



UvA-DARE (Digital Academic Repository)

De prijs van flexibele starters op de woningmarkt

Manting, D.; de Groot, C.

Publication date

2017

Document Version

Final published version

Published in

Service Magazine

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):

Manting, D., & de Groot, C. (2017). De prijs van flexibele starters op de woningmarkt. *Service Magazine*, 24(2). <https://www.service-studievereniging.nl/magazine/artikel/prijs-flexibele-starters-op-woningmarkt/>

General rights

It is not permitted to download or to forward/distribute the text or part of it without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), other than for strictly personal, individual use, unless the work is under an open content license (like Creative Commons).

Disclaimer/Complaints regulations

If you believe that digital publication of certain material infringes any of your rights or (privacy) interests, please let the Library know, stating your reasons. In case of a legitimate complaint, the Library will make the material inaccessible and/or remove it from the website. Please Ask the Library: <https://uba.uva.nl/en/contact>, or a letter to: Library of the University of Amsterdam, Secretariat, Singel 425, 1012 WP Amsterdam, The Netherlands. You will be contacted as soon as possible.

MAGAZINE

SERVICE MAGAZINE

DE PRIJS VAN FLEXIBELE STARTERS OP DE WONINGMARKT

EDITIE: 24.2 - HERONTWIKKELING VAN VOORMALIGE INDUSTRIELOCATIES

Gepubliceerd op: 22 maart 2017

In de afgelopen jaren was het kommer en kwel op de woningmarkt. De huizenprijzen daalden, sommigen zagen hun hypotheke onder water raken en anderen lukte het niet om een koper te vinden voor hun woning. Het stilvallen van de koopwoningmarkt kwam vooral door een afname van de vraag van doorstromers. In al die tijd bleven starters veelal hun weg vinden op de woningmarkt, wat mede samenhangt met het feit dat ze pas aan het begin van hun woon- en huishoudenscarrière staan alsook hun aanpassingsvermogen.



Dorien Manting werkt als hoogleraar Demografie en Ruimte bij de Afdeling Geografie, Planologie en Internationale Ontwikkelingsstudies van de Universiteit van Amsterdam. Haar onderzoek richt zich op de rol van veranderingen in de demografische levenslopen voor ruimtelijke ontwikkelingen en segregatie. Zij is ook Hoofd Verstedelijking en Mobiliteit van het Planbureau voor de Leefomgeving. Haar afdeling houdt zich bezig met vraagstukken op het terrein van wonen, werken en mobiliteit.



Carola de Groot werkt als woononderzoeker bij het Planbureau voor de Leefomgeving. Zij doet daar voornamelijk onderzoek naar de woonsituatie, de woonvoorkeuren en het woongedrag van huishoudens in samenhang met regionale woningmarktomstandigheden en het woonbeleid. Recentelijk heeft zij onderzoek gedaan naar de betaalbaarheid van het wonen in de huursector.

In de afgelopen jaren was het kommer en kwel op de woningmarkt. De huizenprijzen daalden, sommigen zagen hun hypotheke onder water raken en anderen lukte het niet om een koper te vinden voor hun woning. Het

stilvallen van de koopwoningmarkt kwam vooral door een afname van de vraag van doorstromers. In al die tijd bleven starters veelal hun weg vinden op de woningmarkt, wat mede samenhangt met het feit dat ze pas aan het begin van hun woon- en huishoudenscarrière staan alsook hun aanpassingsvermogen.

In dit artikel wordt er ingezoomd op de starters en in het bijzonder op jongvolwassenen. Wie zijn zij, wat zijn hun wensen en in hoeverre zijn deze wensen aan veranderingen onderhevig?

Jaarlijks ruim 115 tot 125 duizend nieuwe toetreders

Elk jaar treden zo'n 115 tot 125 duizend starters toe tot de woningmarkt (zie bijvoorbeeld Ministerie van BZK 2016). Deze huishoudens betrekken een zelfstandige woonruimte (een woning of wooneenheid) maar laten geen woning achter. De groep starters bestaat voor ruim 40 procent uit jongvolwassenen tot 25 jaar. Zij zijn verhuisd om op eigen benen te gaan staan, te gaan studeren of werken of bijvoorbeeld om te gaan samenwonen. Daarnaast behoren ook immigranten tot de starters. Deze groep nam de afgelopen jaren in omvang toe als gevolg van de vluchtelingenstroom. Ook trekken universiteiten steeds meer buitenlandse studenten aan als gevolg van de internationalisering van het Nederlandse onderwijs. Ook dit zijn starters op de woningmarkt.

Hoewel er tijdens de crisisjaren iets minder starters op zoek gingen naar een woning, is het aantal (koop)starters opvallend stabiel in de tijd (Schilder & Conijn, 2013; Ministerie van BZK 2016). Dit hangt samen met het feit dat starters doorgaans urgente redenen hebben om te verhuizen, bijvoorbeeld om te gaan samenwonen of om het ouderlijke huis te verlaten, waardoor een voorgenomen verhuizing zich niet altijd laat uitstellen. Dit betekent ook dat starters eerder bereid zijn om hun woonvoorkeuren bij te stellen. Zo liet een onderzoek uit 2008 zien dat aspirant-starters met een koopwens vaker genoeg nemen met een huurwoning dan aspirant-doorstromers (De Groot et al. 2008). Ook nemen zij vaker genoeg met een kleinere woning of gaan zij op zoek naar andere alternatieven op de woningmarkt zoals het samenwonen op één adres (PBL, 2015).

Hoewel starters eerder hun woonvoorkeuren laten varen om maar een plek te bemachtigen op de woningmarkt, werkt de woningmarktsituatie wel degelijk belemmerend voor een deel van de aspirant-starters. Het aantal verhuisgeneigde starters is namelijk al jaren ruim twee keer zo hoog als het aantal huishoudens dat werkelijk is toegetreden tot de woningmarkt en dit komt mede door een gebrek aan starterswoningen en de hoge huizenprijzen (ministerie van BZK, 2011).

“Toekomstig kabinetsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting, financiën, mobiliteit en opleiding heeft gevolgen voor de mogelijkheden en wensen van starters: waar ze willen wonen en hoe ze willen wonen.”

Toetreders zijn steeds ouder

Jongvolwassenen treden vaak vanuit het ouderlijke huis toe tot de 'echte' woningmarkt waarbij ze direct een zelfstandige woonruimte betrekken (in plaats van een onzelfstandige kamer). In de periode tussen 2013 en 2015 startte circa 20 procent van alle starters vanuit een onzelfstandige wooneenheid, zoals een kamer zonder een eigen opgang waarbij de keuken en het toilet worden gedeeld met huisgenoten. Bijzonder is dat jongeren steeds vaker thuis wonen (CBS, 2016a). Dat komt omdat men later uit huis gaat maar ook omdat een deel van de uit huis gevlogen jongeren vaker dan voorheen terugkeert naar het ouderlijke huis. Het gaat hier om grote aantallen, want van degenen die in 2009 uit huis gingen, keerde een kwart binnen vijf jaar terug op het ouderlijke honk. Redenen waarom jongeren vaker terugkeren naar de ouders hangen mede samen met de moeilijke situatie waarin jongeren zich bevinden. Jongeren hebben vaak een tijdelijk contract en hoppen daarmee van de ene baan naar de andere baan. Ook in de relatiesfeer verloopt het allemaal wat chaotischer dan vroeger (Arundel 2017). Het stuklopen van een relatie of geld zijn dan ook de belangrijkste redenen om weer tijdelijk bij de ouders in te trekken (CBS, 2016b). Dat jongeren langer thuis wonen werd voorheen gekoppeld aan het fenomeen 'Hotel Mama': thuis blijven wonen is aantrekkelijk omdat het goedkoop is en comfortabel met ouders die de was doen en koken. Ook

laten ouders hun kinderen tegenwoordig veel vrijer in hun doen en laten waardoor minder jongeren de behoefte hebben om het ouderlijke huis te ontvluchten. Inmiddels wordt echter ook het nieuwe studiefinancieringsstelsel – waarbij de basisbeurs heeft plaatsgemaakt voor een leenstelsel – als reden genoemd waarom jongeren langer thuis blijven wonen (NRC, 2015). Het langer thuis wonen betekent niet alleen uitstel van zelfstandigheid maar ook van het moment waarop jongeren (weer) toetreden tot de woningmarkt.

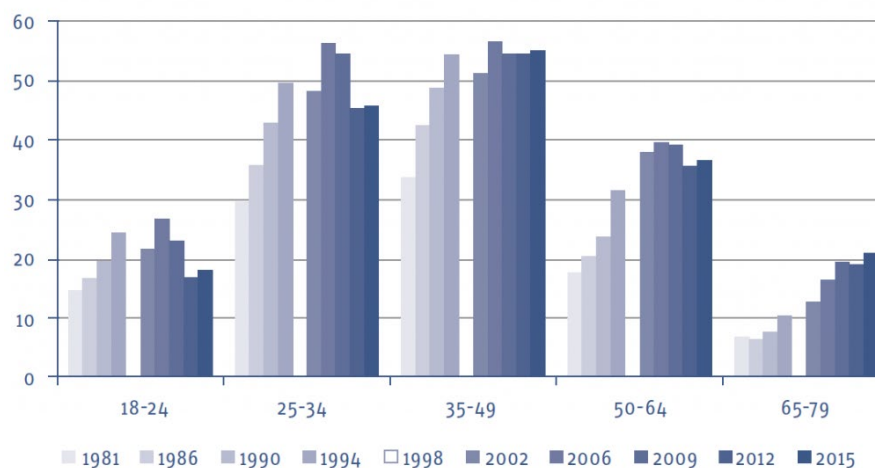
“Er zijn vooralsnog geen aanwijzingen dat de ‘Generatie Y’ meer voelt voor huren dan de jongeren van vroeger.”

De stad als startersmagneet

Van oudsher werken grote steden als een magneet op jongeren. In de laatste jaren lijkt dit nog wat sterker te zijn geworden, wat mede komt doordat steeds meer jongeren gaan studeren (PBL, 2015). Zo wilde in 2015 ruim 80 procent van alle jonge singles met een verhuishwens naar een (zeer) sterk stedelijke gemeente verhuizen. Hierbij gaat het niet alleen om de ‘usual suspects’ als Amsterdam, Utrecht en Groningen, maar ook om steden als Zwolle en bijvoorbeeld Amersfoort. Ter vergelijking: in de jaren tachtig sprak ruim 70 procent van de jonge verhuisgeneigde singles een voorkeur uit voor het wonen in de stad (Van Dam & De Groot, nog te verschijnen). Het aantal jongeren dat naar studentensteden is verhuisd vanuit de rest van Nederland is het afgelopen jaar weer wat afgenomen. Dit zou kunnen samenhangen met de introductie van het sociale leenstelsel waarbij studenten een lening afsluiten om hun studie, de maandelijkse woonlasten en hun levensonderhoud te kunnen betalen. Het CPB heeft berekend dat het tot een daling van het aantal studenten van 1 à 2 procent zal leiden (CPB, 2013) en dit zal vervolgens ook tot een daling van het aantal starters op jonge leeftijd leiden. Daarbovenop is het waarschijnlijk dat een deel van de studenten zal afzien van een verhuizing naar de universiteitsstad om kosten te besparen. Het voorgaande houdt in dat het onduidelijk is of de grote instroom van jongeren naar de steden de komende jaren zo massaal blijft als voorheen.

Huren lijkt vooralsnog niet het nieuwe kopen

Jonge woningzoekenden zijn vaker op zoek naar een huurwoning dan oudere woningzoekenden. In 2015 had 60 procent van de 18-24 jarigen een expliciete voorkeur voor een huurwoning. Onder 50-64 jarigen gold dat voor 41 procent. Maar is de huidige generatie jonge woningzoekenden ook vaker op zoek naar een huurwoning en willen zij minder vaak kopen dan de jongeren van vroeger? Afgaand op de verwachtingen van trendwatchers zou dit zo maar het geval kunnen zijn. Gedacht wordt dat de ‘Generatie Y’, geboren tussen 1980 en 2000, minder waarde hecht aan bezit en statussymbolen dan eerdere generaties. In de media spreekt men over een ‘Generation Rent’ die minder waarde zou hechten aan huizenbezit. In Nederland lijkt het daar echter niet op. Weliswaar verloor de koopsector aan populariteit tijdens de crisis onder jonge woningzoekenden tot 35 jaar, tussen 2012 en 2015 steeg de koopgeneigdheid weer licht. De huurgeneigdheid lijkt daarentegen weer wat in te zakken; met name bij woningzoekenden in de leeftijd van 18 tot 25 jaar is dit het geval. Vooralsnog zijn er geen aanwijzingen dat de huidige generatie jonge woningzoekenden meer zou voelen voor huren dan de jongeren van vroeger.



Figuur 1: Koopbereidheid naar leeftijd woningzoekenden in percentages van de leeftijdscategorie (Bron: WBO/WoON, bewerking PBL)

Noot: Aandelen hebben betrekking op verhuisgeneigde huishoudens met een expliciete koop wens. Daarnaast zijn er verhuisgeneigde huishoudens met een huurwens en verhuisgeneigde huishoudens zonder een expliciete huur-of koopwens. Voor 1998 waren er geen cijfers beschikbaar.

Maar zoals we al eerder stelden: willen kopen is nog wat anders dan daadwerkelijk kopen. De huizenprijzen trekken sinds medio 2013 weer aan en in het bijzonder in de stad, de onder jongeren geliefde plek om de eerste stappen op de woningmarkt te gaan zetten. De leennormen zijn in de afgelopen jaren echter aangescherpt; zo wordt de maximale Loan-To-Value (LTV) sinds 2013 in stapjes afgebouwd tot 100 procent in 2018 waardoor aspirant-starters met een koopwens meer eigen geld moeten inbrengen. Aan de andere kant is het renteniveau heel laag. Tegelijkertijd staan jongvolwassenen aan het begin van hun carrière, waardoor ze vaak een tijdelijk arbeidscontract hebben wat belemmerend kan werken bij de hypotheekaanvraag. Deze ontwikkelingen kunnen er enerzijds voor zorgen dat jongvolwassenen steeds vaker zullen uitwijken naar de huursector; zeker als daar meer betaalbare woningen worden gecreëerd in de vrije huursector. Anderzijds zou het ook zo maar kunnen zijn dat degenen die wel willen toetreden tot de koopmarkt steeds vaker afhankelijk worden van financiële hulp van de ouders. Gezien de relatief welvarende positie van de babyboomers in combinatie met de verruimde mogelijkheden om belastingvrij te schenken voor onder andere de aanschaf van een nieuwe woning is dit geen onaannemelijke gedachte. Nederlandse jongvolwassenen zouden daarmee in de voetsporen treden van hun Britse leeftijdsgenoten. Het aandeel twintigers dat in het Verenigd Koninkrijk een huis wil kopen en afhankelijk is van geld van de ouders is in de afgelopen jaren fors gestegen. In 2006 was 'slechts' een kwart van de 25 tot 29 jarigen afhankelijk van geld van de ouders, in 2011 gold dit voor ongeveer drie kwart (CML, 2013).

“Als omstandigheden wijzigen zullen starters onverwacht snel ook hun wensen en gedrag kunnen wijzigen, wat lastig is voor planners en bouwers.”

De starters van straks

Al met al is de kwantitatieve woningvraag van starters de afgelopen jaren niet wezenlijk veranderd en is het waarschijnlijk dat deze de komende jaren ook niet wezenlijk zal veranderen. De kwalitatieve vraag is wel veranderlijker, omdat starters flexibel zijn en aanpassingsgericht. Die veranderlijkheid is voor planners en bouwers lastig, want als omstandigheden wijzigen zullen starters mogelijk snel ook hun wensen en gedrag kunnen wijzigen. Als de onzekerheid rond baan en relaties aanhoudt (en daar lijkt het wel op), dan zullen jongvolwassenen wellicht toch weer vaker voor huur dan voor koop opteren.

Toekomstig kabinetsbeleid op het terrein van de volkshuisvesting, financiën, mobiliteit en opleiding kan ook grote gevolgen hebben voor de mogelijkheden en wensen van starters waar ze willen wonen en hoe ze willen wonen. Ook zal de concurrentie de komende jaren onder (jonge) woningzoekenden vermoedelijk groot blijven in het stedelijke gebied. Voor de bouw betekent dit kansen om te bouwen voor starters in de stad, bijvoorbeeld via de transformatie van on(der)benutte terreinen en leegstaande gebouwen (Van Duinen et al., 2016). En tegelijkertijd passen starters zich mogelijk op onverwachte wijze aan. Het flexibele gedrag van starters heeft dus ook een prijs; het is lastig te voorspellen en kan dus zo maar verkeren.

Bronvermelding

Arundel, R.I.M. (2017) The end of mass homeownership? Housing career diversification and inequality in Europe. Proefschrift Universiteit van Amsterdam.

CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) (2016a) Jongeren blijven langer bij ouders thuis, nieuwsbericht 8-7-2016, verkregen op 16-01-2017 via www.cbs.nl.

CBS (2016b) Meer boemerangkinderen, nieuwsbericht 12-5-2016, verkregen op 17-01-2017 via www.cbs.nl.

CBS (2017) Weer minder jongeren verhuisd naar universiteitssteden, nieuwsbericht 2-1-2017, verkregen op 17-01-2017 via www.cbs.nl.

Council for Mortgage Lenders (CML) (2013) Manifesto: A housing market to be proud of. Verkregen op 23-01-2017 via www.cml.org.uk.

CPB (2013) Deelname-effecten van de invoering van het sociaal leenstelsel in de bachelor- en masterfase, CPB notitie. Den Haag.

Dam, F. van & C. de Groot (nog te verschijnen) De triomf van de stedelijke woonvoorkeur, conceptartikel ingediend bij vaktijdschrift.

Eurostat (2015) Being young in Europe today, 2015 edition. Luxemburg: Eurostat.

Groot, C. de, D. Manting & S. Boschman (2008). Verhuiscwensen en verhuisgedrag in Nederland. Een landsdekkend onderzoek. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011) Tussen wens en werkelijkheid: analyse naar de verhuiscwens en het daadwerkelijke verhuisgedrag. Den Haag: Ministerie van BZK.

Ministerie van BZK (2016) Wonen in beweging. Den Haag: Ministerie van BZK.

NRC (2015) Thuis wonen is trend bij eerstejaars, artikel 12-12-2015, verkregen op 17-1-2017 via www.nrc.nl.

PBL (Planbureau voor de Leefomgeving) (2015) De stad: magneet, roltrap en spons. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Schilder, F. & J. Conijn (2013) Verhuizen in de crisis. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate (ASRE).

MAIL DE REDACTIE

Terug naar de editie