tijdelijke huurder vervolgens een koopwoning naar zijn zin, dan kan hij zonder problemen de huurwoning opzeggen wanneer dat hem het beste uitkomt. Op de koopmarkt is zo'n 'tussensap' relatief duur, mede door de overdrachtsbelasting. Ook in economisch onzekere tijden of als er weinig tijd is om te zoeken en te beslissen, is een huurwoning als voorlopige keuze een oplossing (Dieleman et al., 1995).

Op basis van bovenstaande bevindingen is bij de analyse van de keuze tussen huren en kopen voor eigenaar-bewoners gekeken naar de effecten van gezinsfase (als combinatie van leeftijd- en huishoudenssamenstelling), herkomst, verhuismotieven, inkomen en arbeidssituatie van het huishouden.

3. Gegevens en methode

De gegevens voor de analyse komen uit het Woon Onderzoek Nederland (WoON 2009). Dit woningbehoefteonderzoek is de opvolger van het vroegere Woningbehoefte Onderzoek (WBO) van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Het is een groot-schalige enquête die in opdracht van het ministerie van VROM periodiek wordt uitgevoerd door het CBS. WoON2009 bevat informatie over 78 duizend respondenten die representatief zijn voor de bevolking van Nederland van 18 jaar en ouder (en niet wonende in een instelling).

Ten behoeve van dit onderzoek is een selectie gemaakt van verhuisgeneigde eigenaar-bewoners van een woning. Hierbij gaat het om 7 800 cases. In de analyse is iemand verhuisgeneigd als hij of zij aangeeft binnen de komende twee jaar te willen verhuizen (en al dan niet een woning heeft gevonden), of niet wil verhuizen, maar verwacht binnen twee jaar te moeten verhuizen.

Om de 'gezinsfasen' adequaat te kunnen beschrijven zijn de huishoudensvormen getypeerd naar de leeftijd van het hoofd van het huishouden of de partner (18 jaar en ouder). Voor de indeling van huishoudensvormen is aangesloten bij gebruikelijke indelingen die in onderzoek worden gehanteerd (MacCarthy, 1976; Kendig, 1984; Hooimeijer, 1985). Bij de univariate analyses zijn de geselecteerde cases gewogen om ze representatief te maken voor de kenmerken van verhuisgeneigde huishoudens in Nederland.

Eerst wordt via een univariate analyse ingegaan op de gewenste eigendomsituatie onder eigenaar-bewoners. Vervolgens wordt een multivariaat verklingsmodel gepresenteerd. In het univariate gedeelte wordt per achtergrondkenmerk de samenhang bekeken tussen dit kenmerk en de gewenste eigendomssituatie. Vervolgens wordt met behulp van multivariate logistische regressie nader bekeken of er sprake is van een significant verband tussen een kenmerk en de gewenste eigendomssituatie als wordt gecontroleerd voor andere kenmerken die van invloed kunnen zijn op de keuze tussen huren en kopen.

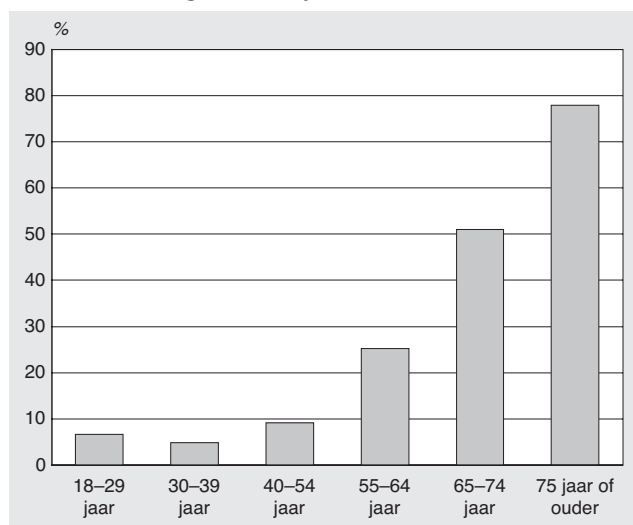
4. Univariate analyse van gewenste eigendomssituatie

In 2009 waren er ongeveer 1,9 miljoen huishoudens die binnen twee jaar wilden verhuizen of, door omstandigheden gedwongen, verwachtten te moeten verhuizen (VROM, 2010). Dat is bijna 25 procent van alle huishoudens in Nederland. Onder eigenaar-bewoners is de verhuiscapaciteit met 17 procent duidelijk lager. Het overgrote deel van deze laatste groep wil naar een koopwoning verhuizen, maar zo'n 16 procent wil huren.

Leeftijd en de keuze om te huren

Grafiek 1 toont het aandeel verhuiscapaciteit eigenaar-bewoners dat naar een huurwoning wil verhuizen naar leeftijd van het hoofd (of partner van het hoofd) van het huishouden. Het blijkt dat de voorkeur voor huren oploopt met de leeftijd. Tot 55 jaar is de voorkeur voor huren boven kopen nog heel laag. Tussen de 5 en 10 procent wenst een huurwoning. Hierboven neemt de voorkeur voor huren echter met sprongen toe. Na een toename naar 25 procent onder de 55- tot 65-jarigen, stijgt het percentage naar 51 onder de 65- tot 75-jarigen, en tot 78 onder de 75-plussers. Hierbij moet worden opgemerkt dat woonruimte in een verzorgingsstehuis ook onder 'huurwoningen' kan vallen.

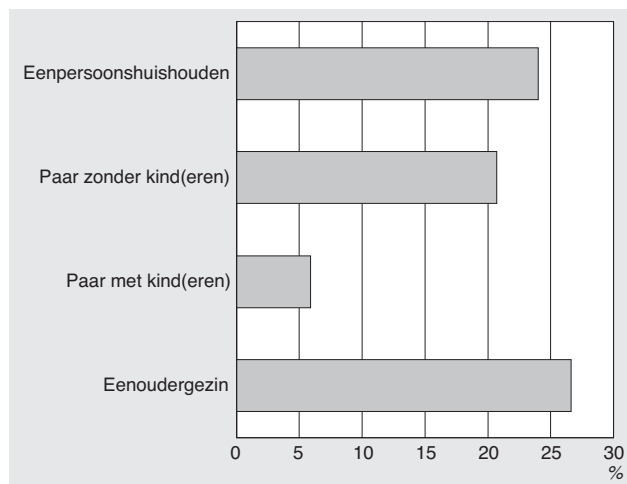
1. Verhuiscapaciteit eigenaar-bewoners met voorkeur voor een huurwoning naar leeftijd



Bron: WoON 2009, bewerking PBL.

Type huishouden en gezinsfase en de keuze om te huren
Het type huishouden speelt ook een rol bij de keuze tussen een huur- of koopwoning. Grafiek 2 laat zien dat onder paren met kinderen het huren niet populair is: rond 5 procent wil overstappen naar een huurwoning. Bij de andere typen huishouden is huren meer in zwang: van de eenoudergezinnen en eenpersoonshuishoudens wil rond 25 procent gaan huren, van de paren zonder kinderen rond 20 procent.

2. Verhuiscapaciteit eigenaar-bewoners met voorkeur voor een huurwoning naar huishoudentype



Bron: WoON 2009, bewerking PBL.

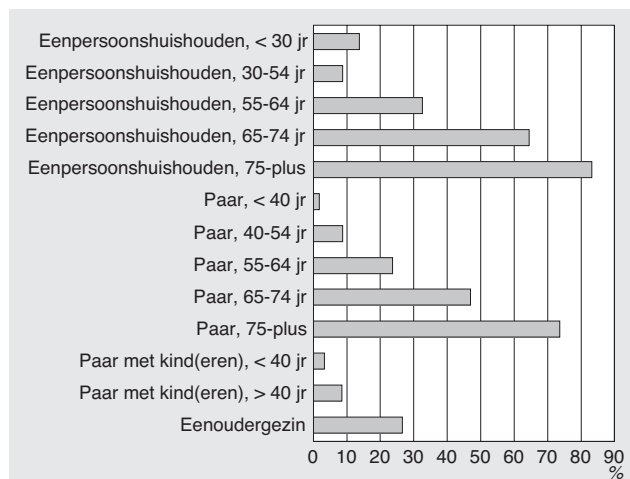
Deze verschillen tussen huishoudentypen hangen voor een groot deel samen met de gezinsfase waarin een huishouden zich bevindt. De specifieke gezinsfase wordt bepaald door de combinatie van leeftijd, het hebben van een partner en het hebben van kinderen. De meeste mensen doorlopen gedurende hun leven meerdere gezinsfasen. Grafiek 3 laat zien dat de voorkeur voor huren inderdaad verandert tussen gezinsfasen. Voor paren met thuiswonende kinderen lijkt huren een weinig aantrekkelijke optie: minder dan 10 procent overweegt bij een verhuizing te gaan huren. Bij kinderloze paren is een duidelijke relatie met leeftijd zichtbaar: voor de groep tot 40 jaar ligt het percentage dicht bij nul, maar in de hogere leeftijdsklassen loopt het percentage snel op, via ruim 20 voor 55- tot 65-jarigen tot ruim 70 procent voor de 75-plussers.

Ook bij de alleenstaanden is de relatie met leeftijd evident. Onder alleenstaanden tot 30 jaar wil rond 15 procent huren (waarschijnlijk samenhangend met de economische situatie en de nog onstabiele situatie op de relatie- en arbeidsmarkt van deze jongeren), maar van de alleenstaanden van 30 tot 55 jaar wil nog maar een kleine 10 procent huren. Dit percentage loopt weer op in de hogere leeftijdsklassen tot ruim 80 procent onder de 75-plussers. Dit betekent dat vooral voor oudere woningbezitters huren een aantrekkelijke optie is. Rond 85 procent van de 65-75-jarigen en rond 55 procent van de 75-plussers denkt dan aan een flat, rond 20 procent denkt aan een verzorgings- of verpleeghuis. Ten slotte blijkt dat ook ruim een kwart van de eenoudergezinnen bij een verhuizing wel wil huren.

Herkomstgroep en de keuze om te huren

Autochtonen wonen veel vaker in een koopwoning dan allochtonen. Blijkens WoON2009 loopt het aandeel eigen-

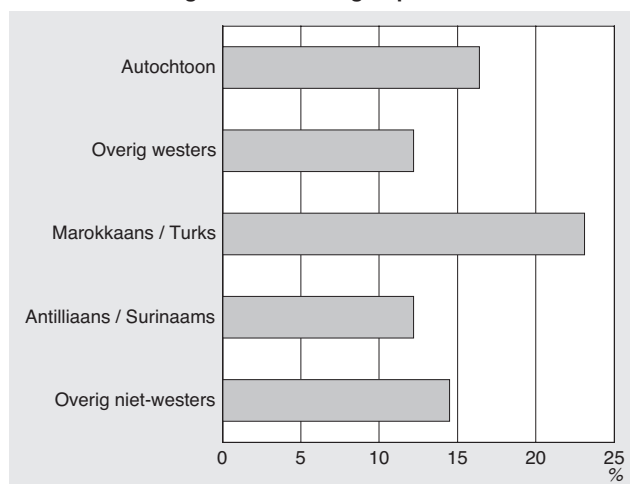
3. Verhuiscapaciteit eigenaar-bewoners met voorkeur voor een huurwoning naar gezinsfase



Bron: WoON 2009, bewerking PBL.

huisbezitters op van 15 procent onder Marokkanen, via 35 procent onder Surinamers, tot 60 procent onder autochtonen. Indien deze percentages echter worden afgezet tegen de gewenste eigendomssituatie nadat al een koopwoning is aangeschaft, dan blijken de verschillen tussen de herkomstgroepen grotendeels weg te vallen (grafiek 4). Tussen 12 en 15 procent van eigenaar-bewoners van de diverse herkomstgroeperingen spreekt uit te willen gaan huren, tegen 16 procent van de autochtonen. De groep Turken en Marokkanen hebben een wat sterkere voorkeur voor huren met bijna 25 procent.

4. Verhuiscapaciteit eigenaar-bewoners met voorkeur voor een huurwoning naar herkomstgroep



Bron: WoON 2009, bewerking PBL.

Verhuismotief en de keuze om te huren

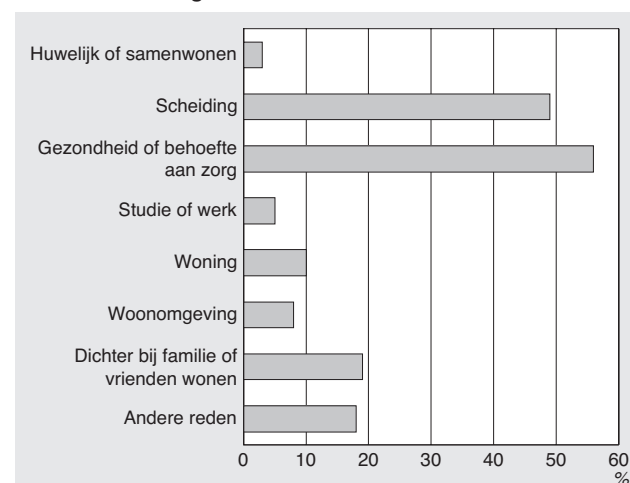
Zoals eerder gezegd, is de stap van een koopwoning naar een huurwoning minder gebruikelijk. Dat suggereert dat huiseigenaren alleen onder bijzondere omstandigheden naar een huurwoning verhuizen. De verhuismotieven geven 'een kijkje achter de gordijnen'.

Het grootste deel van de verhuiscapaciteit eigenaar-bewoners wil verhuizen omdat de woning of de woonomgeving niet meer aan hun eisen voldoet (27 en 14 procent; niet in grafiek). Iets minder belangrijk zijn studie/werk en gezond-

heid of zorgbehoefte. Beide redenen worden door zo'n 8 procent van de huiseigenaren genoemd. Andere motieven, zoals huwelijk of samenwonen en de wens om dichterbij familie of vrienden te gaan wonen, worden door slechts een kleine groep aangedragen als reden voor een verhuizing. Echtscheiding vormt voor slechts 1 procent aanleiding voor de verhuisplannen. Andere verhuisredenen worden door zo weinig huishoudens genoemd, dat ze hier niet apart worden onderscheiden.

Grafiek 5 laat zien dat de meeste verhuisredenen samen gaan met de wens weer naar een koopwoning te verhuizen. Of het nu gaat om de woning, de woonomgeving of een huwelijk, deze huiseigenaren hebben met minder dan 10 procent nauwelijks belangstelling voor een huurwoning. Het zijn vooral de kleine groepen huizenbezitters die vanwege bijzondere situaties zoals een scheiding of problemen met de gezondheid (of die van de partner) willen verhuizen, die voor een huurwoning opteren (met respectievelijk 49 en 56 procent). Ook van het groepje dat dichterbij familie of vrienden wil wonen, kiest 1 op de 5 voor een huurwoning.

5. Verhuiscapaciteit eigenaar-bewoners met voorkeur voor een huurwoning naar verhuismotief

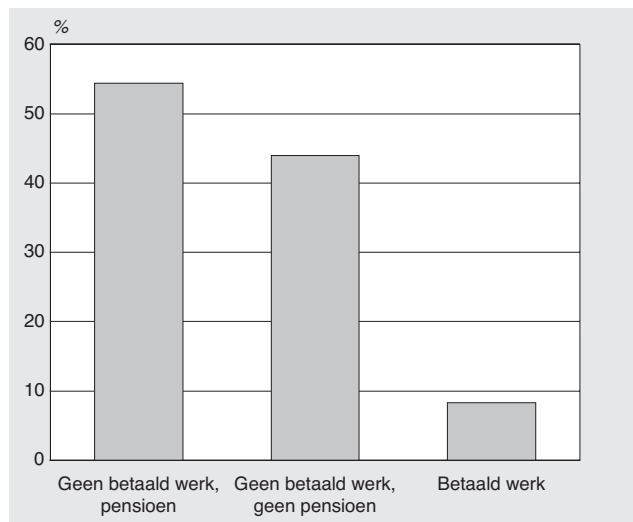


Bron: WoON 2009, bewerking PBL.

Arbeidsituatie van het huishouden en de keuze om te huren

De economische situatie van het huishoudens is ook een belangrijke factor bij de keuze tussen huren en kopen. Dat is logisch omdat het hebben van een betaalde baan (of vermogen) meestal een noodzakelijke voorwaarde is om een huis te kunnen kopen. Grafiek 6 laat zien dat de wens om naar een huurwoning te verhuizen het sterkst is onder de huishoudens die gepensioneerd zijn. Bijna 55 procent van de gepensioneerden wil na verhuizing een huurwoning. Dat percentage is bijna zeven keer zo hoog als onder huishoudens met betaald werk. Dit zou te maken kunnen hebben met een verslechterende gezondheid of de behoefte aan meer zorg. Onder werkloze huishoudens ligt de voorkeur voor huren maar iets lager dan onder gepensioneerden. Zij verkeren mogelijk niet meer in de omstandigheid om opnieuw te kunnen kopen. Van de huishoudens met een baan wil minder dan 10 procent bij een verhuizing gaan huren. Dit betekent dat mensen met een baan bijna automatisch kiezen om opnieuw een huis te kopen.

6. Verhuiscapaciteit eigenaar-bewoners met voorkeur voor een huurwoning naar arbeidssituatie van het huishouden

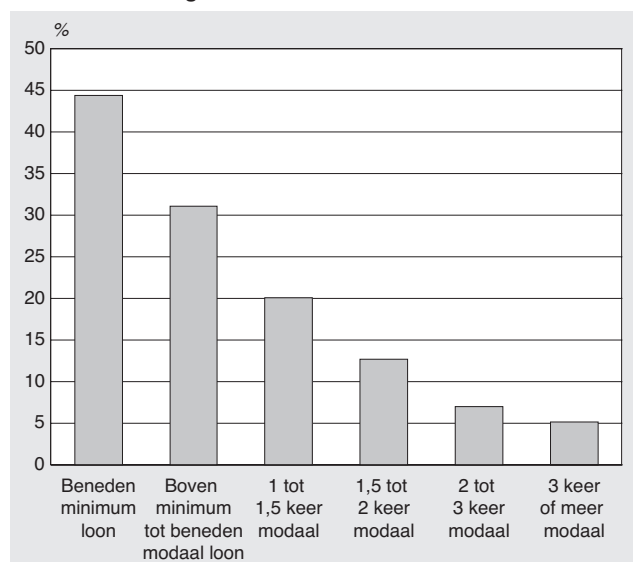


Bron: WoON 2009, bewerking PBL.

Huishoudensinkomen en de keuze om te huren

Grafiek 7 toont dat er een duidelijke samenhang is tussen de hoogte van het huishoudensinkomen en de keuze tussen kopen en huren. Minder inkomen betekent: vaker willen huren. Van de huishoudens in de laagste inkomensgroep overweegt bijna 45 procent een verhuizing naar een huurwoning, tegen nog maar 20 procent van de huishoudens met een inkomen van één tot anderhalf keer modaal, en rond 5 procent van de mensen met een hoog inkomen (drie keer modaal of meer).

7. Verhuiscapaciteit eigenaar-bewoners met voorkeur voor een huurwoning naar huishoudinkomensniveau



Bron: WoON 2009, bewerking PBL.

5. Multivariate analyse

In de vorige paragraaf is de samenhang tussen diverse achtergrondkenmerken van de verhuiscapaciteit eigenaar-bewoners en de keuze tussen huren en kopen belicht. Omdat deze

achtergrondkenmerken onderling kunnen samenhangen, is het niet duidelijk wat nu precies het effect is van de afzonderlijke variabelen. Dit kan echter worden bepaald met behulp van een multivariate analyse. Hiertoe is met behulp van een logistische regressieanalyse nagegaan in hoeverre de samenhang tussen individuele achtergrondkenmerken en de gewenste eigendomssituatie overeind blijft als gecorrigeerd wordt voor het effect van de andere achtergrondkenmerken.

Staat 1 toont de resultaten van de analyse. De afhankelijke variabele is de voorkeur voor huren boven kopen voor verhuiscapaciteit eigenaar-bewoners. Deze voorkeur is uitgedrukt in de odds ratio. Hierbij is het aandeel van verhuiscapaciteit huizenbezitters dat een woning wil huren gedeeld door het aandeel dat een woning wil kopen. De exponentiële regressiecoëfficiënt, $\text{Exp}(B)$, geeft hierbij weer in welke mate de odds ratio van een specifieke bevolkingscategorie afwijkt van die van de referentiegroep. Waarden groter dan 1 geven de factor aan waarmee de odds ratio in de betreffende categorie van de achtergrondvariabele hoger ligt dan in de referentiecategorie. Waarden kleiner dan 1 geven de factor aan waarmee de betreffende odds ratio kleiner is. Een voorbeeld: als de $\text{Exp}(B)$ voor de herkomstgroepen Marokkanen en Turken 5,4 is, dan betekent dit dat de verhouding tussen de voorkeur voor een huurwoning en de voorkeur voor een koopwoning voor Marokkanen en Turken 5,4 keer zo groot is als voor de referentiegroep, in dit geval de autochtonen (staat 1). Vanwege de leesbaarheid wordt hierna gesproken over kansen, in plaats van 'de factor waarmee de odds ratio verandert'. Overigens kan de echte kans op een voorkeur voor huren (kansformule voor P_{huur}) van een bepaalde groep verhuiscapaciteit eigenaar-bewoners ook berekend worden met behulp van de geschatte B 's.

Om een indruk te krijgen van de verklarende kracht van elk van de achtergrondkenmerken wordt hier eerst ingegaan op de verklaarde variantie (R^2). De verklaarde variantie ligt tussen 0 (geen verband) en 1 (volledige verklaring). Van alle variabelen verklaart de gezinsfase (een combinatie van leeftijd en huishoudenssamenstelling) het meest de kans op de voorkeur voor huren. Dit levert een verklaarde variantie op van 0,31. Herkomstgroepering levert echter amper een verhoging van de verklaarde variantie op en heeft daardoor een zeer geringe verklarende kracht. De toevoeging van achtereenvolgens de variabelen verhuismotief en inkomensniveau heeft daarentegen wel een belangrijk effect op de verklaarde variantie: deze stijgt naar respectievelijk 0,36 en 0,40. De variabele arbeidssituatie heeft echter amper verklarende kracht bovenop de al genoemde kenmerken: de verklaarde variantie stijgt met 0,01.

De (univariate) effecten van de categorieën van de diverse achtergrondvariabelen, die in de vorige paragraaf besproken zijn, blijven in de uitkomsten van het logistisch regressie model voor de verhuiscapaciteit huizenbezitters grotendeels overeind (staat 1). Hieronder wordt nader ingegaan op deze effecten en wordt getracht deze inhoudelijk te duiden.

Passend willen wonen

Wat betreft de gezinsfase laat de analyse zien dat onder de verhuiscapaciteit huizenbezitters de oudere eenpersoonshuishoudens en oudere paren zonder thuiswonende kinderen een beduidend grotere voorkeur voor een huurwoning hebben dan jonge paren met thuiswonende kinderen. Vooral

75-plussers willen graag naar een huurwoning verhuizen. Deze resultaten komen overeen met de bevindingen uit de univariate analyse van de gezinsfase. Zoals uit de literatuurstudie al naar voren is gekomen, neemt bij ouderen de kans toe dat zij hun partner verliezen en fysiek achteruitgaan. Ze zoeken dan een woning die goed bij hun leefsituatie past en die is vooral in de huursector te vinden.

Naast oudere alleenstaanden en oudere kinderloze paren hebben ook alleenstaanden en kinderloze paren van middelbare leeftijd en eenoudergezinnen een grotere voorkeur voor huren dan de referentiegroep van paren met kinderen, hoewel deze voorkeur minder sterk is. Zoals uit het literatuuronderzoek naar voren is gekomen is de verslechtering van de economische situatie van belang voor de keuze voor huren bij eenoudergezinnen. In de multivariate analyse is weliswaar rekening gehouden met inkomensverschillen, maar er zijn meer factoren die de economische positie van gescheidenen beïnvloeden. Zo wordt het vermogen, dat voor een belangrijk deel uit het eigen huis bestaat, meestal over de beide partners verdeeld en gaan economische schaalvoordelen van het delen van de woonlasten verloren. Mede door deze factoren blijft het effect van eenoudergezinnen in deze analyse bestaan.

Bij kinderloze paren van beneden de 40 jaar is er overigens geen sprake van een grotere voorkeur voor huren vergeleken met paren met kinderen. Mogelijk anticiperen ze al op de komst van kinderen en kiezen zij daarom (wederom) voor een koopwoning, die meestal groter is en staat in een voor kinderen meer geschikte leefomgeving. Tegelijkertijd spelen de economische situaties en lichamelijke omstandigheden die bij eenoudergezinnen en ouderen aanleiding geven tot de wens om naar een huurwoning te verhuizen bij hen geen rol.

Hoewel de herkomst van verhuiscapable huizenbezitters de voorkeur voor huren boven kopen niet goed kan verklaren, laat het model wel zien dat de groep Turken en Marokkanen duidelijk vaker willen huren dan autochtonen. De univariate resultaten gaven overigens voor de groep Marokkanen en Turken al hetzelfde beeld te zien (grafiek 4). Ook de groep overig niet-westers allochtoon heeft een wat grotere voorkeur om te gaan huren dan autochtonen, hoewel het effect veel minder sterk is. Net als in de univariate analyse liggen de resterende allochtone herkomstgroepen in de voorkeur voor huren dicht bij de autochtonen. De effecten voor deze twee groepen zijn dan ook niet significant. De sterkere voorkeur van de groep Marokkanen en Turken voor huren kan overigens niet worden verklaard door verschillen in inkomen en werkloosheid, omdat deze twee achtergrondvariabelen in de analyse zijn meegenomen. Zoals in literatuuronderzoek al is gesignaleerd, kan deze voorkeur voor huren te maken hebben met culturele verschillen die terug zijn te voeren op andere arbeids- en huishoudenscarrières.

Economische situatie vaak een verklaring

Bepaalde verhuismotieven gaan ook gepaard met een grotere voorkeur van huizenbezitters om te gaan huren. De resultaten van de multivariate analyse bevestigen het patroon dat al uit de univariate analyse naar voren kwam (grafiek 5). Ligt de reden voor een verhuizing in een scheiding, dan is de voorkeur voor huren fors hoger (vergeleken met de referentiegroep van personen die willen verhuizen omdat hun woning niet (meer) aan hun wensen voldoet).

Een verslechtering van de economische situatie van het huishouden kan deze voorkeur verklaren. Ook degenen die vanwege een slechte gezondheid of behoefte aan zorg willen verhuizen, prefereren vaker een huurwoning dan degenen die vanwege woonmotieven willen verhuizen. De huidige woning sluit vaak niet meer goed aan bij de behoeften van ouderen, vooral na het optreden van bepaalde lichamelijke gebreken, en dan gaan zij op zoek naar een huurwoning. Vormen een huwelijk of de wens om te gaan samenwonen de aanleiding voor de voorgenomen verhuizing van de huizenbezitters, dan is de belangstelling voor huren juist kleiner. Ook hier kan de economische situatie een verklaring bieden. Samenvoeging van twee huishoudens betekent dat woonlasten worden gedeeld en vaak ook dat twee inkomens worden samengevoegd, wat een versterking van de economische positie van het huishouden betekent. Geen reden dus om naar een huurwoning te verhuizen.

Andere opgenomen verhuismotieven als het dichter bij familie willen wonen, studie of werk beïnvloeden de voorkeur voor huren of kopen niet significant. Dat het verhuismotief werk (of studie) geen effect uitoefent, is opmerkelijk. Men zou verwachten dat mensen die vanwege een nieuwe baan gaan verhuizen eerst een huurwoning zoeken. Wat een rol

Staat 1
Effecten van individuele kenmerken op de kans dat een verhuiscapable eigenaar-bewoner een voorkeur heeft voor een huurwoning, logistische regressie-analyse (Exp(B))

Gezinsfase	
Ref = paar met kinderen, jonger dan 40 jaar	1,00
Eenpersoonshuishouden	
jonger dan 30 jaar	3,31 ***
30-54 jaar	1,92 **
55-64 jaar	7,80 ***
65-74 jaar	11,65 ***
75 jaar of ouder	21,58 ***
Paar zonder kinderen	
jonger dan 40 jaar	0,63 ns
40-54 jaar	3,93 ***
55-64 jaar	7,77 ***
65-74 jaar	11,19 ***
75 jaar of ouder	20,67 ***
Paar met kinderen	
40 jaar of ouder	3,00 ***
Eenoudergezin	5,22 ***
Herkomst	
Ref = autochtoon	1,00
Marokkaans / Turks	5,38 ***
Antilliaans / Surinaams	1,09 ns
Overig westers	0,85 ns
Overig niet-westers	1,78 *
Verhuismotief	
Ref = woning	1,00
Huwelijk of samenwonen	0,35 ***
Scheiding	9,39 ***
Gezondheid of behoefte aan zorg	3,19 ***
Studie of werk	0,83 ns
Woonomgeving	0,93 ns
Dichtbij familie, vrienden wonen	1,25 ns
Andere redenen	1,61 ***
Inkomensniveau	
Ref = 3 keer of meer modaal	1,00
Beneden minimum loon	8,19 ***
Boven minimum tot beneden modaal loon	5,01 ***
1 tot 1,5 keer modaal	3,67 ***
1,5 tot 2 keer modaal	2,58 ***
2 tot 3 keer modaal	1,62 **
Arbeidsituatie	
Ref = betaald werk, deeltijd en/of fulltime	1,00
Geen betaald werk, met pensioen	1,77 ***
Geen betaald werk, niet met pensioen	2,00 ***
N	7661
-2 log likelihood	4657,222
Nagelkerke R2	0,405

Bron: WoON 2009, bewerking PBL.

*** p = .001, ** p = .01, * p = .05; ns = niet significant

kan spelen, is dat er geen onderscheid is gemaakt tussen verhuizen over korte en lange afstand. Bij verhuizingen over lange afstand ligt het voor de hand dat men de nieuwe woonomgeving niet kent en eerder kiest om een huurwoning te betrekken alvorens een koopwoning te zoeken. Bij verhuizingen over korte afstand is de regio wel bekend en is eerst huren niet nodig.

De sociaaleconomische situatie van de verhuiscandidate huizenbezitter heeft een duidelijk effect op de voorkeur voor huren. Met betrekking tot het inkomen geldt dat de voorkeur van eigenaar-bewoners voor huren sterker wordt naarmate het inkomen lager is. Overigens kwam dit patroon al in de univariate analyse naar voren (grafiek 7). Ook de arbeidssituatie heeft effecten op de voorkeur voor huren. In huishoudens waar niemand een betaalde baan heeft, is de voorkeur voor een huurwoning groter (vergeleken met de referentiecategorie van huishoudens met één of twee banen). Hierbij maakt het weinig uit of het ontbreken van een baan het gevolg is van pensionering of werkloosheid. Werkloosheid gaat over het algemeen gepaard met een inkomensachteruitgang en meer financiële onzekerheid. In de regressieanalyse is weliswaar rekening gehouden met verschillen in inkomen, maar andere factoren als een zwakke economische positie en onzekere vooruitzichten (zoals de mogelijkheid dat men uiteindelijk moet terugvallen op een bijstandsuitkering) kunnen werkloze eigenaar-bewoners ertoe brengen om serieus te overwegen een woning te huren.

6. Samenvatting en evaluatie

In dit artikel is op basis van het Woon Onderzoek Nederland 2009 gekeken naar het effect van karakteristieken van verhuiscandidate huizenbezitters op de voorkeur voor een koopwoning of een huurwoning. De resultaten laten zien dat met 84 procent de meerderheid van de verhuiscandidate eigenaar-bewoners op zoek is naar een andere koopwoning. Huizenbezitters zullen pas als daar dringende redenen voor zijn een huurwoning prefereren. Van de diverse factoren die de keuze tussen kopen of huren beïnvloeden, is vooral de levensfase waarin de huiseigenaar zit van groot belang. Voor oudere huishoudens geldt dat zij een vrij sterke voorkeur hebben voor huren: rond 75 procent van de alleenstaande 75-plussers en bijna 85 procent van de (inmiddels) kinderloze paren (75-plus) wil huren. Gebeurtenissen die vaak samenhangen met een hoge leeftijd, zoals het verlies van een partner, economische achteruitgang of verslechtering van de gezondheid, kunnen hiervoor een verklaring zijn.

Dit blijkt ook uit de verhuismotieven. Huiseigenaren die vanwege een scheiding, slechte gezondheid of behoefte aan zorg willen verhuizen, hebben een veel grotere voorkeur voor een huurwoning dan degenen met verhuismotieven zoals het willen samenwonen of wonen in een woning of woonomgeving die niet meer aan de eisen voldoet. De herkomstgroepering heeft in bepaalde gevallen een invloed op de voorkeur voor huren: de groep Marokkanen en Turken wil vaker huren dan autochtonen.

Ten slotte kan ook een slechte financiële situatie van het huishouden voor een huiseigenaar een belemmering zijn voor het kopen van een nieuwe woning en ervoor zorgen

dat de voorkeur naar een huurwoning uitgaat. Vooral het inkomen beïnvloedt de voorkeur voor een huurwoning. De huurwens neemt toe naarmate het inkomen lager is. Verder is bij gepensioneerde huishoudens en andere huishoudens zonder een betaalde baan, de voorkeur voor een huurwoning sterker dan bij huishoudens met één of twee betaalde banen.

Concluderend kan worden gesteld dat de gezinsfase, het verhuismotief en de financiële situatie van het huishouden de voorkeur van verhuiscandidate huizenbezitters voor kopen of huren het sterkst bepalen.

Voor beleidsmakers is het relevant om te weten hoe achtergrondkenmerken van huizenbezitters de voorkeur tussen huren en kopen beïnvloeden. Uit de analyse is naar voren gekomen dat vooral oudere huiseigenaren een vrij sterke voorkeur hebben om na een verhuizing in een huurwoning te trekken. Dit is relevant voor het beleid, aangezien enerzijds de groep ouderen in de toekomst fors gaat toenemen en anderzijds deze ouderen ook veel vaker in een koopwoning zullen wonen dan nu (omdat tegenwoordig het gros van de paren op middelbare leeftijden een woning bezit). Meer ouderen dan nu zullen daarom bij ongewijzigd aanbod op de woningmarkt de overstap van koop naar huur gaan maken. Volgens de meest recente *Bevolkingsprognose* van het CBS (Van Duin en Garssen, 2011) zal het aantal 65-plussers de komende dertig jaar met 2,5 miljoen toenemen naar 4,6 miljoen. Het aantal 80-plussers zal ruim verdubbelen. Dat heeft ongetwijfeld tot gevolg dat ook de groep met (lichte, matige of ernstige) lichamelijke beperkingen de komende jaren aanzienlijk in omvang zal toenemen. Vooral deze groep mensen zal sneller een huurwoning kiezen dan een koopwoning, tenzij er in de koopmarkt meer op deze groep mensen zal worden ingespeeld.

Vooralsnog zijn er weinig voor ouderen geschikte woningen met zorg- en dienstverlening in de koopsector beschikbaar (De Klerk, 2004). Dat betekent dat een deel van de ouderen die nu opteren voor een huurwoning misschien wel een voor hen geschikte woning met bijvoorbeeld zorg of andere dienstverlening zouden willen kopen. Maar omdat dergelijke woningen nauwelijks te koop zijn, zijn zij min of meer gedwongen om te huren. Het huidige overheidsbeleid is er overigens op gericht om het tekort aan voor ouderen (en mensen met een beperking) geschikte woningen terug te dringen (zie TK 2010–2011; Van Galen en Willems, 2010).

Literatuur

Abramsson, M., U. Fransson en L-E Borgegård, 2004, The first years as independent actors in the housing market: Young households in a Swedish municipality, 19, blz. 145–168.

Bolt, G., 2001, Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief. Nederlandse Geografische Studies 281, KNAG/Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht, Utrecht

Bootsma-Van der Wiel, A., 2002; Disability in the oldest old. Universiteit Leiden, Medisch Centrum, Leiden.

- Broese van Groenou, M., D. Deeg en A. de Boer, 2006, Veranderingen in de levensloop. In: A.H. de Boer (red.), *Rapportage Ouderen 2006. Veranderingen in de leefsituatie en levensloop*, blz. 167–193. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.
- Clark, W.A.V. en C.H. Mulder, 2000, Leaving home and entering the housing market. *Environment and Planning A*, 32, blz. 1657–1671.
- Deeg, D.J.H., 2005, Longitudinal Characterization of Course Types of Functional Limitations. *Disability and Rehabilitation* 27(5), blz. 253–261.
- DeWilde, C., 2008, Divorce and the Housing Movements of Owner-Occupiers: A European Comparison. *Housing Studies*, 23(6), blz. 809–832.
- Di, Zhu Xiao, E. Belsky en X. Liu, 2007, Do homeowners achieve more household wealth in the long run? *Journal of Housing Economics* 16, blz. 274–290.
- Dieleman, F.M., W.A.V. Clark en R.C. Deurloo, 1995, Falling Out of the Homeowner Market. *Housing Studies* 10, blz. 3–15.
- Dieleman, F.M. en R.J. Schouw, 1989, Divorce, mobility and housing demand. *European Journal of Population* 5, blz. 235–252.
- Duin, C. van en J. Garssen, 2011, Bevolkingsprognose 2010–2060: sterkere vergrijzing, langere levensduur. *Bevolkingstrends* 59(1), blz. 16–23. CBS, Den Haag/Heerlen.
- Feijten, P., 2005, Union Dissolution, Unemployment and Moving Out of Homeownership. *European Sociological Review* 21(1), blz. 59–71.
- Filius, F. 1993, Huishoudensopheffing en woningverlating in een vergrijzende samenleving. *Nederlandse Geografische Studies* 169, Koninklijk Nederlands Aardrijkskundig Genootschap/Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht, Utrecht.
- Galen, J. van, en J. Willems, 2010, Monitor Investeren voor de Toekomst 2009. ABF Research, Delft.
- Haffner, M.E.A., 2004, Appel voor de dorst? Vermogen van ouderen op de woningmarkt. DGW/Nethur, Utrecht.
- Helderman, A.C., 2007, Once a homeowner, always a homeowner? An analysis of moves out of owner-occupation. *Journal of Housing and the Built Environment* 22, blz. 239–261.
- Hendershott, P.H., R. Ong, G.A. Wood en P. Flatau, 2009, Marital history and home ownership: Evidence from Australia. *Journal of Housing Economics* 18, blz. 13–24.
- Hooimeijer, P., W.A.V. Clark en F.M. Dieleman, 1986, Households in the Reduction Stage: Implications for the Netherlands Housing Market. *Housing Studies* 1, blz. 195–209.
- Jones, L., 1997, The tenure transition decision for elderly homeowners. *Journal of Urban Economics* 29, blz. S505–S509.
- Jong, A. de, L. van den Broek, S. Declerck, S. Klaver en F. Vernooij, 2008, Regionale woningmarktgebieden: verschillen en overeenkomsten. NAI Uitgevers/Ruimtelijk Planbureau, Rotterdam/Den Haag.
- Kendig, H.L., 1984, Housing Careers, Life Cycle and Residential Mobility: Implications for the Housing Market. *Urban Studies* 21, blz. 271–283.
- Klerk, M.M.Y. de (red.), 2004, Zorg en wonen voor kwetsbare ouderen. *Rapportage ouderen 2004*. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.
- Kullberg, J., en M. Ras, 2004, Met zorg gekozen? Woonvoorkeuren en woningmarktgedrag van ouderen en mensen met lichamelijke beperkingen. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.
- MacCarthy, K.F., 1976, The household life cycle and housing choices. *Papers of the Regional Science Association* 37, blz. 55–80.
- McCarthy, P. en B. Simpson, 1991, Issues in Post Divorce Housing. Aldershot, Avebury.
- McLaverly, P. en N.M. Yip, 1993, The preference for owner-occupation. *Environment and Planning A* 25, blz. 1559–1572.
- Megbolugbe, I.F. en P.D. Linneman, 1993, Home Ownership. *Urban Studies* 30(4/5), blz. 659–682.
- Mulder, C.H. en P. Hooimeijer, 2002, Leaving home in the Netherlands: Timing and first housing. *Journal of Housing and the Built Environment* 17, blz. 237–268.
- Murie, A., F. Dieleman en P. Hooimeijer, 1991, Housing asset values and the mobility of elderly home owners: housing research and policy issues. *Netherlands Journal of Housing and the Built Environment* 6(1), blz. 21–34.
- Noortwijk, L. van, P. Hooimeijer, F. Dieleman, 1992, Divorce and the disruption of the housing career. In: P. Korcelli en J. van Weesep (eds.), *Housing and Urban Policy in Transition*, blz. 87–101. PAN IgiPZ, Warschau.
- Painter, G. en K. Lee, 2009, Housing tenure transitions of older households: Life cycle, demographic, and familial factors. *Regional Science and Urban Economics* 39, blz. 749–760.
- Permentier en Bolt, 2006, Woonwensen van allochtonen. DGW/NETHUR Partnership 37, Utrecht.
- Pitkin, J., 1990, Housing consumption of the elderly: a cohort economic model. In: D. Myers (red.) *Housing Demography*. University of Wisconsin Press, Madison.

SCP, 2005, De Sociale Staat van Nederland 2005. Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.

TK 2010–2011, 32847, nr. 2, Integrale visie op de woningmarkt.

VanderHart, P.G., 1994, An empirical analysis of the housing decisions of older homeowners. *Journal of the American Real Estate and Urban Economics Association* 22(2), blz. 205–233.

VROM, 2005, Een gekleurd beeld van wonen. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Den Haag.

VROM, 2010, Het wonen overwogen. Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009. Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Den Haag.