

De positie van flexwerkers en ZZP-ers op de woningmarkt

Kees Dol
Harry Boumeester
Gust Mariën

Dit onderzoek is uitgevoerd in opdracht van:
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Auteurs:
Kees Dol
Harry Boumeester
Gust Mariën

30 juni 2014

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

© Copyright 2014 by OTB - Research for the Built Environment, Faculty of Architecture and the Built Environment, Delft University of Technology.
No part of this report may be reproduced in any form by print, photo print, microfilm or any other means, without written permission from the copyright holder.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Anleiding voor dit onderzoek: positie flexwerkers en ZZP-ers op de woningmarkt	6
1.2	Afbakening van het onderzoek	6
1.3	Definitie flexwerkers en ZZP-ers	8
1.4	Leeswijzer.....	8
2	Flexwerk- en ZZP huishoudens in de periode 2006-2012: kenmerken en ontwikkelingen.....	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Ontwikkeling van populatie ZZP- en flexwerk huishoudens.....	9
2.3	Leeftijd en huishoudenssamenstelling	9
2.4	Opleidingsniveau	11
2.5	Huishoudensinkomen.....	12
3	Woonsituatie ZZP- en flexwerk huishoudens.....	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Zelfstandige en onzelfstandige woningen	14
3.3	Huisvestingssituatie naar eigendomssector.....	15
3.4	Eigenaar bewoners en vermogen in de woning.....	16
3.5	Huisvestingssituatie naar woningtype	17
4	Verhuisgeneigdheid en woonwensen.....	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Verhuisgeneigdheid en kenmerken verhuisgeneigden	19
4.3	Huidige en gewenste huisvestingssituatie.....	20
4.4	Gewenste verhuisbeweging.....	22
5	Gerealiseerde verhuizingen 2006 en 2012: stagnatie op de woningmarkt?	25
5.1	Inleiding	25
5.2	Gerealiseerde verhuizingen op basis van WoON 2006 en WoON 2012.....	25
6	Slaagkansen op de woningmarkt: confrontatie verhuishwensen en gerealiseerde verhuizingen	28
6.1	Inleiding	28
6.2	Algemene slaagkansen op de woningmarkt.....	28
6.3	Slaagkansen van ZZP- en flexwerkhuishoudens.	29
6.4	Slaagkansen vergeleken: ZZP-ers, flexwerkers en vaste contracten	31

Samenvatting en conclusies

In dit onderzoek wordt met behulp van data uit het Woon Onderzoek Nederland (verder te noemen WoON) inzicht gegeven in de positie van flexwerkers en ZZP'ers op de woningmarkt. Voor het onderzoek zijn data gebruikt uit een WoON-meting uit 2006, enkele jaren voor de start van de crisis, en een WoON-meting uit 2012. Op deze wijze kan de ontwikkeling van de woningmarktpositie van deze huishoudens en de eventuele invloed van de crisis in kaart worden gebracht.

Gegevens ten behoeve van het WoON worden hoofdzakelijk op het huishoudensniveau verzameld. Het voorliggende onderzoek gaat derhalve uit van de arbeidspositie van het huishoudenshoofd (ZZP'er, flexwerker, vast contract, etc). In het WoON is het huishoudenshoofd bij paren/stellen gedefinieerd als de (oudste) man. Deze persoon heeft veelal het hoogste inkomen.

In het onderzoek komen drie thema's aan bod:

1. De (ontwikkeling van de) woonsituatie van ZZP- en flexwerkhuishoudens naar eigendomssector, vermogen in de woning en woningtype.
2. De ontwikkeling van verhuiscriteria en woonvoorkeuren van ZZP- en flexwerkhuishoudens.
3. De ontwikkeling van de slaagkansen op de woningmarkt van ZZP- en flexwerkhuishoudens: hoe verhouden deze zich tot huishoudens met een vast dienstverband?

Speciale criteria van hypotheekverstrekkers en particuliere verhuurders ten aanzien ZZP- en flexwerkhuishoudens zouden van invloed kunnen zijn op hun slaagkansen op de woningmarkt. Met de gegevens uit het WoON kan de invloed van deze specifieke factoren echter niet in kaart worden gebracht.

Huishoudens met een ZZP'er als huishoudenshoofd

Huishoudenskenmerken en ontwikkeling populatie

Voor wat betreft de ontwikkeling in de periode 2006-2012 blijkt dat het aantal ZZP-huishoudens is toegenomen met bijna 20%. Hiervan komt een groot deel voor rekening van 55-plussers, waar de toename 30% bedroeg. Dit houdt mogelijk verband met een (demografisch) cohorteffect: de totale populatie 55-plus huishoudens is in deze periode namelijk sterk toegenomen.

De sociaal economische positie van ZZP-huishoudens is als volgt te karakteriseren. Ruim 60% van deze huishoudens(hoofden) valt in de leeftijdsklasse vanaf 35 tot 55 jaar. Voor wat betreft de huishoudenssamenstelling, is er een fors aandeel gezinnen met kinderen (53%). Ongeveer een vijfde van alle ZZP-huishoudens is alleenstaand. Dit profiel wijkt weinig af van huishoudens met een vast contract. De huishoudenssamenstelling van beide groepen is vergelijkbaar, terwijl de leeftijd van ZZP-huishoudens veelal wat lager is.

Bij meer dan de helft (55%) van de ZZP-huishoudens heeft het huishoudenshoofd een hogere opleiding afgerond. Het gemiddelde besteedbare huishoudensinkomen van ZZP-huishoudens komt in 2012 uit op ongeveer € 42.600¹. De groei van het inkomen van ZZP-huishoudens in de periode 2006-2010 kwam uit op ongeveer 10% en blijft achter bij huishoudens met een vast contract, waar sprake was van een toename van 24%. De oorzaak voor deze 'stagnatie' is niet geheel duidelijk. Naast de invloed van de crisis, zou ook gedacht kunnen worden aan instroom van nieuwe ZZP-huishoudens met een

¹ Dit is niet alleen het inkomen van het ZZP-huishoudenshoofd. Bij veel tweeverdieners verwerft de partner inkomsten uit een vast contract (zie Bijlage II). Deze gegevens verschaffen dus een beeld van het besteedbaar huishoudensinkomen van deze huishoudens.

ander inkomensprofiel. Het inkomen van huishoudens met een vast contract is in 2012 vergelijkbaar met dat van ZZP-huishoudens (circa € 42.000).

Huisvestingssituatie

Ongeveer driekwart van de ZZP-huishoudens is eigenaar bewoner. Er is hierin nauwelijks een verandering waar te nemen in de periode 2006-2012. Bij de ZZP-huishoudens die in de huursector wonen, is er in de periode 2006-2012 per saldo een verschuiving richting woningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens te zien.

Aangezien een groot deel van de koopwoningvoorraad uit eengezinswoningen bestaat (85%) en dit woningtype populair is onder gezinnen, is het goed te verklaren dat een ruime meerderheid van de ZZP-huishoudens in een eengezinswoning woont (79%). De gemiddelde WOZ-waarde van woningen van ZZP eigenaar bewoners komt in 2012 uit op ongeveer € 340.000. Het OTB heeft een schatting gemaakt van het gemiddelde vermogen in de woning (waarde woning minus hypotheekschuld) en van het aandeel woningen dat 'onder water staat'. Volgens deze schatting bedraagt in 2012 het gemiddelde vermogen in de woning van ZZP-huishoudens ongeveer € 167.000. Circa 12% van de ZZP-huishoudens 'staat onder water'².

De huisvestingssituatie naar woningtype van ZZP-huishoudens wijkt weinig af van huishoudens met een vast contract. Respectievelijk 79% en 75% van deze huishoudens woont in een eengezinswoning. Voor wat betreft eigenaar bewoners blijkt dat ZZP-huishoudens gemiddeld genomen een woning met een hogere WOZ-waarde hebben dan de huishoudens met een vast contract (respectievelijk € 340.000 en € 274.000). Ook het vermogen in de woning van ZZP-huishoudens is aanzienlijk hoger (€ 167.000 om € 121.000). Het aandeel ZZP eigenaar bewoners dat onder water staat is met 12% lager dan het aandeel huishoudens met een vast contract dat onder water staat (17%).

Verhuiscansen

In de periode 2006-2012 is de verhuiscansigheid (wenst te verhuizen binnen twee jaar) van ZZP-huishoudens toegenomen van 25% tot 29%. De toename van de verhuiscansigheid heeft waarschijnlijk te maken met een 'stuwmeereffect', waarbij verhuiscansigde huishoudens vanwege de crisis minder vaak verhuizen, maar wel verhuiscansig blijven. Ongeveer 70% van de verhuiscansigde ZZP-huishoudens wenst te verhuizen naar een koopwoning; vooral eengezinswoningen zijn in trek.

Er zijn binnen de totale groep verhuiscansigde ZZP-huishoudens weinig woningmarktstarters³ aanwezig: het grootste deel van de ZZP-huishoudens (97%) woont namelijk al in een zelfstandige woonruimte. Mede hierdoor bevat het WoON databestand te weinig cases om uitspraken te doen over verhuizingen en slaagkansen van de groep ZZP 'woningmarktstarters'.

Voor wat betreft de grote groep ZZP-ers die wenst door te stromen vanuit een zelfstandige woning, blijkt dat er in de periode 2006-2012 een afname is van het aantal verhuizingen. Er is echter een onderscheid naar het type verhuiscansigbeweging. De doorstroming van ZZP-huishoudens naar koopwoningen (koop-koop) is in de periode 2006-2012 fors afgenomen, terwijl de doorstroming van ZZP-huishoudens naar huurwoningen is juist licht toegenomen. Dit geeft enige bevestiging voor de indruk dat de huursector minder gevoelig is voor een woningmarktcrisis.

² Zie hoofdstuk 3 voor gevolgde methode.

³ Starters zijn huishoudens (of personen) die naar een zelfstandige woning willen verhuizen zonder dat zij een zelfstandige woning achterlaten. Het gaat hier veelal om jongeren.

Slaagkansen

Een inventarisatie van slaagkansen geeft het beste beeld van de mogelijkheden op de woningmarkt. Op basis van de beschikbare gegevens heeft het OTB een benadering van de slaagkans berekend⁴. Deze benadering vergelijkt de omvang van de groep verhuisgeneigde huishoudens met de omvang van de groep recent verhuisde huishoudens. De slaagkansen van verhuisgeneigde ZZP-huishoudens zijn per saldo afgenomen in de periode 2006-2012. De slaagkansen van huishoudens met vast contract namen eveneens af. In 2012 zijn er geen grote verschillen tussen de slaagkansen van ZZP-huishoudens en huishoudens met een vast contract: dit geldt voor doorstromers naar zowel de huursector als de koopsector. Vanwege databeperkingen, is er voor potentiële woningmarktstarters binnen de populatie ZZP-huishoudens geen berekening van slaagkansen te maken.

Huishoudens met een flexwerker als huishoudenshoofd

Huishoudenskenmerken en ontwikkeling populatie

Er is in de periode 2006-2012 sprake van een forse groei van het aantal flexwerkhuishoudens (17%), terwijl het aantal huishoudens met een vast contract gelijk bleef.

De kenmerken van flexwerkhuishoudens wijken duidelijk af van die van huishoudens met een vast contract. Ten opzichte van huishoudens met een vast contract is er een forse oververtegenwoordiging in de leeftijdsklassen tot 35 jaar en een forse onderverteenwoordiging van 55-plussers. Meer dan de helft van de flexwerkhuishoudens is alleenstaand (54%), wat ook afwijkt van het cijfer voor huishoudens met een vast contract (25%). Verder zijn er ten opzichte van de huishoudens met een vast contract wat minder huishoudenshoofden met een lage opleiding en juist wat meer middelbaar opgeleiden.

Het besteedbare huishoudensinkomen van flexwerkhuishoudens in 2012 bedraagt € 25.500, terwijl het gemiddelde voor de huishoudens met een vast contract uitkomt op € 42.000. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met de huishoudengrootte: er zijn naar verhouding veel alleenstaande flexwerkers, terwijl bij de andere huishoudens meer tweeverdieners aanwezig zijn. Overigens kan ook de leeftijd een rol spelen: jongeren hebben over het algemeen een lagere salarisschaal. Het gemiddelde huishoudensinkomen van flexwerkers steeg in de periode 2006-2012 met ongeveer 17%: deze stijging blijft enigszins achter op de gemiddelde inkomensstijging van huishoudens met een vast contract (24% toename).

Huisvestingssituatie

De huisvestingssituatie van flexwerkhuishoudens wijkt sterk af van huishoudens met een vast contract. Allereerst woont 'slechts' 82% van de flexwerkhuishoudens in een zelfstandige woning, terwijl dit aandeel bij de huishoudens met een vast contract boven de 95% ligt. Dit heeft te maken met de leeftijd van flexwerkhuishoudens: er zijn binnen deze groep huishoudens meer jongeren, die vaker in onzelfstandige woningen wonen, zoals bijvoorbeeld recent afgestudeerden op kamers. Met 42% is het aandeel eigen woningbezit onder flexwerkhuishoudens ook lager dan dat van huishoudens met een vast contract (72%), maar het eigen woningbezit van flexwerkhuishoudens is in de periode 2006-2012 wel licht toegenomen. Het lagere aandeel eigen woningbezit onder flexwerkhuishoudens hangt waarschijnlijk vooral samen met de lagere gemiddelde leeftijd en het lagere gemiddelde huishoudensinkomen. Flexwerkhuishoudens in de koopsector bewonen veelal een woning met een wat lagere WOZ-waarde, maar dit hangt mogelijk ook samen met hun 'afwijkende' sociaal economisch profiel ten opzichte van huishoudens met een vast contract.

⁴ Zie toelichting hoofdstuk 1.

Verhuishwensen

De verhuisgeneidheid onder flexwerkhouders is in de periode 2006-2012 toegenomen en is bovendien aanzienlijk hoger dan de verhuisgeneidheid van huishouders met een vast contract (49% versus 28%). Onder de verhuisgeneigde flexwerkhouders bevindt zich een naar verhouding groot aandeel zogenaamde starters: huishouders (personen) die hun eerste stappen op de markt voor zelfstandige woningen willen gaan zetten. Het aandeel starters bedraagt ongeveer een kwart van alle verhuisgeneigde flexwerkhouders.

Ongeveer 60% van de verhuisgeneigde flexwerkhouders opteert voor een huurwoning. Dit is aanzienlijk hoger dan bij de huishouders met een vast contract, waarvan juist een meerderheid voor een koopwoning opteert. Er is hier waarschijnlijk een relatie met het specifieke profiel van flexwerkhouders: over het algemeen zijn zij jong, zij hebben veelal een bescheidener inkomen en opteren daarom (kennelijk) minder vaak voor een koopwoning.

Slaagkansen

Vergeleken met huishouders met een vast contract, is de algemene slaagkans van flexwerkhouders lager (respectievelijk 28% en 25%). Onderscheiden naar type verhuisbeweging is de slaagkans van flexwerkhouders duidelijk lager voor starters (koop en huur) en doorstromers vanuit de huursector naar de koopsector. Voor doorstromers van huur naar huur en van koop naar koop is het verschil tussen flexwerkhouders en huishouders met een vast contract minder groot.

De vraag is of de arbeidspositie van flexwerkers hierin een rol speelt of juist het specifieke huishoudersprofiel. Met de ons ter beschikking staande gegevens kan deze vraag niet afdoende worden beantwoord. Wellicht bestaat er een verband tussen een hoge verhuisgeneidheid en een lagere slaagkans, dwz. dat een relatief grote groep weliswaar denkt aan verhuizen, maar vanwege diverse factoren in mindere mate slaagt. Daarbij zou bijvoorbeeld het gemiddeld lagere inkomen een rol kunnen spelen. Nadere analyse met een goede referentiegroep (vast contract met een vergelijkbaar sociaal-economisch profiel) zou meer uitsluitsel kunnen geven over de vraag of de arbeidspositie (flexwerkersstatus) een autonoom effect heeft op de relatief lage slaagkans van flexwerkhouders of dat dit vooral samenhangt met het specifieke huishoudersprofiel van flexwerkers.

Hoewel er per type verhuisbeweging verschillen zijn, is er in de periode 2006-2012 per saldo sprake van een lichte daling van de algemene slaagkansen van flexwerkhouders. Deze daling doet zich echter ook voor bij huishouders met een vast contract. Een opvallende uitzondering is de toegenomen slaagkans voor starters in de koopsector. Een goede verklaring hiervoor is op basis van de WoONbestand niet te geven. Daarnaast blijven slaagkansen voor huurstarters en doorstromers van huur naar koop vrij stabiel.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor dit onderzoek: positie flexwerkers en ZZP-ers op de woningmarkt

Flexwerkers en ZZP'ers hebben niet altijd dezelfde inkomenszekerheid als huishoudens met een vaste dienstbetrekking. Inkomensonzekerheid kan zich vertalen in een ander risicoprofiel bij hypotheekverstrekking en kan daardoor de slaagkans op de koopwoningmarkt beïnvloeden. In de praktijk kunnen ook particuliere verhuurders speciale eisen stellen aan flexwerkers en ZZP'ers en eventueel voorrang geven aan een kandidaat met een vast contract. Inkomensonzekerheid geldt niet als (aanvullend) criterium bij de toewijzing van een sociale huurwoning.

Tot op heden is er echter weinig informatie over de positie van ZZP'ers en flexwerkers op de woningmarkt en de eventuele gevolgen van de woningmarktcrisis voor deze specifieke huishoudens. Zijn er verschillen tussen de woonsituatie en het verhuisgedrag van ZZP'ers en flexwerkers enerzijds en de huishoudens met een vast contract anderzijds? Het voorliggende onderzoek geeft allereerst een schets van de kenmerken van de populatie ZZP- en flexwerkhuishoudens en geeft vervolgens een analyse van de positie van deze huishoudens op de woningmarkt. Daarbij worden de volgende drie thema's behandeld:

- De (ontwikkeling van de) woonsituatie van ZZP- en flexwerkhuishoudens naar eigendomssector, vermogen in de woning en woningtype.
- De ontwikkeling van verhuishwensen en woonvoorkeuren van ZZP- en flexwerkhuishoudens.
- De ontwikkeling van de slaagkansen op de woningmarkt van ZZP- en flexwerkhuishoudens: hoe verhouden deze zich tot huishoudens met een vast dienstverband?

1.2 Afbakening van het onderzoek

Analyse op basis van het Woon Onderzoek Nederland

Het OTB van de Technische Universiteit Delft heeft de opdracht gekregen om met behulp van het Woon Onderzoek Nederland (verder afgekort als WoON) de drie thema's te verkennen. Het WoON-bestand stelt op huishoudensniveau talrijke gegevens beschikbaar over de kenmerken van huishoudens en hun woonsituatie. Het WoON telt per driejaarlijkse enquêteronde de gegevens van ongeveer 60.000 huishoudens. Het bestand bevat zeer gedetailleerde en betrouwbare inkomensgegevens omdat de huishoudensgegevens worden gekoppeld aan de bestanden van de Belastingdienst. Hierdoor is er minder kans op foute opgaaf van inkomenscomponenten). Bij elke driejaarlijkse ronde wordt een nieuwe steekproef getrokken: de uitkomsten kunnen dus worden gebruikt om ontwikkelingen in de tijd in kaart te brengen, maar het is niet mogelijk om individuele huishoudens te volgen zoals in een (longitudinaal) panel-onderzoek.

Het Centraal Bureau voor de Statistiek heeft een aparte variabele voor het WoON aangeleverd met een indeling naar arbeidspositie. Deze variabele is door het OTB verder aangepast in een meer hanterbare variant voor dit onderzoek (zie Bijlage I).

Second-best benadering van slaagkansen op de woningmarkt: WoON-bestand bevat geen longitudinale gegevens.

Vooralsnog worden in het WoON geen individuele huishoudens gevolgd in de tijd: er kan dus niet worden nagegaan in hoeverre verhuiscandidate huishoudens daadwerkelijk verhuizen. Het WoON-bestand inventariseert alleen verhuiscandidate huishoudens en bevat informatie over huishoudens die recent zijn verhuisd. Op basis van het aantal verhuiscandidate huishoudens⁵ en het aantal recent verhuisde huishoudens kan echter een 'second-best' inschatting worden gemaakt van de slaagkansen op de woningmarkt. Zie hiervoor ook de uitgebreidere toelichting in hoofdstuk 6, waarin een overzicht van slaagkansen van ZZP-ers en flexwerkers wordt gepresenteerd.

Factoren die niet met het WoON bestand kunnen worden verklaard

Met het door ons gebruikte WoON-bestand zijn niet alle relevante factoren in kaart te brengen die van invloed zijn op de slaagkansen. Zoals hiervoor al aangegeven kan met het WoON-bestand een benadering worden gemaakt van slaagkansen op de woningmarkt, maar het bestand geeft geen duidelijk inzicht in de onderliggende verklaringen voor de variatie in slaagkansen. Er kan geen exact antwoord worden gegeven op de vraag waarom een verhuiscandidate huishouden uiteindelijk wel of niet verhuist en welke sociaal-economische karakteristieken van het huishouden hierbij een rol spelen.

De mogelijke invloed van speciale criteria van hypotheekverstrekkers en particuliere verhuurders ten aanzien ZZP- en flexwerkers huishoudens kunnen met de gegevens uit het WoON niet in kaart worden gebracht.

Analyse op basis van huishoudens(hoofden)

Dit onderzoek gebruikt WoON gegevens op het huishoudens- en woningniveau. Er wordt immers onderzoek gedaan naar de positie van ZZP-ers en flexwerkers op de woningmarkt. Het WoON definieert de (oudste) man als het huishoudenshoofd. Dit is veelal de persoon met het hoogste individuele inkomen. Voor deze studie is gekozen om alleen te werken met huishoudens waarbij het hoofd een ZZP'er of flexwerker is. Het tweede inkomen kan uiteraard een rol spelen: de hoogte van dit inkomen en de arbeidspositie (vast contract, ZZP of flex) kan van invloed zijn op de slaagkansen⁶. Een uitgebreidere analyse van slaagkansen op basis van de hoogte van het eerste en tweede inkomen alsmede de arbeidspositie van het huishoudenshoofd en de partner wordt zeer complex en treedt buiten de reikwijdte van de onderzoeksopdracht.

De voorliggende rapportage op het huishoudensniveau laat zich dus niet direct vergelijken met andere rapportages waarin een informatie wordt gegeven over het totale aantal personen dat werkt als ZZP'er of flexwerker.

Voor de volledigheid geeft Bijlage II een overzicht van alle huishoudens waarin een flexwerker of ZZP'er aanwezig is, dus inclusief huishoudens waarbij het hoofd een vast inkomen heeft, maar de partner een ZZP'er of flexwerker is.

⁵ Huishouden meldt dat het wenst te verhuizen binnen twee jaar.

⁶ Zo wordt bij de NHG een lagere multiplier berekend voor de maximale hypotheek bij lagere inkomens. Een tweede inkomen dat naar verhouding laag is, kan dus zorgen voor een lagere hypotheek.

1.3 Definitie flexwerkers en ZZP-ers

Het begrip flexwerker en ZZP (zelfstandige zonder personeel), zoals gebruikt door het CBS: , . Flexwerk is arbeid zonder een vast dienstverband en wordt onderverdeeld in de volgende categorieën:

- Uitzendkrachten
- Oproepkrachten
- Tijdelijk contract met uitzicht op vast, met vaste uren
- Tijdelijk contract > 1 jaar, met vaste uren
- Overig tijdelijk dienstverband (geen uitzicht op vast en < 1 jaar), met vaste uren
- Vast dienstverband met wisselende uren
- Tijdelijk contract met wisselende uren

Een ZZP-er kan worden omschreven als:

Een persoon die als (hoofd)baan het verrichten van arbeid voor eigen rekening of risico in een eigen bedrijf of praktijk, of in een zelfstandig uitgeoefend beroep heeft en die daarbij geen personeel in dienst heeft.

1.4 Leeswijzer

In deze studie worden de gegevens van ZZP- en flexwerk huishoudens telkens vergeleken met die van de totale populatie huishoudens en huishoudens met vaste contracten. Huishoudens met vaste contracten vormen logischerwijs de meest zinvolle referentiegroep voor ZZP- en flexwerkhuishoudens. De vergelijking met de totale huishoudenspopulatie is interessant voor het totaalbeeld, maar deze populatie bevat ook inactieven zoals WAO-ers en gepensioneerden is daarmee wat minder relevant. Een vergelijking met andere populaties zoals de niet-werkende beroepsbevolking en gepensioneerden is weinig relevant en wordt derhalve niet gepresenteerd.

Het rapport bevat de volgende onderdelen:

- Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de sociaal economische kenmerken van deze huishoudens in 2006 en 2012.
- Hoofdstuk 3 verschaft inzicht in de huidige woonsituatie van deze huishoudens in 2006 en 2012.
- Hoofdstuk 4 en 5 geven informatie van respectievelijk de verhuisgeneigdheid en de gerealiseerde verhuizingen.
- Hoofdstuk 6 geeft een compact overzicht van de slaagkansen op de woningmarkt in de periode rond 2006 en rond 2012. Met slaagkansen wordt een vergelijking gemaakt tussen verhuisgeneigden en recent verhuisden. De slaagkans is echter een benadering: zoals hiervoor al aangegeven (1.2) het WoON is geen longitudinaal bestand dat huishoudens volgt in de tijd.

2 Flexwerk- en ZZP huishoudens in de periode 2006-2012: kenmerken en ontwikkelingen.

2.1 Inleiding

Als een algemene introductie geeft dit hoofdstuk een overzicht van enkele sociaal-economische kenmerken van ZZP- en flexwerk huishoudens. De kenmerken worden gepresenteerd op het huishoudensniveau. Het WoON definieert de (oudste) man als het huishoudenshoofd (zie verder ook toelichting paragraaf 1.2).

Als referentiegroep gelden huishoudens waarbij het huishoudenshoofd werkt op basis van een vast contract. Daarnaast wordt een vergelijking gemaakt met de totale populatie huishoudens, maar deze populatie bevat ook inactieve huishoudens (o.a. gepensioneerden en WAO) waardoor de vergelijking met (werkende) ZZP- en flexwerk huishoudens wat minder relevant is.

2.2 Ontwikkeling van populatie ZZP- en flexwerk huishoudens

In Nederland werkt ongeveer 5% van de huishoudenshoofden als ZZP-er. Voor flexwerkers komt dit aandeel uit op ongeveer 12%. Bijna de helft van de Nederlandse huishoudenshoofden heeft een vaste dienstbetrekking, terwijl ongeveer een derde leeft van een inkomensbron die niet uit arbeid komt (tabel 2.1).

Het aandeel ZZP huishoudens is in de periode 2006-2012 gelijkgebleven op ongeveer 5%, maar het absolute aantal groeide in deze periode met ongeveer 60.000 huishoudens. Het aandeel flexwerkers is toegenomen van 10% tot 12%. Het aandeel huishoudens met een vast contract is licht afgenomen.

Tabel 2.1 Inkomensbronnen Nederlandse huishoudenshoofden, 2006 en 2012

	2006	2012	2006	2012	Verandering Absolute aantal 2006- 2012
ZZP	5%	5%	330.000	393.000	19%
Flexwerker	10%	12%	735.000	860.000	17%
Bedrijfseigenaar met personeel	3%	3%	240.000	219.000	-9%
Vast contract	49%	47%	3.475.000	3.492.000	0%
Overig (uitkering, pensioen)	33%	33%	2.351.000	2.552.000	9%
Alle huishoudens	100%	100%	7.131.000	7.516.000	5%

Bron: WoON 2006-2012, OTB-bewerking.

2.3 Leeftijd en huishoudenssamenstelling

Zowel ZZP-huishoudens als flexwerkhuishoudens wijken qua leeftijdsopbouw af van de groep huishoudens met een vast contract (tabel 2.2). Dit geldt vooral voor flexwerkers, waar sprake is van een forse oververtegenwoordiging van jongere huishoudens. Het verschil met de ZZP-huishoudens is min-

der uitgesproken, maar er zijn naar verhouding meer ZZP-huishoudens in de leeftijdsklasse 35 tot 55 jaar.

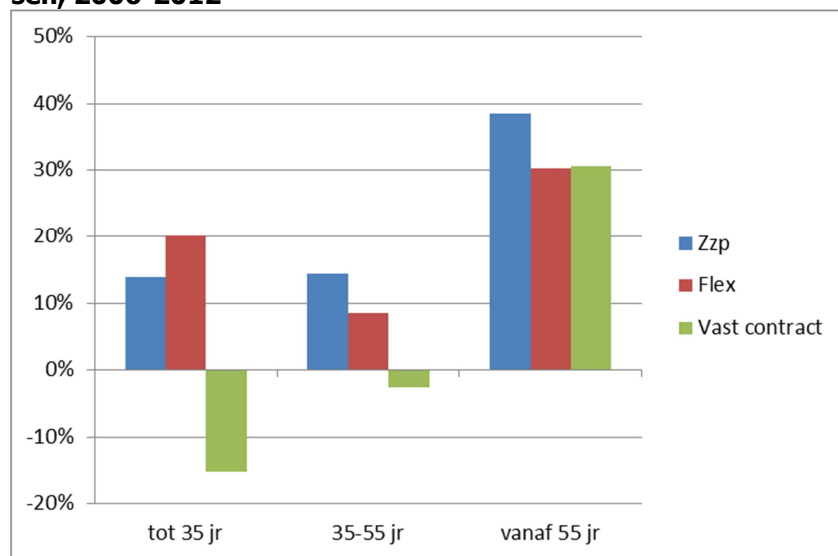
Tabel 2.2 Leeftijdsklassen huishoudenshoofden naar arbeidspositie, 2012

Leeftijd	ZZP	Flexwerk	Vast contract	Alle huishoudens
Tot 35 jaar	16%	57%	21%	20%
35 tot 55 jaar	62%	33%	55%	38%
Vanaf 55 jaar	22%	10%	24%	42%
Totaal	393.000	860.000	3.492.000	7.516.000

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

Het aantal ZZP- en flexwerkhuishoudens is in alle leeftijdsklassen toegenomen, maar vooral in de leeftijdsklasse vanaf 55 jaar (figuur 2.1). Het aantal huishoudens met een vast contract daalde in de leeftijdsklassen tot 55 jaar. De groei van het aantal werkende huishoudens (ZZP, flex en vast contract) in de leeftijdsklasse vanaf 55 jaar lijkt vooral het gevolg van een cohorteffect waardoor er meer huishoudens naar de leeftijdsklasse vanaf 55 jaar doorschuiven: er is namelijk een groei van ongeveer 400.000 huishoudens in deze leeftijdsklasse in de periode 2006-2012. Bij de jongere leeftijdsgroepen bedraagt deze groei slechts enkele duizenden⁷.

Figuur 2.1 Ontwikkeling absolute aantal ZZP en flexwerkhuishoudens naar leeftijdsklassen, 2006-2012



Bron: WoON 2006-2012, OTB-bewerking.

Er is weinig verschil tussen de huishoudenssamenstelling van huishoudens met een vast contract en ZZP-huishoudens (tabel 2.3). In beide groepen is er een groot aandeel gezinnen, terwijl er duidelijk minder alleenstaanden en paren zonder kinderen binnen beide groepen zijn.

De huishoudenssamenstelling van flexwerkhuishoudens wijkt duidelijk af van de totale huishoudenspopulatie (tabel 2.3). Onder de flexwerkers zijn er naar verhouding veel alleenstaanden. Dit heeft waarschijnlijk te maken met het grotere aandeel jongere huishoudens, tot 35 jaar, binnen deze groep (zie tabel 2.1).

⁷ Cijfers volgens de WoON onderzoeken 2006 en 2012.

Tabel 2.3 Samenstelling huishoudens naar arbeidspositie huishoudenshoofd, 2012

	ZZP	Flexwerker	Vast contract	Alle huishoudens
Alleenstaand	21%	54%	25%	37%
Paar zonder kinderen	26%	18%	25%	29%
Gezinnen	53%	28%	50%	34%
Totaal	393.000	860.000	3.492.000	7.516.000

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

2.4 Opleidingsniveau

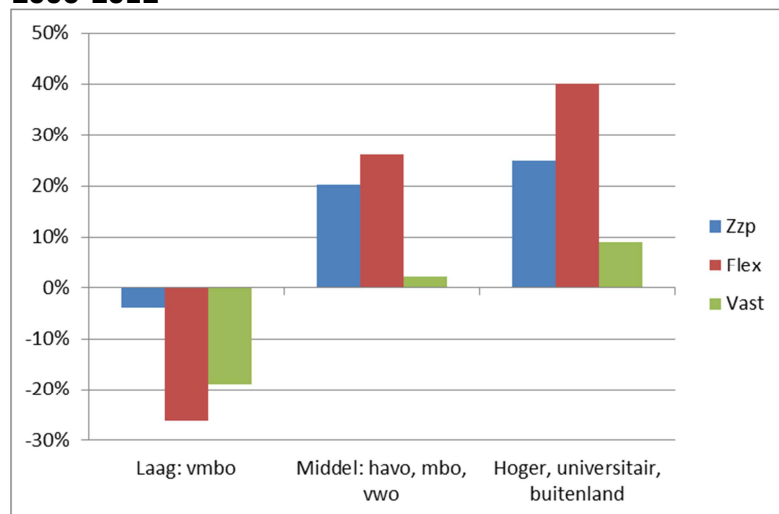
Vergeleken met de huishoudens met vaste contracten is het opleidingsniveau van ZZP-huishoudens(hoofden) naar verhouding hoog: ongeveer 55% van de ZZP-huishoudens heeft een hogere opleiding gevolgd (tabel 2.4). Voor wat betreft de flexwerkhuishoudens(hoofden) blijkt dat er een oververtegenwoordiging is van middelbare opleidingen. Het aandeel hoger opgeleiden onder flexwerkhuishoudens ligt wat lager dan bij de huishoudens met vaste contracten.

Tabel 2.4 Hoogst genoten opleiding naar arbeidspositie huishoudenshoofd, 2012

	ZZP	Flexwerker	Vast contract	Alle huishoudens
Laag: vmbo	13%	17%	18%	29%
Middel: havo, mbo, vwo	32%	44%	36%	33%
Hoger, universitair, buitenland	55%	40%	46%	38%
Totaal	393.000	860.000	3.492.000	7.516.000

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

Figuur 2.2 toont de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar arbeidspositie en opleidingsniveau in de periode 2006-2012. Onder lager opgeleiden nam het aantal flexwerkers en huishoudens met een vast contract af. Het aantal laag opgeleide ZZP-ers daalde licht. Onder de middelbaar opgeleiden en vooral hoger opgeleiden is het flexwerk fors toegenomen. Het aantal ZZP-ers groeide eveneens fors bij middelbaar- en hoger opgeleiden.

Figuur 2.2 Ontwikkeling aantal huishoudens naar arbeidspositie en opleidingsniveau, 2006-2012

Bron: WoON 2006-2012, OTB-bewerking.

2.5 Huishoudensinkomen

Besteedbaar huishoudensinkomen⁸

Het gemiddelde besteedbare huishoudensinkomen van ZPZP-huishoudens ligt met € 42.600 ruim boven het landelijke gemiddelde van € 34.400 (tabel 2.5). Ten opzichte van huishoudens met vaste contracten is het gemiddelde inkomensverschil in 2012 zeer klein. In 2006 was het gemiddeld inkomen van ZPZP-huishoudens echter aanzienlijk hoger dan dat van huishoudens met een vast contract. In de afgelopen jaren is het gemiddelde inkomen van ZPZP-huishoudens dus niet in gelijke mate toegenomen met dat van de huishoudens met een vast contract. De verklaring voor deze stagnatie is lastig: diverse factoren kunnen een rol spelen, waaronder de crisis of bijvoorbeeld nieuwe instroom van andersoortige ZPZP-huishoudens (zie bv fig 2.1).

Het gemiddelde besteedbare huishoudensinkomen van flexwerkhuishoudens ligt ruim onder het gemiddelde van huishoudens met een vast contract (tabel 2.5). Daarbij moet wel rekening worden gehouden met de huishoudengrootte: er zijn naar verhouding veel alleenstaanden (éénverdieners) binnen de populatie flexwerkhuishoudens, terwijl er bij de huishoudens met een vast contract meer stellen (tweeverdieners) aanwezig zijn⁹. De groei van het gemiddelde inkomen van flexwerkhuishoudens in de periode 2006-2010 kwam uit op ongeveer 17% en bleef daarmee enigszins achter bij de inkomensgroei van huishoudens met een vast contract.

Doordat de gemiddelde inkomensstijging van ZPZP-ers in deze periode stagneerde, is er sprake van een toename van het aandeel ZPZP-ers met een beneden modaal inkomen: van 25% in 2006 tot ongeveer 33% in 2012 (tabel 2.6 en 2.7). Onder flexwerkers zijn er nauwelijks verschuivingen waar te nemen naar inkomensgroepen in de periode 2006-2012.

Tabel 2.5 Gemiddelde besteedbare huishoudensinkomens naar arbeidspositie huishoudenshoofd 2006 en 2012

	ZPZP	Flexwerker	Vast contract	Alle huishoudens
Inkomen 2006	€ 38.700	€ 21.800	€ 33.900	€ 28.900
Inkomen 2012	€ 42.600	€ 25.500	€ 42.000	€ 34.400
Mutatie 2006-2012 (nominaal)	10%	17%	24%	19%

Bron: WoON 2006-2012, OTB-bewerking.

Tabel 2.6 Huishoudensinkomens (besteedbaar) naar arbeidspositie huishoudenshoofd 2006

	ZPZP	Flexwerker	Vast contract	Alle huishoudens
Tot modaal	25%	58%	20%	42%
Modaal tot 1,5x modaal	18%	18%	24%	20%
1,5x tot 2,0x modaal	17%	11%	23%	16%
Vanaf 2,0x modaal	40%	12%	33%	23%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Totaal	330.000	735.000	3.475.000	7.131.000

Bron: WoON 2006, OTB-bewerking.

⁸ Dit is niet alleen het inkomen van het ZPZP-huishoudenshoofd: bij veel tweeverdieners verwerft de partner inkomsten uit een vast arbeidscontract (zie Bijlage II). Deze gegevens verschaffen dus een beeld van het besteedbaar huishoudensinkomen van deze huishoudens.

⁹ Het WoON bevat geen gestandaardiseerde inkomens.

Tabel 2.7 Huishoudensinkomens (besteedbaar) naar arbeidspositie huishoudenshoofd 2012

	ZZP	Flexwerker	Vast contract	Alle huishoudens
Tot modaal	33%	58%	20%	40%
Modaal tot 1,5x modaal	20%	21%	24%	22%
1,5x tot 2,0x modaal	16%	11%	22%	16%
Vanaf 2,0x modaal	31%	10%	35%	23%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Totaal	393.000	860.000	3.492.000	7.516.000

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

3 Woonsituatie ZZP- en flexwerk huishoudens

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de woonsituatie van ZZP- en flexwerkhouders. Allereerst wordt nagegaan in hoeverre deze huishoudens in zelfstandige of onzelfstandige woonruimte wonen. Onzelfstandig wonende volwassenen zijn namelijk belangrijk in woningmarktonderzoek omdat het vaak jongeren betreft, die hun woonsituatie als tijdelijk beschouwen en veelal binnen afzienbare tijd vraag gaan uitoefenen naar zelfstandige woningen. We duiden deze huishoudens aan als 'starters op de woningmarkt'.

Vervolgens wordt een overzicht gegeven van de woonsituatie van ZZP- en flexwerkhouders naar eigendom en woningtype. Verder wordt aandacht besteed aan het vermogen in de woning van eigenaar bewoners. Tegen de achtergrond van de crisis is dit relevant omdat diverse studies aangeven dat een toenemend aantal eigenaar bewoners vanwege de prijsdalingen in de afgelopen jaren 'onder water staat' (CBS, 2014; Schilder en Conijn, 2012). De uitstaande hypotheekschuld is daarbij hoger dan de waarde van de woning en kan ertoe leiden dat een eventuele verhuizing van het huishouden bemermd wordt.

3.2 Zelfstandige en onzelfstandige woningen

Zelfstandige woonruimte wordt gedefinieerd als een woning met eigen, ongedeelde voorzieningen, zoals badkamer en keuken. Het WoON definieert enkele onzelfstandige woonvormen waarbij men één of meerdere voorzieningen deelt zoals 'onzelfstandige wooneenheden' en 'bewoonde andere ruimten' (BAR). In niet-vakterminologie kunnen we onzelfstandige woonvormen omschrijven als studentenkamers, pensions of woonboten. Daarnaast zijn er zelfstandige wooneenheden die weliswaar een eigen keuken en badkamer hebben, maar niet tot de 'zelfstandige woningvoorraad' behoren, zoals woonwagens of eenheden in verzorgingshuizen¹⁰. Tot besluit kent het WoON de categorie 'inwonend'. Dit zijn personen die een eigen inkomen verwerven, maar bijvoorbeeld nog bij de ouders wonen.

In Nederland woont ongeveer 95% van alle huishoudens in een zelfstandige woning (tabel 3.1). De andere huishoudens wonen in onzelfstandige woonvormen of zijn inwonend. Het aandeel ZZP-huishoudens dat in een zelfstandige woning woont verschilt nauwelijks van dat van de huishoudens met een vast contract. Daarentegen woont 'slechts' 82% van de flexwerkers in een zelfstandige woning. Dit hangt waarschijnlijk vooral samen met het grote aandeel jonge flexwerkhouders (zie hoofdstuk 2), die veelal vaker op kamers of in andere wooneenheden wonen.

¹⁰ Zie voor een gedetailleerde omschrijving bijvoorbeeld Cijfers over Wonen <http://cowb.datawonen.nl/index.html>

Tabel 3.1 Huisvestingssituatie huishoudens naar arbeidspositie huishoudenshoofd 2012

	ZZP	Flexwerker	Vast contract	Alle huishoudens
Zelfstandige woning	97%	82%	98%	95%
Zelfst. wooneenheid	1%	7%	1%	2%
Onzelfst. wooneenheid	0%	7%	1%	2%
BAR (bewoonde andere ruimte)	1%	1%	0%	0%
inwonend huishouden	1%	3%	0%	1%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Totaal	393.000	860.000	3.492.000	7.516.000

Zie paragraaf 3.1 voor begripsomschrijving

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

3.3 Huisvestingssituatie naar eigendomssector

In Nederland is het eigen woningbezit in de periode 2006-2012 toegenomen van 56% tot 60%. Dit ging vooral ten koste van de (gereguleerde) huursector tot de liberalisatiegrens (zie ook voetnoot 10). In 2012 bestaat ongeveer 36% van de woningvoorraad uit gereguleerde huurwoningen en ongeveer 4% uit niet-gereguleerde huurwoningen (tabel 3.2).

Het aandeel eigen woningbezit onder ZZP-huishoudens komt uit op 75% (tabel 3.3). Dit is iets hoger dan het aandeel eigen woningbezit onder huishoudens met een vast contract.

Vergeleken met huishoudens met een vast contract, is het aandeel eigen woningbezit onder flexwerkhuishoudens aanzienlijk lager. Dit kan waarschijnlijk vooral verklaard worden door een ander sociaal economisch profiel van flexwerkers, zoals een lager gemiddeld inkomen en een lagere gemiddelde leeftijd (zie ook hoofdstuk 2).

Er is nauwelijks verandering in het aandeel eigen woningbezit onder ZZP-huishoudens in de periode 2006-2012. Voor wat betreft de ZZP-huishoudens die in de huursector wonen, is er een verschuiving richting duurdere huur.

Het aandeel eigenaar bewoners onder flexwerkhuishoudens is in de periode 2006-2012 wel licht toegenomen (tabel 3.4). Op basis van de WoON gegevens is hier geen goede verklaring voor te geven.

Tabel 3.2 Nederlandse huishoudens in zelfstandige woningen naar eigendom en huurklassen 2006 en 2012*

	2006	2012	2006	2012	Verandering aantal 2006-2012
Koopwoning	56%	60%	3.829.000	4.279.000	450.000
Huur < liberalisatiegrens ¹¹	41%	36%	2.804.000	2.593.000	-211.000
Huur => liberalisatiegrens	3%	4%	199.000	312.000	113.000
Totaal	100%	100%	6.833.000	7.184.000	351.000

*De aantallen in deze tabel kunnen dus ook worden beschouwd als de voorraad van zelfstandige woningen.

Bron: WoON 2006-2012, OTB-bewerking.

¹¹ Liberalisatiegrens = punt van overgang tussen gereguleerde huursector en ongereguleerde huursector. Beneden de Liberalisatiegrens mogen verhuurders de verhuurprijs van een woning alleen wijzigen volgens een wettelijk vastgesteld maximum. De Liberalisatiegrens in 2012 was € 664,66.

Tabel 3.3 Huisvestingssituatie naar eigendomssector en arbeidspositie huishoudenshoofd 2012

	ZZP	Flexwerker	Vast contract	Alle huishoudens
Koopwoning	75%	42%	72%	60%
Huur < liberalisatiegrens	19%	53%	25%	36%
Huur => liberalisatiegrens	6%	5%	4%	4%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Totaal	393.000	860.000	3.492.000	7.516.000

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

Tabel 3.4 Ontwikkeling huisvestingssituatie ZZP- en flexwerk huishoudens naar eigendomssector 2006-2012

	2006	ZZP 2012	2006	Flexwerker 2012
Koopwoning	77%	75%	38%	42%
Huur < liberalisatiegrens	20%	19%	59%	53%
Huur => liberalisatiegrens	3%	6%	3%	5%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Totaal	330.300	393.000	735.000	860.000

Bron: WoON 2006-2012, OTB-bewerking.

3.4 Eigenaar bewoners en vermogen in de woning

Een schatting van het vermogen in de woning is voor deze studie relevant omdat hiermee zicht wordt verkregen in huishoudens die 'onder water staan' en daardoor belemmerd zouden kunnen worden in hun voorgenomen verhuizing. Het WoON geeft alleen informatie over de omvang van het geleende bedrag bij het afsluiten van de hypotheek (en eventuele aanvullende hypotheeken). Op basis van het type hypotheek heeft het OTB een schatting gemaakt van de waarde van de uitstaande lening (bij een annuïtaire hypotheek of van het spaardepot bij een spaarhypotheek). Voor beleggingshypotheeken is geen schatting gemaakt omdat het moment van instappen op de volatiele beurs van de afgelopen jaren zeer bepalend is voor de vermogensopbouw¹².

De schatting van de uitstaande hypotheekschuld (danwel spaardepot) in combinatie met de WOZ-waarde, geeft een *indruk* van het vermogen in de woning. De WOZ taxatie levert namelijk een tweede probleem op voor wat betreft de schatting van het vermogen in de woning. Het is namelijk bekend dat de WOZ-waarde wat achterloopt op de daadwerkelijke marktontwikkeling. Zo laat de prijsindex van het Kadaster nauwelijks waardeontwikkeling zien in de peiljaren 2006 en 2012, terwijl de gemiddelde WOZ waarde in dezelfde periode een duidelijke toename toont. Dit impliceert dat de WOZ-waarde van 2012 in veel gevallen hoger is dan de daadwerkelijke marktwaarde. Tabel 3.5 en 3.6 geven dus een schatting van het vermogen in de woning in 2006 en 2012.

ZZP-huishoudens in de koopsector bewonen woningen met een aanzienlijk hogere WOZ-waarde dan die van huishoudens met een vast contract. Ook het gemiddelde vermogen in de woning van ZZP-ers ligt ruim boven dat van de huishoudens met een vast dienstverband. Eigen woningbezitters met flex-

¹² Voor de berekening van het eigen vermogen in de woning is een schatting gemaakt van het deel van de uitstaande lening dat is afbetaald. Er echter leenvormen waarbij vermogen wordt opgebouwd in een spaar- of beleggingsdepot terwijl de uitstaande hypotheekschuld gelijk blijft. Voor de spaarhypotheeken is een schatting gemaakt op basis van de gemiddelde hypotheekrente in deze periode.

werk wonen gemiddeld genomen in woningen met een lagere WOZ-waarde dan die van andere werkende huishoudens. Zij hebben gemiddeld genomen ook minder vermogen in de woning. Dit laatste hangt waarschijnlijk vooral samen met een andere (jongere) levensfase waarin veel flexwerkers zich bevinden. In veel gevallen zullen zij nog weinig hypotheekschuld hebben afgelost (danwel vermogen hebben opgebouwd in een spaar- of beleggingsdepot).

Tabel 3.5 Vermogen eigenaar bewoners naar arbeidspositie huishoudenshoofd 2006, in €

	ZZP	Flexwerker	Vast contract	Alle huishoudens
WOZ waarde woning*	307.100	213.000	238.100	252.600
Vermogen in de woning*	177.400	92.400	128.900	158.000

*Alleen huishoudens waarvoor een redelijke schatting kon worden gegeven voor opgebouwd vermogen: er is geen schatting gemaakt voor beleggingshypotheken. (NB WOZ obv cases met redelijke schatting vermogen in de woning.)

Bron: WoON 2006, OTB-bewerking.

Tabel 3.6 Vermogen eigenaar bewoners naar arbeidspositie huishoudenshoofd 2012 in €

	ZZP	Flexwerker	Vast contract	Alle huishoudens
WOZ waarde woning*	340.300	234.200	273.500	289.300
Vermogen in de woning*	167.300	92.100	120.500	157.900

*Alleen huishoudens waarvoor een redelijke schatting kon worden gegeven voor opgebouwd vermogen: er is geen schatting gemaakt voor beleggingshypotheken. (NB WOZ obv cases met redelijke schatting vermogen in de woning.)

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

Tabel 3.7 geeft een schatting van het aandeel eigenaar bewoners dat 'onder water staat': een situatie waarbij de waarde van de woning lager is dan de uitstaande hypotheekschuld. Ook voor wat betreft de cijfers in tabel 3.7 geldt dat in 2012 rekening moet worden gehouden met een WOZ-waarde die wat hoger zou kunnen liggen dan de daadwerkelijke marktwaarde. Bij een schatting op basis van de daadwerkelijke marktwaarde, die met het WoON helaas niet kan worden uitgevoerd, is de kans groot dat de schatting resulteert in een groter aandeel huishoudens dat 'onder water staat'.

In ieder geval tonen de gegevens in tabel 3.7 dat het aandeel ZZP-eigenaar bewoners dat onder water staat licht is toegenomen, maar in veel minder sterke mate dan bij de eigenaar bewoners met een vast contract. Het aandeel flexwerk eigenaar bewoners dat onder water staat is relatief hoog en eveneens toegenomen. Bij de flexwerkhuishoudens is dit relatief hoge aandeel waarschijnlijk te verklaren door de gemiddeld jongere leeftijd, waardoor er meer recente kopers zijn die nog weinig hypotheekschuld hebben afgelost.

Tabel 3.7 'Onder water staan': aandeel eigenaar bewoners met een uitstaande hypothe-caire schuld hoger dan de WOZ waarde van de woning 2006 en 2012

	ZZP	Flexwerker	Vast contract	Alle huishoudens
2006	10%	17%	11%	9%
2012	12%	22%	17%	13%

Bron: WoON 2006 en 2012, OTB-bewerking.

3.5 Huisvestingssituatie naar woningtype

Het grootste deel van de Nederlandse huishoudens woont in een eengezinswoning (grondgebonden woning; zie tabel 3.8). Het aandeel ZZP-huishoudens dat in een eengezinswoning woont is echter aanzienlijk hoger. Het aandeel flexwerkhuishoudens dat in een eengezinswoning woont is naar verhouding laag. In dit kader is er een relatie te leggen met de eigendomssector. Zo bestaat de koopsec-

tor, waar een groot deel van de ZZP-huishoudens woont, voor ongeveer 85% uit eengezinswoningen, terwijl het aandeel eengezinswoningen in de huursector, waar veel flexhuishoudens wonen, uitkomt op ongeveer 50% (Abf, Syswov: www.datawonen.nl.)

Tabel 3.8 Huisvestings situatie naar arbeidspositie huishoudenshoofd per woningtype, 2012

	ZZP	Flexwerker	Vast contract	Alle huishoudens
Eengezinswoning	79%	50%	75%	68%
Appartement	21%	50%	25%	32%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Totaal	393.000	860.000	3.492.000	7.516.000

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

4 Verhuisgeneigdheid en woonwensen

4.1 Inleiding

Het WoON inventariseert de zogenaamde verhuisgeneigdheid, waarbij wordt nagegaan of huishoudens de komende twee jaar willen gaan verhuizen. Huishoudens kunnen diverse motieven hebben om te verhuizen. Bij jonge mensen hangen verhuizingen veelal samen met de dynamische levensfase waarin zij zich bevinden. Nieuw werk en huishoudensvorming zijn bij deze personen vaak belangrijke verhuismotieven. In verdere levensfasen is er veelal geen echte noodzaak om te verhuizen, maar hangen verhuiscriteria veelal samen met vraag naar ruimere en luxere woningen. Senioren zijn daarentegen vaak geneigd om te verhuizen vanuit een grote eengezins (koop)woning naar een kleinere, gelijkvloerse woning. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de verhuisgeneigdheid en de woonwensen van flexwerk en ZZP-huishoudens.

4.2 Verhuisgeneigdheid en kenmerken verhuisgeneigden

In de periode 2006-2012 is de verhuisgeneigdheid voor alle huishoudens toegenomen van 25% naar 28% (tabel 4.1 en 4.2). De toename hangt mogelijk samen met de crisis op de koopwoningmarkt. In deze periode hebben verhuisgeneigde huishoudens hun verhuiscriteria mogelijk niet gerealiseerd door de onzekerheid op de (koop)woningmarkt, maar de kans is groot dat zij nog steeds verhuisgeneigd zijn gebleven. Hierdoor zou een stuwmeereffect kunnen ontstaan.

De verhuisgeneigdheid onder ZZP-huishoudens is toegenomen van 25% naar 29% (tabel 4.1 en 4.2). Dit verschilt nauwelijks van huishoudens met een vast contract.

De verhuisgeneigdheid onder flexwerkhuishoudens is aanzienlijk hoger dan onder de huishoudens met een vast contract. Dit kan mogelijk verklaard worden door de jongere leeftijdsopbouw en woonsituatie van flexwerkhuishoudens. Het gaat immers om vaak huishoudens die onzelfstandig wonen en logischerwijs hun eerste stappen op de woningmarkt willen zetten (zie hoofdstuk 2 en 3). Ook onder flexwerkhuishoudens is de verhuisgeneigdheid in de periode 2006-2012 toegenomen.

Tabel 4.1 Verhuisgeneigdheid huishoudens naar arbeidspositie huishoudenshoofd 2006

	ZZP	Flexwerker	Vast contract	Alle huishoudens
Niet verhuisgeneigd	75%	56%	74%	75%
Wel verhuisgeneigd	25%	44%	26%	25%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Totaal abs.	330.000	735.000	3.475.000	7.131.000

Bron: WoON 2006, OTB-bewerking.

Tabel 4.2 Verhuisgeneigdheid huishoudens naar arbeidspositie huishoudenshoofd 2012

	ZZP	Flexwerker	Vast contract	Alle huishoudens
Niet verhuisgeneigd	71%	51%	72%	72%
Wel verhuisgeneigd	29%	49%	28%	28%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Totaal abs.	393.000	860.000	3.492.000	7.516.000

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

Tabel 4.3 Ontwikkeling verhuiscapaciteit huishoudens naar arbeidspositie huishoudenshoofd, % en absolute aantallen 2006 en 2012*

	2006	2012	Verandering Absolute aantallen 2006- 2012
ZZP	82.000	113.000	37%
Flexwerker	322.000	419.000	30%
Vast contract	904.000	979.000	8%
Alle huishoudens	1.796.000	2.110.000	18%

*De aantallen in deze tabel zijn wat hoger dan de uiteindelijke vraag naar woningen zoals gepresenteerd in de volgende tabellen. Dit heeft te maken met personen die gaan samenwonen, waardoor er per saldo minder vraag naar woningen is dan het aantal verhuiscapaciteiten.

Bron: WoON 2006-2012, OTB-bewerking.

4.3 Huidige en gewenste huisvestingssituatie

Tabel 4.4 geeft een overzicht van de huidige woonsituatie van de *verhuiscapaciteits* huishoudens¹³. Ongeveer 40% van alle verhuiscapaciteits huishoudens woont in een koopwoning (tabel 4.4). Onder verhuiscapaciteits huishoudens met een vast contract is het aandeel eigenaar bewoners veel hoger (56%). Dit geldt ook voor verhuiscapaciteits ZZP-huishoudens: meer dan de helft woont in een koopwoning (tabel 4.5). Ongeveer een vijfde van de verhuiscapaciteits flexwerkhuishoudens woont in een koopwoning. Dit hangt mogelijk samen met een ander huishoudensprofiel: deze huishoudens zijn veelal jonger en hebben doorgaans een wat lager inkomen.

Voor wat betreft het woningtype blijkt dat ongeveer de helft van de totale populatie verhuiscapaciteits in een eengezinswoning woont. Het aandeel verhuiscapaciteits ZZP-huishoudens dat in een eengezinswoning woont komt uit op 60%. Verhuiscapaciteits flexwerkhuishoudens wonen vooral in de (onzelfstandige) huursector.

Tabel 4.4 Huidige woonsituatie verhuiscapaciteits huishoudens naar arbeidspositie huishoudenshoofd 2006 en 2012

	Alle huishoudens		Vast contract	
	2006	2012	2006	2012
Koop	38%	43%	47%	56%
Huur	62%	57%	53%	44%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Eengezins	48%	49%	52%	56%
Appartement	42%	40%	42%	39%
Onzelfstandig	10%	11%	6%	6%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2006 en 2012, OTB-bewerking.

¹³ Het gaat hier dus niet om de woonsituatie van huishoudens zoals gepresenteerd in hoofdstuk 3.

Tabel 4.5 Huidige woonsituatie verhuiscapabele huishoudens naar arbeidspositie huishoudenshoofd 2006 en 2012

		ZZP		Flexwerker
	2006	2012	2006	2012
Koop	56%	53%	18%	21%
Huur	44%	47%	82%	79%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Eengezins	60%	60%	27%	26%
Appartement	35%	36%	46%	48%
Onzelfstandig	4%	3%	28%	26%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2006 en 2012, OTB-bewerking.

Het overzicht van de woonwensen in tabel 4.6 geeft aan dat de animo om te kopen wat is afgenomen in de periode 2006-2012, wat logischerwijs samenhangt met de crisis op de koopwoningmarkt. Desalniettemin wil ongeveer tweederde van de verhuiscapabele huishoudens met een vast contract het liefste naar een koopwoning verhuizen. Een ruime meerderheid van de huishoudens met een vast contract zou ook graag naar een eengezinswoning verhuizen.

Het grootste deel van de verhuiscapabele ZZP-huishoudens opteert eveneens voor een koopwoning (tabel 4.7). Dit aandeel wijkt nauwelijks af van de woonwensen van huishoudens met een vast contract. Eengezinswoningen zijn onder ZZP-huishoudens het meest gewenste woningtype, wat waarschijnlijk samenhangt met het naar verhouding hoge aantal gezinnen binnen deze groep verhuiscapablen (zie ook tabel 4.4 en hoofdstuk 2)

Onder verhuiscapabele flexwerkhuishoudens wenst de meerderheid (60%) te huren (tabel 4.7). Ongeveer de helft van de flexwerkhuishoudens zou graag verhuizen naar een eengezinswoning.

Tabel 4.6 Gewenste woonsituatie verhuiscapabele huishoudens naar arbeidspositie huishoudenshoofd 2006 en 2012

		Alle huishoudens		Vast contract
	2006	2012	2006	2012
Koop	51%	49%	70%	66%
Huur	49%	51%	30%	34%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Eengezinswoning	59%	54%	72%	69%
Appartement	36%	39%	26%	28%
Onzelfstandig	5%	7%	2%	3%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2006 en 2012, OTB-bewerking.

Tabel 4.7 Gewenste woonsituatie verhuiscapabele huishoudens naar arbeidspositie huishoudenshoofd 2006 en 2012

		ZZP		Flexwerker	
	2006	2012	2006	2012	
Koop	74%	70%	41%	40%	
Huur	26%	30%	59%	60%	
Totaal	100%	100%	100%	100%	
Eengezinswoning	77%	76%	53%	49%	
Appartement	22%	22%	41%	47%	
Onzelfstandig	1%	3%	6%	5%	
Totaal	100%	100%	100%	100%	

Bron: WoON 2006 en 2012, OTB-bewerking.

4.4 Gewenste verhuisbeweging

Deze paragraaf geeft een overzicht van gewenste verhuisbewegingen en maakt daarmee de koppeling tussen de gegevens uit de vorige twee paragrafen: hoe wonen verhuiscapabele nu en waar willen zij naartoe verhuizen? Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar twee hoofdgroepen: starters en doorstromers.

Starters zijn huishoudens die naar een zelfstandige woning verhuizen zonder dat zij een zelfstandige woning achter laten. Het gaat veelal om jongeren die vanuit een onzelfstandige (studenten)kamer of het ouderlijk huis willen vertrekken, maar het betreft ook een groep personen die zijn gescheiden (of het samenlevingscontract verbreken). In de definities van regulier woningmarktonderzoek wordt een starter (dus) gedefinieerd als een huishouden dat naar een zelfstandige woning wenst te verhuizen in de koop- of in de huursector. In diverse media wordt de term starter vaak gebruikt voor huishoudens die voor de eerste maal een woning willen kopen, maar dit is dus niet de definitie die in woningmarktonderzoek wordt gehanteerd.

Naast starters is er een tweede hoofdgroep: de zogenaamde doorstromers die bij een verhuizing wel een zelfstandige woning achterlaten. Doorstromers genereren veel potentiële vraag naar koopwoningen, zowel vanuit de huursector als vanuit de koopsector zelf (zie tabel 4.8). Een wat kleinere groep doorstromers wenst te verhuizen vanuit een huurwoning naar een huurwoning. De laatste en kleinste groep wordt gevormd door huishoudens die willen verhuizen vanuit een koopwoning naar een huurwoning.

Voor wat betreft de ontwikkeling in de periode 2006-2012 blijkt dat de samenstelling naar type gewenste verhuisbeweging is veranderd (tabel 4.8). We bespreken vooral de gegevens van de huishoudens met de vaste contracten omdat deze de belangrijkste referentiegroep vormen voor ZZP- en flexwerk huishoudens. Het aandeel potentiële starters blijft redelijk stabiel. Binnen de groep doorstromers zijn er echter enkele veranderingen waar te nemen. Het aandeel huishoudens dat wenst door te stromen van de huursector naar de koopsector is afgenomen. Opvallend is de toename van het aandeel huishoudens dat wenst door te stromen van koop naar koop: mogelijk is dit een gevolg van een stuwmeereffect in de periode 2006-2012, waarbij verhuiscapabele huishoudens vanwege de crisis op de koopwoningmarkt niet verhuizen, maar wel verhuiscapabel blijven.

Tabel 4.8 Gewenste verhuisbeweging naar arbeidspositie huishoudenshoofd 2006 en 2012 (verhuisgeneigden die in de komende twee jaar wensen te verhuizen)

	Alle huishoudens		Vast contract	
	2006	2012	2006	2012
Starter naar koopsector	2%	2%	2%	1%
Starter naar huursector	6%	7%	3%	3%
Doorstromer van huur naar koop	19%	14%	24%	16%
Doorstromer van huur naar huur	36%	32%	24%	23%
Doorstromer van koop naar koop	32%	35%	44%	49%
Doorstromer van koop naar huur	5%	9%	3%	7%
Totaal	100%	100%	100%	100%
Totaal abs.	1.607.000	1.900.000	800.000	879.000

Bron: WoON 2006-2012, OTB-bewerking.

Tabel 4.9 en 4.10 geven de overzichten van gewenste verhuisbewegingen van ZZP- en flexwerkhoudens. Omdat veel ZZP-huishoudens al eigen woningbezitter zijn en verhuisgeneigde ZZP-huishoudens een sterke voorkeur voor eigen het woningbezit hebben (zie H3), ontstaat er een omvangrijke potentiële verhuisstroom van koop naar koop. Daarnaast zijn de potentiële verhuisstromen van huur naar huur en van huur naar koop groot. Een klein deel verhuisgeneigde ZZP-huishoudens wenst te verhuizen vanuit een koopwoning naar een huurwoning. Er zijn weinig onzelfstandig wonende ZZP-huishoudens en daarom is er ook een klein aandeel starters onder verhuisgeneigde ZZP-huishoudens. De vergelijking tussen 2006 en 2012 toont veelal kleine verschillen: verhuiscwensen van ZZP-huishoudens zijn dus weinig veranderd, hoewel per saldo de potentiële vraag naar koopwoningen iets is afgenomen.

Tabel 4.9 Gewenste verhuisbeweging verhuisgeneigde ZZP-huishoudens 2006 en 2012 (verhuisgeneigden die in de komende twee jaar wensen te verhuizen)

	2006	2012
Starter naar koopsector	2%	1%
Starter naar huursector	2%	2%
Doorstromer van huur naar koop	20%	21%
Doorstromer van huur naar huur	23%	21%
Doorstromer van koop naar koop	52%	48%
Doorstromer van koop naar huur	2%	7%
Totaal	100%	100%
Totaal abs.	72.000	99.000

Bron: WoON 2006-2012, OTB-bewerking.

Een naar verhouding groot deel van de verhuisgeneigde flexwerkhoudens woont thans in een onzelfstandige woonruimte. Hierdoor ontstaan er relatief veel potentiële verhuisbewegingen door starters (tabel 4.10). Het totale aandeel starters binnen de groep verhuisgeneigde flexwerkhoudens bedraagt in 2012 ongeveer 22%. De belangrijkste gewenste verhuisbeweging bij flexwerkhoudens is echter doorstromer van huur naar huur (36%), gevolgd door doorstromer van huur naar koop (19%), starter naar huur (18%) en doorstromer koop naar koop (18%). Zoals al eerder aangegeven opteert uiteindelijk het grootste deel van de verhuisgeneigde flexwerkhoudens voor een huurwoning.

Er zijn twee duidelijke veranderingen ontstaan in de potentiële verhuisbewegingen van flexwerkhoudens: de animo voor een verhuizing van huur naar koop neemt af, terwijl de animo voor een verhuizing van koop naar koop juist is toegenomen.

Tabel 4.10 Gewenste verhuisbeweging verhuisgeneigde flexwerk huishoudens 2006 en 2012 (verhuisgeneigden die in de komende twee jaar wensen te verhuizen)

	2006	2012
Starter naar koopsector	4%	4%
Starter naar huursector	18%	18%
Doorstromer van huur naar koop	23%	19%
Doorstromer van huur naar huur	37%	36%
Doorstromer van koop naar koop	15%	18%
Doorstromer van koop naar huur	2%	4%
Totaal	100%	100%
Totaal abs.	294.000	358.000

Bron: WoON 2006-2012 OTB-bewerking.

Er zijn voor wat betreft de gewenste verhuisbewegingen geen opvallende regionale verschillen. In de Randstadprovincies is de gewenste verhuisstroom richting de koopsector wat kleiner dan in de andere provincies. Dit is mogelijk een gevolg van minder koopwoningen in de woningvoorraad van de Randstadprovincies (zie paragraaf 3.3), waardoor verhuisgeneigden zich aanpassen aan de lokale omstandigheden. In Bijlage IV zijn enkele tabellen opgenomen over gewenste verhuisbeweging naar Randstadprovincies en overige provincies.

5 Gerealiseerde verhuizingen 2006 en 2012: stagnatie op de woningmarkt?

5.1 Inleiding

Er is in de afgelopen tijd veel aandacht geweest voor de invloed van de crisis op de woningmarkt. Data van organisaties zoals het CBS, het Kadaster en de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) tonen sinds de start van de crisis een halvering van het aantal woningtransacties. Sinds de start van de crisis is de gemiddelde woningprijs met ongeveer 20% gedaald (CBS Statline, 2013). De verklaring voor deze scherpe afname wordt vooral gezocht in ontbrekend vertrouwen: onzekerheid over de eigen baan en de dalende gemiddelde woningprijs zorgt ervoor dat veel woningbezitters (en potentiële koopstarters) hun verhuizing uitstellen, ook al hebben zij een verhuiscens (zie ook hoofdstuk 3). Daarnaast wordt ook de invloed van het strengere kredietverstrekkingbeleid in de financiële sector genoemd (zie oa Boelhouwer, 2013). Verder blijkt dat door de aanhoudende prijsdalingen een steeds groter deel van de eigen woningbezitters 'onder water' staat (zie hoofdstuk 3), waardoor het lastig wordt om te verhuizen.

In de (sociale) huursector was er al voor de start van de crisis sprake van een daling van de mutatiegraad (zie Companen, 2013), maar de cijfers zijn minder dramatisch dan in de koopsector, waar het aantal transacties halveerde. De mutatiegraad in de sociale huursector daalde van 9,5% in 2007 tot 8,5% in 2012.

Hoe vertaalt het algemene beeld van de effecten van de crisis, zoals hiervoor geschetst, zich in de ontwikkeling van verhuisbewegingen van ZZP-ers en flexwerkers? Zijn er inderdaad forse afnames te zien van verhuizingen in de koopsector? Geldt dit ook voor ZZP-huishoudens, die voor wat betreft verhuiscens sterk zijn gericht op de koopsector (zie hoofdstuk 3)? Hoe pakt dit uit voor flexwerkers, die minder sterk georiënteerd zijn op de koopsector?

Tot besluit van deze inleiding geven we een definitie van gerealiseerde verhuizingen in het WoON: *"Gerealiseerde verhuizingen zijn verhuizingen in de voorgaande twee jaar. Voor het WoON 2006 betreft dit dus verhuizingen in de jaren 2004 en 2005 en voor het WoON 2012 betreft het verhuizingen in de jaren 2010 en 2011."*

5.2 Gerealiseerde verhuizingen op basis van WoON 2006 en WoON 2012

Tabel 5.1 en 5.2 geven overzichten van het type gerealiseerde verhuisbeweging van de totale populatie huishoudens en die van huishoudens met vaste contracten. In de volgende beschrijving wordt aandacht besteed aan de huishoudens met een vast contract omdat deze de belangrijkste referentie vormen voor ZZP- en flexwerkhuishoudens. De cijfers bevestigen het beeld voor wat betreft de koopsector, waar het aantal gerealiseerde verhuizingen in de crisisperiode drastisch is afgenomen. In de huursector is er eveneens sprake van een afname van het aantal verhuizingen, maar deze afname is minder sterk. Opvallend is dat het aantal gerealiseerde verhuizingen van starters met een vast contract in de koop- en de huursector is toegenomen. Het is voornamelijk onduidelijk wat deze toename heeft veroorzaakt.

Voor wat betreft de doorstromers is er wel sprake van een forse afname van het aantal verhuizingen. De doorstroming naar koopwoningen (huur-koop en koop-koop) is fors afgenomen. De doorstroming

naar huurwoningen is minder sterk afgenomen. Dit bevestigt de indruk dat de huursector wat minder gevoelig is voor een economische crisis.

Tabel 5.1 Totaal aantal gerealiseerde verhuizingen Nederland 2004-2005 en 2010-2011

	2004-2005	2010-2011	Mutatie
Totaal huur	296.100	301.300	5.200
Totaal koop	434.700	334.800	-99.900
Totaal	730.800	636.100	-94.700
Starter naar koopsector	45.300	63.000	17.700
Starter naar huursector	69.500	83.100	13.600
Doorstromer van huur naar koop	147.100	120.100	-27.000
Doorstromer van huur naar huur	181.100	174.500	-6.600
Doorstromer van koop naar koop	242.300	151.700	-90.600
Doorstromer van koop naar huur	45.500	43.700	-1.800
Totaal	730.800	636.100	-94.700

Bron: WoON 2006 en WoON 2012, OTB-bewerking

Tabel 5.2 Gerealiseerde verhuizingen, huishoudenshoofden met vast contract 2004-2005 en 2010-2011

	2004-2005	2010-2011	Mutatie
Totaal huur	107.700	92.900	-14.800
Totaal koop	293.800	229.000	-64.800
Totaal	401.500	321.900	-79.600
Starter naar koopsector	33.200	45.000	11.800
Starter naar huursector	26.500	26.700	200
Doorstromer van huur naar koop	110.400	85.700	-24.700
Doorstromer van huur naar huur	65.900	52.000	-13.900
Doorstromer van koop naar koop	150.200	98.300	-51.900
Doorstromer van koop naar huur	15.300	14.200	-1.100
Totaal	401.500	321.900	-79.600

Bron: WoON 2006 en WoON 2012, OTB-bewerking

Ook bij ZZP-huishoudens is het aantal verhuizingen naar de koopsector afgenomen. De verhuisstroom naar de huursector groeide echter onder ZZP-huishoudens. Opvallend is verder dat er alleen een forse afname is te zien bij het aantal verhuizingen van koop naar koop: bij de huishoudens met een vast contract is bij meerdere typen verhuisbewegingen een sterke afname te zien.

Voor wat betreft de flexwerkhuishoudens is er eveneens een afname van het aantal verhuizingen, maar in minder sterke mate dan onder de huishoudens met een vast contract (tabel 5.4). Zo daalde het aantal verhuizingen van flexwerkers met ongeveer 4,5%, terwijl de verhuisstroom van huishoudens met een vast contract afnam met bijna 20%. Opvallend is dat er alleen sprake is van een (forse) daling van het aantal verhuizingen onder flexwerkhuishoudens van koop naar koop en van huur naar huur.

Tabel 5.3 Gerealiseerde verhuizingen huishoudenshoofd ZZP-er 2004-2005 en 2010-2011

	2004-2005	2010-2011	Mutatie
Totaal huur	7.600	9.900	2.300
Totaal koop	32.400	25.300	-7.100
Totaal	40.000	35.200	-4.800
Starter naar koopsector	1.800	1.900	100
Starter naar huursector	1.300	1.700	400
Doorstromer van huur naar koop	9.300	9.900	600
Doorstromer van huur naar huur	5.100	6.200	1.100
Doorstromer van koop naar koop	21.300	13.500	-7.800
Doorstromer van koop naar huur	1.200	2.000	800
Totaal	40.000	35.200	-4.800

Bron: WoON 2006 en WoON 2012, OTB-bewerking

Tabel 5.4 Gerealiseerde verhuizingen huishoudenshoofd flexwerker 2004-2005 en 2010-2011

	2004-2005	2010-2011	Mutatie
Totaal huur	68.200	67.900	-300
Totaal koop	45.100	40.400	-4.700
Totaal*	113.300	108.300	-5.000
Starter naar koopsector	7.600	11.500	3.900
Starter naar huursector	26.600	30.700	4.100
Doorstromer van huur naar koop	17.200	17.700	500
Doorstromer van huur naar huur	32.200	27.200	-5.000
Doorstromer van koop naar koop	20.300	11.200	-9.100
Doorstromer van koop naar huur	9.400	10.000	600
Totaal	113.300	108.300	-5.000

Bron: WoON 2006 en WoON 2012, OTB-bewerking

Er zijn voor wat betreft de gerealiseerde verhuisbewegingen naar type verhuisbeweging geen grote ruimtelijke verschillen. In de Randstadprovincies is de gewenste verhuisstroom richting de koopsector wat kleiner dan in de andere provincies. Dit is een gevolg van minder koopwoningen in de woningvoorraad van de Randstadprovincies (zie paragraaf 3.3), wat ook gevolgen heeft voor de mogelijkheden op de woningmarkt. In Bijlage IV zijn enkele tabellen opgenomen over gewenste verhuisbewegingen van ZZP-ers en flexwerkers.

6 Slaagkansen op de woningmarkt: confrontatie verhuishwensen en gerealiseerde verhuizingen

6.1 Inleiding

In hoofdstuk 4 en 5 is een overzicht gegeven van verhuishwensen en gerealiseerde verhuizingen. Het voorliggende hoofdstuk maakt een koppeling tussen verhuishwensen en gerealiseerde verhuizingen in de vorm van een schatting van de slaagkans. Dit hoofdstuk geeft daarmee een antwoord op één van de belangrijkste onderzoeksvragen van dit onderzoek: wat is de kans van slagen op de woningmarkt voor ZZP-ers en flexwerkers en hoe verhoudt dit zich tot huishoudens met een vast contract?

Met de ons ter beschikking staande WoON-bestanden is echter niet direct te inventariseren of verhuisgeneigde huishoudens ook daadwerkelijk verhuizen: het WoON-bestand is geen panel-onderzoek waarin individuele verhuisgeneigde huishoudens in de tijd kunnen worden gevolgd¹⁴.

In dit onderzoek wordt daarom een schatting van de slaagkans gemaakt door middel van een confrontatie tussen het aantal verhuisgeneigde huishoudens en het aantal gerealiseerde verhuizingen. Het blijft echter een 'second best' benadering. De geschatte slaagkans wordt als volgt berekend:

$$\frac{\text{Gerealiseerde verhuizingen}}{(\text{Gewenste verhuizingen} + \text{Gerealiseerde verhuizingen})}$$

Dit is de berekeningswijze zoals eerst gebruikt door Goetgeluk (1997) en deze is nadien een standaard methode geworden in Nederlands woningmarktonderzoek. Met deze methode worden overigens niet eenvoudigweg de gerealiseerde verhuizingen gedeeld door de gewenste verhuizingen. De gerealiseerde verhuizingen in de voorgaande periode kwamen immers ook voort uit een verhuishwens en worden daarom meegenomen als een 'gewenste' verhuizing.

6.2 Algemene slaagkansen op de woningmarkt

Tabel 6.1 geeft voor de volledigheid een overzicht van de slaagkansen van alle verhuisgeneigde huishoudens in 2006 en 2012. Er is slechts één groep waar de slaagkansen verbeteren: starters naar koopwoningen.

Meer relevant is de ontwikkeling van de slaagkansen bij de belangrijkste referentiegroep: de huishoudens met vaste contracten (tabel 6.2). Ook hier valt op dat de slaagkans van starters naar de koopsector hoog is en zelfs is toegenomen in de tijd. Slaagkansen blijven ongeveer gelijk voor starters naar de huursector, doorstromers van huur naar koop en doorstromers van huur naar huur. De slaagkansen dalen fors voor doorstromers van koop naar koop en doorstromers van koop naar huur. Het ziet er dus naar uit dat zittende eigenaar bewoners moeite hebben om een verhuizing te realiseren.

¹⁴ Er zullen gegevens beschikbaar komen voor het WoON 2006 en het WoON 2009 waarmee wel kan worden getraceerd in hoeverre verhuisgeneigde huishoudens ook daadwerkelijk verhuizen. Daarnaast ontstaat er met deze gegevens ook beter zicht op huishoudens die in de WoON-enquêtes aangeven niet verhuisgeneigd te zijn, maar nadien *wel* verhuizen. Op termijn zullen ook dergelijken data beschikbaar komen voor het WOON 2012: er zijn echter tenminste twee volledige jaren na 2012 nodig om dit goed in beeld te brengen.

Tabel 6.1 Slaagkansen alle Nederlandse huishoudens naar gewenste verhuisbeweging, 2004-2005 en 2010-2011

	Slaagkans 2004-2005	Slaagkans 2010-2011	Ontwikkeling
Starter naar koopsector	59%	68%	↑
Starter naar huursector	43%	40%	↔
Doorstromer van huur naar koop	35%	34%	↔
Doorstromer van huur naar huur	26%	24%	↔
Doorstromer van koop naar koop	34%	20%	↓↓
Doorstromer van koop naar huur	39%	22%	↓↓
Totaal	33%	27%	↓

Bron: WoON 2006-2012 OTB-bewerking.

Tabel 6.2 Slaagkansen huishoudens met vast contract naar gewenste verhuisbeweging, 2004-2005 en 2010-2011

	Slaagkans 2004-2005	Slaagkans 2010-2011	Ontwikkeling
Starter naar koopsector	68%	80%	↑
Starter naar huursector	51%	51%	↔
Doorstromer van huur naar koop	38%	39%	↔
Doorstromer van huur naar huur	27%	22%	↓
Doorstromer van koop naar koop	31%	20%	↓↓
Doorstromer van koop naar huur	42%	19%	↓↓
Totaal	34%	28%	↓

Bron: WoON 2006-2012 OTB-bewerking.

6.3 Slaagkansen van ZPP- en flexwerkhuishoudens.

Het patroon van de slaagkansen van ZPP-huishoudens wijkt niet zo heel veel af van het algemene beeld dat hiervoor werd geschetst voor huishoudens met een vast contract (tabel 6.3). Voor ZPP-starters kunnen overigens geen slaagkansen worden gepresenteerd vanwege het beperkte aantal cases. Doorstromers hebben veelal een geringere slaagkans gekregen in de periode 2006-2012: met name in de koopsector is de slaagkans fors afgenomen.

Deze patronen gelden ook voor wat betreft flexwerkhuishoudens (tabel 6.4). Zoals in het voorgaande hoofdstuk (5) ook al werd beargumenteerd, lijkt de crisis dus van invloed op de slaagkansen van zittende eigenaar bewoners. Voor zowel koopstarters als huishoudens die van een huur- naar een koopwoning willen vertrekken, is de slaagkans redelijk stabiel.

Tabel 6.3 Vergelijking slaagkansen ZPP-huishouden 2004-2005 en 2010-2011

	Slaagkans 2004-2005	Slaagkans 2010-2011	Verandering
Starter naar koopsector	***	***	
Starter naar huursector	***	***	
Doorstromer van huur naar koop	40%	35%	↓
Doorstromer van huur naar huur	24%	24%	↔
Doorstromer van koop naar koop	37%	24%	↓↓
Doorstromer van koop naar huur	***	***	
Totaal	37%	27%	↓

***Minder dan 30 cases in bestand.

Bron: WoON 2006-2012, OTB-bewerking.

Tabel 6.4 Vergelijking slaagkansen flexwerkhuishoudens 2004-2005 en 2010-2011

	Slaagkans 2004-2005	Slaagkans 2010-2011	Verandering
Starter naar koopsector	39%	46%	↑
Starter naar huursector	36%	34%	↔
Doorstromer van huur naar koop	22%	22%	↔
Doorstromer van huur naar huur	25%	19%	↓
Doorstromer van koop naar koop	34%	16%	↓↓
Doorstromer van koop naar huur	61%	41%	↓↓
Totaal	32%	25%	↓

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

De regionale dimensie: slaagkansen in de Randstadsprovincies en buiten de Randstad

Het presenteren van slaagkansen op het niveau van het landsdeel moeilijk is vanwege te kleine aantallen cases in het WoON-bestand. Daarom is een indeling gemaakt naar de Randstadprovincies (Noord-Holland, Zuid-Holland en Utrecht) en overig Nederland, maar dit levert voor ZZP-huishoudens ook enige dataproblemen. De voor ZZP-huishoudens beschikbare gegevens tonen dat de slaagkans in de Randstadprovincies iets kleiner is dan in de overige provincies (tabel 6.5).

Voor de berekening van de slaagkansen van flexwerkhuishoudens zijn wel voldoende data aanwezig in het WoON bestand. Hoewel de verschillen niet zo heel groot zijn, is de slaagkans van flexwerkhuishoudens in 'overig' Nederland wat groter dan in de Randstadprovincies (tabel 6.6). Dit is in lijn met de krappere woningmarkt van de Randstad, die logischerwijs leidt tot een lagere slaagkans.

Tabel 6.5 Slaagkansen ZZP-huishouden naar Randstadprovincies en overig Nederland 2010-2011

	Randstadprovincies	Overig Nederland
Starter naar koopsector	***	***
Starter naar huursector	***	***
Doorstromer van huur naar koop	35%	40%
Doorstromer van huur naar huur	***	***
Doorstromer van koop naar koop	23%	30%
Doorstromer van koop naar huur	***	***
Totaal	29%	33%

***Minder dan 30 cases in bestand.

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

Tabel 6.6 Slaagkansen flexwerkhuishouden naar Randstadprovincies en overig Nederland 2010-2011

	Randstadprovincies	Overig Nederland
Starter naar koopsector	46%	52%
Starter naar huursector	34%	38%
Doorstromer van huur naar koop	24%	22%
Doorstromer van huur naar huur	18%	22%
Doorstromer van koop naar koop	18%	17%
Doorstromer van koop naar huur	40%	44%
Totaal	25%	28%

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

6.4 Slaagkansen vergeleken: ZZP-ers, flexwerkers en vaste contracten

Deze laatste paragraaf geeft een antwoord op één van de belangrijkste vragen uit dit onderzoek: in hoeverre is er een verschil tussen de mogelijkheden op de woningmarkt van ZZP-huishoudens en flexwerkhoudens enerzijds en de referentiegroep (huishoudens met vaste contracten) anderzijds?

Allereerst geldt dat voor alle typen huishoudens de algemene slaagkans in de periode 2006–2012 is afgenomen. Dit geldt voor alle typen verhuisbewegingen behalve voor koopstarters. De exacte achtergronden van de toename van de hogere slaagkansen onder koopstarters zijn onduidelijk en behoeven meer onderzoek.

Voor wat betreft ZZP-huishoudens die willen 'starten' op de woningmarkt kan de vraag overigens niet beantwoord worden omdat het WoON bestand te weinig cases bevat om uitspraken te doen (tabel 6.7). Bij de doorstromers blijken de slaagkansen niet veel te verschillen van de slaagkansen van huishoudens met een vast contract. De slaagkans voor verhuizingen van huur naar koop is wat lager, de slaagkans voor verhuizingen van huur naar huur is vergelijkbaar te noemen en de slaagkans voor doorstromers van koop naar koop is zelfs iets hoger bij de ZZP-huishoudens. Op basis van deze gegevens kan dus niet worden geconcludeerd dat de mogelijkheden op de woningmarkt voor ZZP-huishoudens slechter zijn dan die van huishoudens met vaste contracten.

De algemene slaagkans van flexwerkhuishoudens is iets lager dan die van huishoudens met een vast contract. Tabel 6.7 toont dat de slaagkansen van flexwerkers bij de meeste verhuisbewegingen lager zijn dan de slaagkansen van huishoudens met een vast contract. Dit geldt vooral voor starters (naar koop en huur) en doorstromers van huur naar koop. De verschillen voor wat betreft doorstromers van huur naar huur en koop naar koop zijn veel minder groot. Deze uitkomsten geven grotendeels aan dat flexwerkers die een start willen maken in de koopsector, een duidelijk minder grote slaagkans hebben dan andere huishoudens. Duidelijk hoger is de slaagkans van flexwerkende doorstromers van koop naar huur. Het is niet duidelijk waarom deze slaagkans hoger is.

Een laatste opmerking is dat flexwerkers vaker verhuisgeneigd zijn dan andere werkende huishoudens (zie hoofdstuk 4), terwijl hun inkomen veelal lager is dan dat van andere huishoudens. Wellicht beïnvloedt dit hun mogelijkheden op de woningmarkt, maar nadere analyse, die verder gaat dan de reikwijdte van dit onderzoek, zou moeten uitwijzen of vergelijkbare huishoudens met een vast inkomen (jong, gemiddeld lager inkomen, starter) ook een vergelijkbare slaagkans hebben.

Tabel 6.7 Vergelijking slaagkansen 2010-2011 huishoudenshoofd ZZP-er, flexwerker en vast contract

	ZZP	Flex	Vast contract
Starter naar koopsector	***	46%	80%
Starter naar huursector	***	34%	51%
Doorstromer van huur naar koop	35%	22%	39%
Doorstromer van huur naar huur	24%	19%	22%
Doorstromer van koop naar koop	24%	16%	20%
Doorstromer van koop naar huur	***	41%	19%
Totaal	28%	25%	28%

Bron: WoON 2012 OTB-bewerking.

Literatuur

Boelhouwer, P. (2013). *Financiële instituten houden koopwoningmarkt in de houdgreep*. Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 19(1), 21-25.

CBS (2014) *1,4 miljoen huiseigenaren 'onder water'*. Centraal Bureau voor de Statistiek, persbericht 21 maart 2014.

Companen (2013) *Presteren woningcorporaties. Volkshuisvestelijke prestaties verslagjaar 2012*. Companen advies voor woningmarkt en leefomgeving, Arnhem.

Goetgeluk, R. (1997) *Bomen over wonen: woningmarktonderzoek met beslissingsbomen*. Koninklijk Aardrijkskundig Genootschap, Utrecht.

Schilder, F. En J. Conijn (2012) *Restschuld in Nederland: omvang en consequenties*. Amsterdam School of Real Estate.

Bijlage I Hercodering CBS indeling arbeidscontractstatus

DGA = directeur Groot Aandeelhouder

Bedrijf = zelfstandige met personeel

WOON variabele	Aantal cases WOON	Hercodering
ZZP winstaangever	1.842	ZZP
bedrijf winstaangever	1.286	Bedrijf
ZZP DGA	303	ZZP
bedrijf DGA	349	Bedrijf
ZZP winstaangever en flex	116	ZZP
bedrijf winstaangever en flex	29	Bedrijf
ZZP DGA en flex	1	ZZP
bedrijf DGA en flex	4	Bedrijf
flex	5.062	Flex
Overig inkomen	46.966	Overig
Totaal	55.958	

Aantallen na hercodering

ZZP	2.262
Bedrijf	1.668
Flex	5.062
Overig	46.966
Totaal	55.958

Bijlage II Huishoudens en personen met flexwerk of ZZP-inkomsten

	Aantal huishoudens
Huishoudens zonder flexwerker of ZZP-er	
Alleenstaand (met inkomen uit werk, uitkering, pensioen)	2.627.000
Paar met twee inkomens (uit werk, uitkering, pensioen)	2.815.000
Paar één inkomen (uit werk, uitkering of pensioen)	477.000
Huishoudens met één of twee ZZP-er(s)	
Alleenstaand	100.000
Beiden ZZP	24.000
Hoofd ZZP, partner Flex	19.000
Hoofd ZZP, partner Vast inkomen	229.000
Hoofd ZZP, partner Geen inkomen	20.000
Partner ZZP, hoofd Flex	2.000
Partner ZZP, hoofd Vast inkomen	23.000
Huishoudens met één of twee flexwerkers	
Alleenstaand	548.000
Beiden Flex	53.000
Hoofd Flex, partner ZZP	2.000
Hoofd Flex, partner Vast inkomen	231.000
Hoofd Flex, partner Geen inkomen	30.000
Partner Flex, hoofd ZZP	19.000
Partner Flex, hoofd Vast inkomen	316.000

Bijlage III Verdeling woningvoorraad naar type en eigendom per landsdeel %

	Koop eengezins	Koop appartement	Huur eengezins	Huur appartement	Totaal
Noord	60%	5%	23%	13%	100%
Oost	58%	5%	24%	13%	100%
West	42%	13%	17%	29%	100%
Zuid	60%	5%	23%	12%	100%
Nederland	51%	9%	20%	20%	100%

Bijlage IV Gewenste verhuizingen en gerealiseerde verhuizingen naar regio.

Tabel IV.1 Gewenste verhuizingen ZPZ-huishoudens naar type verhuisbeweging, 2010-2011

	Randstadprovincies	Overig Nederland
Starter naar koopsector	1%	1%
Starter naar huursector	1%	3%
Doorstromer van koop naar koop	46%	50%
Doorstromer van koop naar huur	6%	8%
Doorstromer van huur naar koop	23%	20%
Doorstromer van huur naar huur	24%	19%
Totaal	100%	100%
Totaal abs	46.395	33.409

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

Tabel IV.2 Gewenste verhuizingen flexwerk huishoudens naar type verhuisbeweging, 2010-2011

	Randstadprovincies	Overig Nederland
Starter naar koopsector	4%	4%
Starter naar huursector	19%	17%
Doorstromer van koop naar koop	15%	20%
Doorstromer van koop naar huur	3%	6%
Doorstromer van huur naar koop	18%	21%
Doorstromer van huur naar huur	40%	33%
Totaal	100%	100%
Totaal abs	165.058	135.713

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

Tabel IV.3 Gerealiseerde verhuizingen ZPP-huishoudens naar type verhuisbeweging, 2010-2011

	Randstadprovincies	Overig Nederland
Starter naar koopsector	3%	8%
Starter naar huursector	6%	4%
Doorstromer van koop naar koop	34%	43%
Doorstromer van koop naar huur	8%	3%
Doorstromer van huur naar koop	30%	27%
Doorstromer van huur naar huur	19%	16%
Totaal	100%	100%
Totaal abs	18.843	16.403

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

Tabel IV.4 Gerealiseerde verhuizingen flexwerk huishoudens naar type verhuisbeweging, 2010-2011

	Randstadprovincies	Overig Nederland
Starter naar koopsector	11%	11%
Starter naar huursector	30%	27%
Doorstromer van koop naar koop	10%	11%
Doorstromer van koop naar huur	6%	12%
Doorstromer van huur naar koop	17%	15%
Doorstromer van huur naar huur	26%	25%
Totaal	100%	100%
Totaal abs	55.575	52.437

Bron: WoON 2012, OTB-bewerking.

Tabel IV.5 Gewenste verhuisbeweging ZPP-ers 2004-2005 en 2010-2011

	Randstad		Niet Randstad	
	2006	2012	2006	2012
Starter naar koopsector	936	236	383	373
Starter naar huursector	893	380	157	919
Doorstromer van koop naar koop	17.711	21.256	17.839	16.626
Doorstromer van koop naar huur	595	2.786	514	2.692
Doorstromer van huur naar koop	7.637	10.475	6.059	6.555
Doorstromer van huur naar huur	11.722	11.263	3.984	6.244
Totaal	39.493	46.395	28.936	33.409

Bron: WoON 2006 en 2012, OTB-bewerking.

Tabel IV.6 Gerealiseerde verhuiscbeweging ZZP-ers 2004-2005 en 2010-2011

	Randstad		Niet Randstad	
	2006	2012	2006	2012
Starter naar koopsector	896	556	944	1.302
Starter naar huursector	1.124	1.136	191	575
Doorstromer van koop naar koop	9.218	6.411	12.039	7.077
Doorstromer van koop naar huur	267	1.492	949	543
Doorstromer van huur naar koop	5.066	5.579	4.203	4.360
Doorstromer van huur naar huur	4.041	3.669	1.033	2.546
Totaal	20.611	18.843	19.360	16.403

Bron: WoON 2006 en 2012, OTB-bewerking.

Tabel IV.7 Gewenste verhuiscbeweging flexwerkers 2006 en 2012

	Randstad		Niet Randstad	
	2006	2012	2006	2012
Starter naar koopsector	5.698	7.111	6.087	5.025
Starter naar huursector	26.358	32.141	21.253	22.623
Doorstromer van koop naar koop	16.559	24.662	22.419	27.008
Doorstromer van koop naar huur	2.914	5.266	3.160	8.125
Doorstromer van huur naar koop	32.688	29.972	27.950	27.887
Doorstromer van huur naar huur	51.587	65.906	46.333	45.045
Totaal	135.804	165.058	127.202	135.713

Bron: WoON 2006 en 2012, OTB-bewerking.

Tabel IV.8 Gerealiseerde verhuiscbeweging flexwekers 2006 en 2012

	Randstad		Niet Randstad	
	2006	2012	2006	2012
Starter naar koopsector	2.757	5.970	4.822	5.548
Starter naar huursector	15.072	16.707	11.561	13.990
Doorstromer van huur naar koop	8.071	5.584	12.243	5.515
Doorstromer van huur naar huur	4.089	3.523	5.359	6.466
Doorstromer van koop naar koop	8.961	9.481	8.253	8.015
Doorstromer van koop naar huur	14.773	14.310	17.474	12.903
Totaal	53.723	55.575	59.712	52.437

Bron: WoON 2006 en 2012, OTB-bewerking.

OTB – Onderzoek voor de gebouwde omgeving

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

Telefoon: +31 (0)15 278 30 05

E-mail: OTB-bk@tudelft.nl

www.otb.bk.tudelft.nl