



Achtergronddocument 1 bij het rapport *Op elkaar bouwen?*

Analyse databestand WoON: ongelijkheden op de woningmarkt in cijfers

Michiel Ras
Maaïke den Draak

m.m.v.
Lex Thijssen

Inhoud

1	Inleiding.....	3
2	Data en methoden	4
3	Woonsituaties van zelfstandig wonende huishoudens	5
4	Zelfstandig wonende huishoudens met meerdere problemen in de huidige woonsituatie	15
5	Huishoudens die (on)succesvol zoeken naar een woning.....	19
6	Samenvatting en conclusies.....	25
	Literatuur.....	27
	Bijlage A Aanvullende tabellen.....	29

1 Inleiding

In deze studie bekijken we welke ongelijkheden en tegenstellingen tussen groepen mensen zichtbaar zijn op het domein wonen. Dit doen we in dit achtergronddocument aan de hand van kwantitatieve gegevens, vooral uit de survey WoonOnderzoek Nederland (WoON). De kwantitatieve gegevens schetsen een representatief beeld van de woonsituaties van mensen in Nederland in de periode 2009-2021 en de mate waarin ze onderling (significant) verschillen. Daarbij onderzoeken we de volgende subvragen:

- Welke ongelijkheden op het gebied van huisvesting zijn zichtbaar tussen verschillende groepen die in een zelfstandige woning wonen?
- Welke ongelijkheden zijn zichtbaar tussen verschillende groepen woningzoekenden?

2 Data en methoden

Het WoonOnderzoek Nederland (WoON) is een grootschalig enquêteonderzoek onder mensen van 18 jaar en ouder in particuliere huishoudens.¹ Het bestaat sinds 2006 en wordt driejaarlijks gehouden. Voor het WoON 2021 werden in de periode augustus 2020 tot en met september 2021 bijna 46.700 personen ondervraagd (BZK 2022). In de enquête komen vragen aan de orde over onder meer de huishoudenssamenstelling, kenmerken van de woning en directe leefomgeving, woonlasten, verhuizingen en woonwensen. Daarnaast zijn diverse registergegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) aan het WoON gekoppeld, zoals gegevens over het inkomen van huishoudens en de WOZ-waarde van woningen. De gegevens in het WoON schetsen een representatief beeld van de woonsituaties van mensen in Nederland en de mate waarin ze onderling verschillen.

Voor de analyses zijn de WoON-gegevens voor de periode 2009 tot en met 2021 gebruikt, met het accent op de meest recente editie van 2021. De gegevens betreffen huishoudens in een zelfstandige woning (ook aangeduid als ‘zelfstandig wonende huishoudens’), maar ook mensen van 18 jaar of ouder die inwonen bij bijvoorbeeld hun ouders. 80% van dit geheel aan huishoudens en personen betreft huishoudens met een zelfstandige woning. Dat is een woning bestemd voor permanente bewoning, met eigen toilet, keuken en badkamer.² Qua eigendom kan het een koopwoning, corporatie- of particuliere huurwoning zijn.³ Daarnaast is 16% een inwonend persoon bij een zelfstandig wonend huishouden, in verreweg de meeste gevallen (89%) als kind bij de ouders. Over de overige 4%, die in meerderheid in wooneenheden woont (bv. studentenflats), is niet op alle gebruikte kenmerken informatie beschikbaar. Over deze huishoudens wordt hier niet gerapporteerd. Wonen in een instelling (bv. een zorginstelling) valt om praktische redenen buiten de reikwijdte van dit rapport. Dit geldt ook voor dakloosheid. De omvang van dit laatste is lastig te meten. Voor begin 2023 meldde het CBS (2024) dat het aantal dakloze personen tussen ongeveer 28.000 en 35.000 lag; dit is echter deels op basis van een schatting. Deze cijfers zijn exclusief mensen zonder geldige verblijfsvergunning in Nederland en mensen jonger dan 18 jaar of 65 jaar of ouder.⁴ De achtergrond van de dakloosheid kan in de krappe woningmarkt liggen, maar dit hoeft niet altijd het geval te zijn.

1 Zie ook www.woononderzoek.nl.

2 BZK (2022: 98) hanteert als definitie voor een zelfstandige woning ‘een gebouw of deel van een gebouw dat volgens de bouw of verbouw blijvend is bestemd voor permanente bewoning. Bovendien is onder andere vereist dat bij de bouw of verbouw aan de op dat moment bestaande bouwtechnische voorschriften voor woningen is voldaan. Een zelfstandige woning betreft een (deel van een) gebouw met een woonfunctie waar voorzieningen als toilet, keuken en badkamer niet gedeeld hoeven worden met andere huishoudens.’

3 ‘Woningcorporaties verlenen zogeheten diensten van algemeen economisch belang (DAEB). Hun kerntaak is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen’ (Volkshuisvesting Nederland z.d.). Een aantal corporaties verhuurt ook huurwoningen in de vrije sector, ‘niet-DAEB-woningen’. Hun aandeel is niet exact bekend, maar ligt waarschijnlijk in de orde van enkele procenten van het totale aantal huurwoningen van corporaties (Hoetjes et al. 2021).

4 De telling betreft mensen die buiten slapen of slapen in een auto, een kraakpand of een vakantiewoning; mensen die de noodopvang bezoeken en mensen zonder eigen onderdak die tijdelijk verblijven bij familie, vrienden of kennissen; en mensen in tijdelijke opvang voor zover het verblijf voor korte tijd is (CBS 2024). Maar zie ook Wewerinke et al. (2023) voor een regionale, meer uitgebreide telling.

3 Woonsituaties van zelfstandig wonende huishoudens

We kijken naar verschillen in de woonsituatie van zelfstandig wonende huishoudens.

Achtereenvolgens komen de volgende aspecten van de woonsituatie aan bod: eigendom van de woning, omvang en kwaliteit van de woning, tevredenheid met de woning, tevredenheid met de woonomgeving en het deel van het inkomen dat aan woonuitgaven wordt besteed (de woonquote). Daarbij is aandacht voor verschillen naar leeftijd,⁵ opleiding,⁶ inkomen, migratieachtergrond⁷ en huishoudenssamenstelling. Inwonende 18-plussers komen hier niet aan bod, omdat we van hen te weinig informatie hebben over de woonsituatie.

Jongvolwassenen en alleenstaanden relatief vaak in particuliere huurwoning

De totale zelfstandige woningvoorraad groeide tussen 2009 en 2021 van 7,3 miljoen naar 8,0 miljoen woningen, een stijging van ruim 10% (CBS StatLine 2023a). Van de zelfstandig wonende huishoudens woonde vrijwel steeds 60% in een eigen koopwoning (eigenaar-bewoners). Relatief steeds minder huishoudens huren een corporatiewoning: hun aandeel daalde van 34% in 2009 naar 27% in 2021. Het aanbod van corporatiewoningen groeide niet mee met de totale voorraad en er gelden sinds de invoering van de Woningwet 2015 strengere inkomenseisen voor instromende huurders (zie Rijksoverheid 2015). Er was juist een groei van het aantal huurders bij particuliere verhuurders: van 8% in 2009 naar 14% in 2021 (vgl. CBS StatLine 2023b). De vraag naar dat type woningen nam toe, en het particuliere aanbod steeg navenant door onder meer nieuwbouw en *buy-to-let*, en geholpen door de belastingvrijstelling op huurinkomsten (Hochstenbach en Ronald 2020).

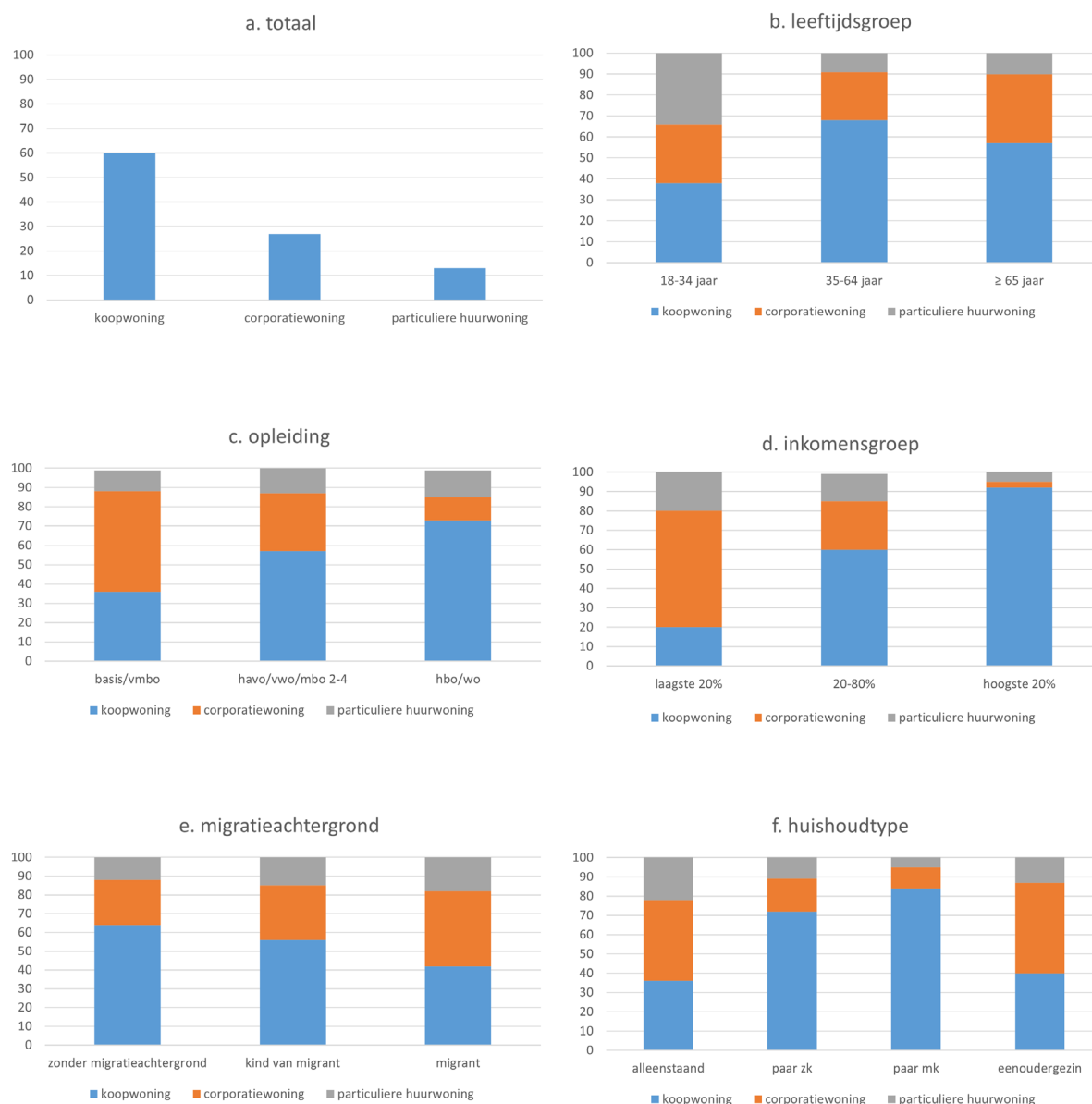
Figuur 3.1 geeft de eigendomsverdeling voor verschillende groepen in 2021. Het aandeel huishoudens met een koopwoning is flink hoger dan gemiddeld bij de 20% hoogste inkomens, paren (met en zonder kinderen) en hbo-/wo-opgeleiden. Huishoudens met een corporatiehuurwoning komen relatief vaak voor bij de 20% laagste inkomens, basis-/vmbo-opgeleiden, eenoudergezinnen en alleenstaanden en migranten. Het aandeel huishoudens met een particuliere huurwoning is het hoogst bij 18-34-jarigen, alleenstaanden en de 20% laagste inkomens. Van veel jongvolwassenen is het inkomen te laag om een koopwoning te kunnen financieren en tegelijkertijd te hoog voor de corporatiesector (zie bv. BZK 2022 en Thiel en Zaunbrecher 2023). Hun inkomen bevindt zich in het minder gunstige deel van de U-vorm van het profijt van woonbeleid naar inkomen: het voordeel van woonbeleid is gemiddeld genomen het grootst voor lage en hoge inkomens en het laagst voor de middengroepen (Olsthoorn et al. 2017). Veel andere jongvolwassenen hebben nog onvoldoende wachttijd opgebouwd om voor een corporatiehuurwoning in aanmerking te komen (Kullberg en Ras 2020). Uiteraard overlappen de groepen elkaar deels: de hoogste inkomens zijn bijvoorbeeld vaker hbo-/wo-opgeleid en vaker paren.

5 Het betreft de leeftijd van de persoon, en als een partner aanwezig is de leeftijd van de oudste van de twee.

6 In tabellen en figuren wordt opleiding kort aangeduid in drie groepen: 'basis/vmbo', 'havo/vwo/mbo 2-4' en 'hbo/wo'. De feitelijke indeling is 'basis/vmbo, havo/vwo-onderbouw, mbo-1', 'havo/vwo/mbo 2-4' en 'hbo/wo-bachelor, hbo/wo-master, doctor'. Het betreft steeds de persoon die het langst onderwijs heeft gevolgd als er ook een partner aanwezig is.

7 Migratieachtergrond wordt aangeduid met 'geen migratieachtergrond', 'kind van migrant' of 'migrant'. Als er een partner is, wordt bij de indeling van het huishouden de 'hoogste' categorie gevolgd: 'migrant' gaat boven 'kind van migrant' en 'kind van migrant' boven 'geen migratieachtergrond'.

Figuur 3.1 Zelfstandig wonende huishoudens in koop-, corporatie- en particuliere huurwoningen, naar achtergrondkenmerken van het huishouden, 2021 (in procenten)



Bron: VROM/BZK (WoON'21)

Naar groepen bezien waren er enkele opvallende ontwikkelingen in de tijd (niet in figuur 3.1). Bij 18-34-jarigen steeg het aandeel particuliere huur tussen 2009 en 2021 sterk, van 13% naar 34%, en daalden de aandelen koop van 51% naar 38% en corporatiehuur van 37% naar 28%. Bij 65-plussers steeg het eigenwoningbezit juist van 45% naar 57%, door het ouder worden van cohorten met meer woningeigenaren. Daarnaast steeg bij migranten het aandeel particuliere huur van 7% naar 18% en daalde het aandeel corporatiehuur van 55% naar 40%. Bij andere groepen waren de ontwikkelingen meer in lijn met het gemiddelde.

Forse verschillen tussen groepen in de kwaliteit van de woning

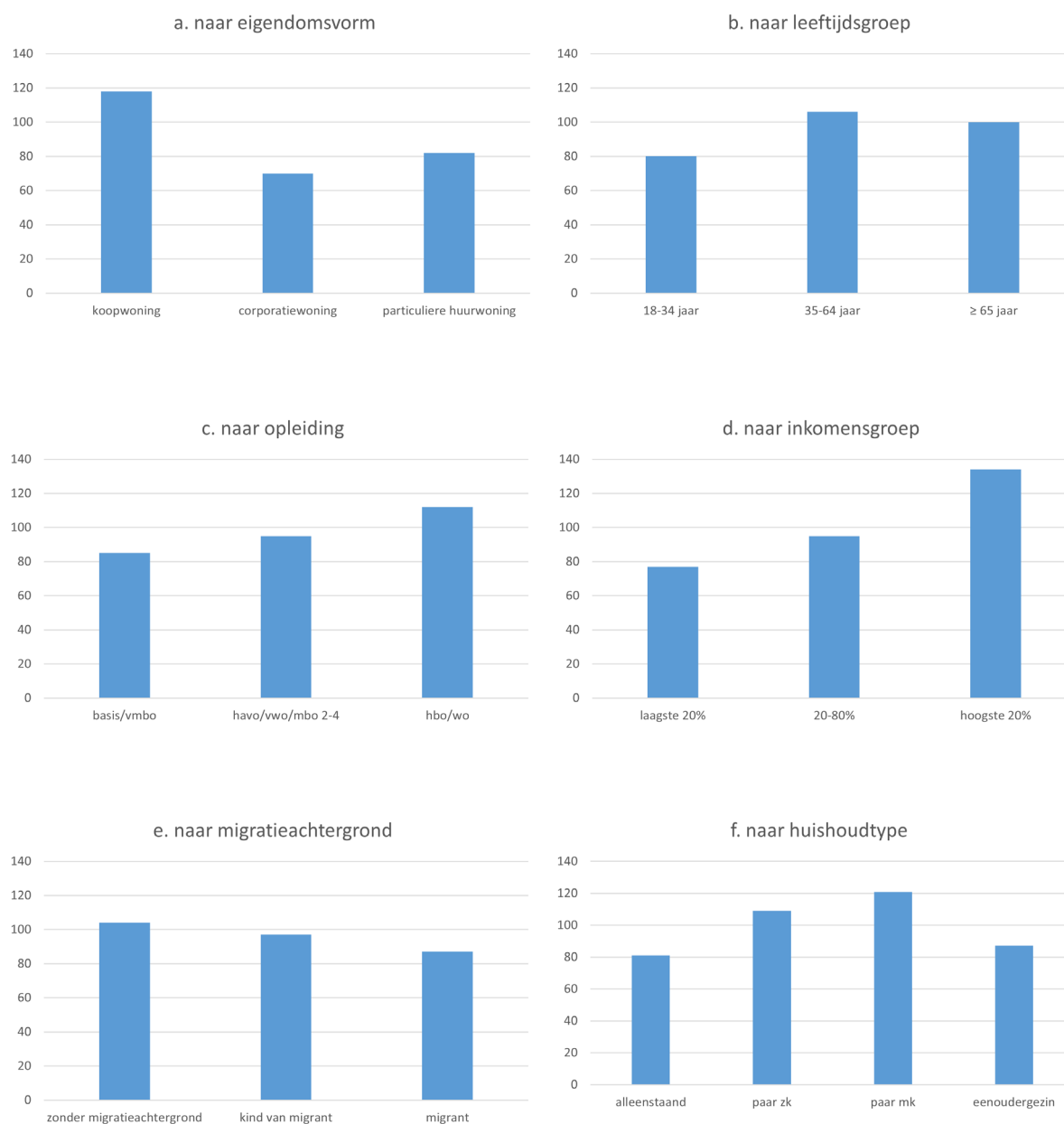
De objectieve kwaliteit van woningen is in dit onderzoek gemeten met het concept woondiensten. Dit is een maat voor de omvang en kwaliteit van woningen. Ook de mate van stedelijkheid en het type woonmilieu spelen een rol. In essentie is het de WOZ-waarde van woningen, gecorrigeerd voor prijsverschillen tussen regio's die niet met kenmerken van de woningen zelf en de directe omgeving samenhangen. Een woning in Amsterdam heeft dus evenveel woondiensten als een woning in (het eveneens zeer sterk stedelijke) Groningen die vergelijkbaar is qua type woning en qua woonmilieu (zie voor de methode Ras et al. 2006). De woondiensten van woningen konden vanaf 2015 op vergelijkbare manier worden gemeten, en zijn in 2021 op gemiddeld 100 gesteld.⁸

Het gemiddelde aantal woondiensten lag in 2021 bij koopwoningen op 118 (figuur 3.2). Bij particuliere huurwoningen was het met 82 lager dan gemiddeld, en bij corporatiewoningen met 70 nog lager. Tussen 2015 en 2021 was er alleen bij particuliere huurwoningen een daling, van 86 naar 82. Daar speelde vooral een daling van de gemiddelde gebruiksoppervlakte, waar de gebruiksoppervlakte bij de andere typen woningen juist licht steeg. De nieuwbouw in deze sector betrof vooral relatief kleine woningen (bv. studio's), en verder was er sprake van het opkopen van kleine appartementen voor de verhuur en het splitsen van private huurwoningen (BZK 2022).

Gemiddeld waren de woondiensten in 2021 fors hoger bij de hoogste 20% inkomens, paren met kinderen en hbo-/wo-opgeleiden. Ze waren juist fors lager bij de laagste 20% inkomens, 18-34-jarigen en alleenstaanden. De lagere woondiensten bij kleinere huishoudens zijn uiteraard minder problematisch voor zover het verschillen in de grootte van de woning betreft. De daling in woondiensten tussen 2015 en 2021 bij particuliere huurwoningen concentreert zich niet bij bepaalde groepen huishoudens, doordat lang niet iedereen binnen een groep particulier huurt. Naar groepen bezien zijn de woondiensten hooguit met een punt gedaald.

⁸ Door een wijziging in de meting van de oppervlakte van de woning in de WoON-bestanden zijn de gegevens van voor 2015 niet vergelijkbaar.

Figuur 3.2 Omvang en kwaliteit van de woning (woondiensten) naar eigendomsvorm en groepen, 2021 (in indexcijfers, gemiddelde voor alle zelfstandig wonende huishoudens = 100)

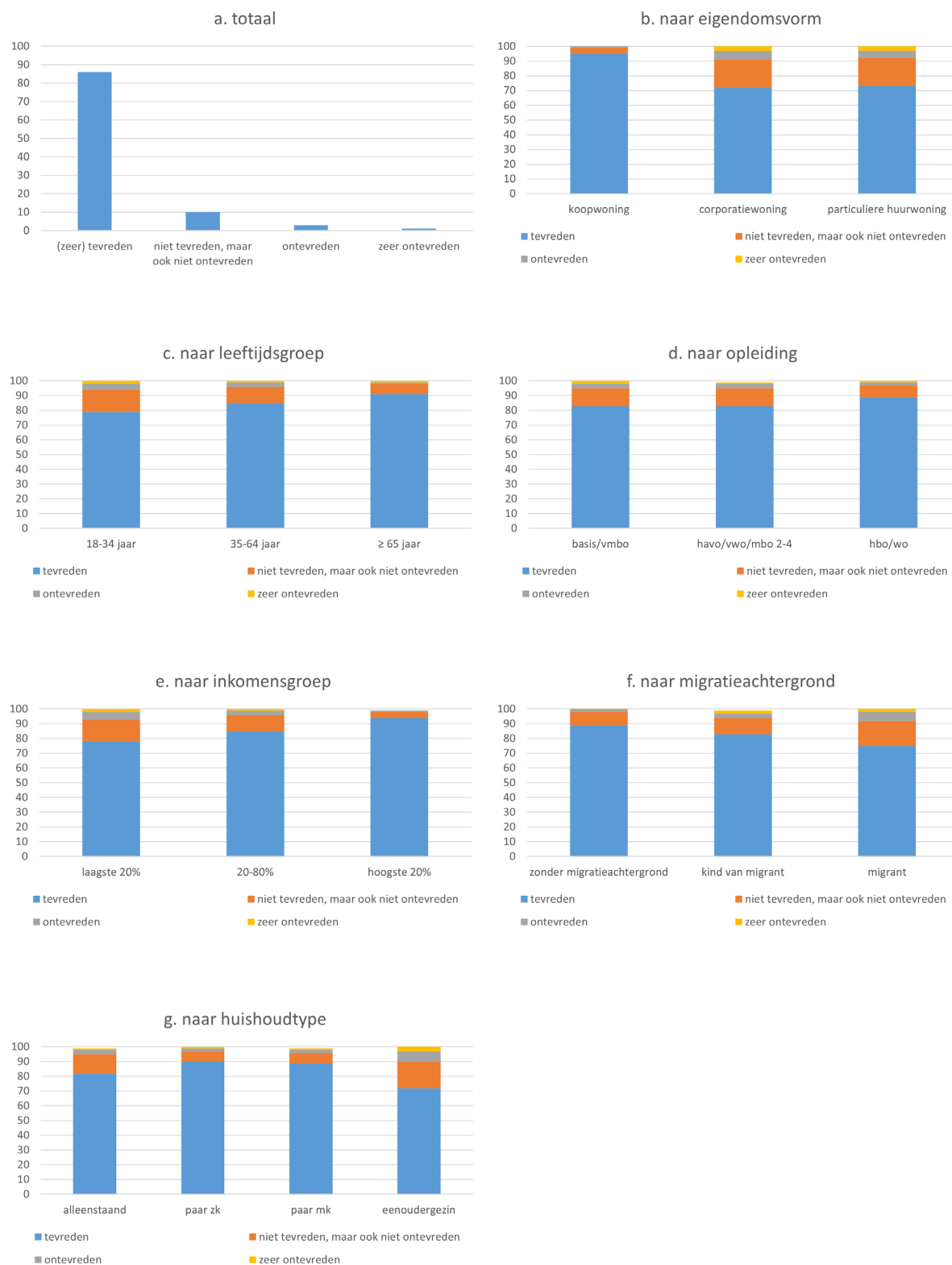


Bron: VROM/BZK (WoON'21); SCP-bewerking

Eenoudergezinnen en mensen met een migratieachtergrond minder vaak tevreden over de woning

Veruit de meeste zelfstandig wonende huishoudens (86%) zeggen tevreden of zeer tevreden te zijn met hun woning (figuur 3.3). 10% is niet tevreden, maar ook niet ontevreden. 3% meldt ontevreden te zijn en 1% zeer ontevreden. In 2009 waren de ontevreden en zeer ontevreden groepen even groot als in 2021. De (zeer) tevreden groep was toen met 90% wel groter.

Figuur 3.3 Tevredenheid van zelfstandige wonende huishoudens met de huidige woning naar eigendomsvorm en groepen, 2021 (in procenten)



Bron: VROM/BZK (WoON'21)

Eigenaar-bewoners en de hoogste 20% inkomens zijn in 2021 met 94% of meer het vaakst (zeer) tevreden. Ook bij 65-plussers en paren zonder kinderen is 90% of meer (zeer) tevreden. Aan de andere kant zijn de hoogste aandelen (zeer) ontevreden te vinden bij eenoudergezinnen (11%), mensen met een migratieachtergrond en huurders van corporatiewoningen en particuliere woningen (8% à 9%).

In de loop der tijd vallen vooral veranderingen in de verhoudingen tussen eigendomsvormen op. Onder huurders van particuliere huurwoningen daalde het aandeel (zeer) tevreden van 83% in 2009 naar 73% in 2021, terwijl de zeer ontevreden groep van 2% naar 3% groeide. Onder huurders van corporatiewoningen spelen dezelfde bewegingen, zij het iets minder sterk. Bij eigenaar-bewoners zijn de veranderingen tussen 2009 en 2021 hooguit een procentpunt.

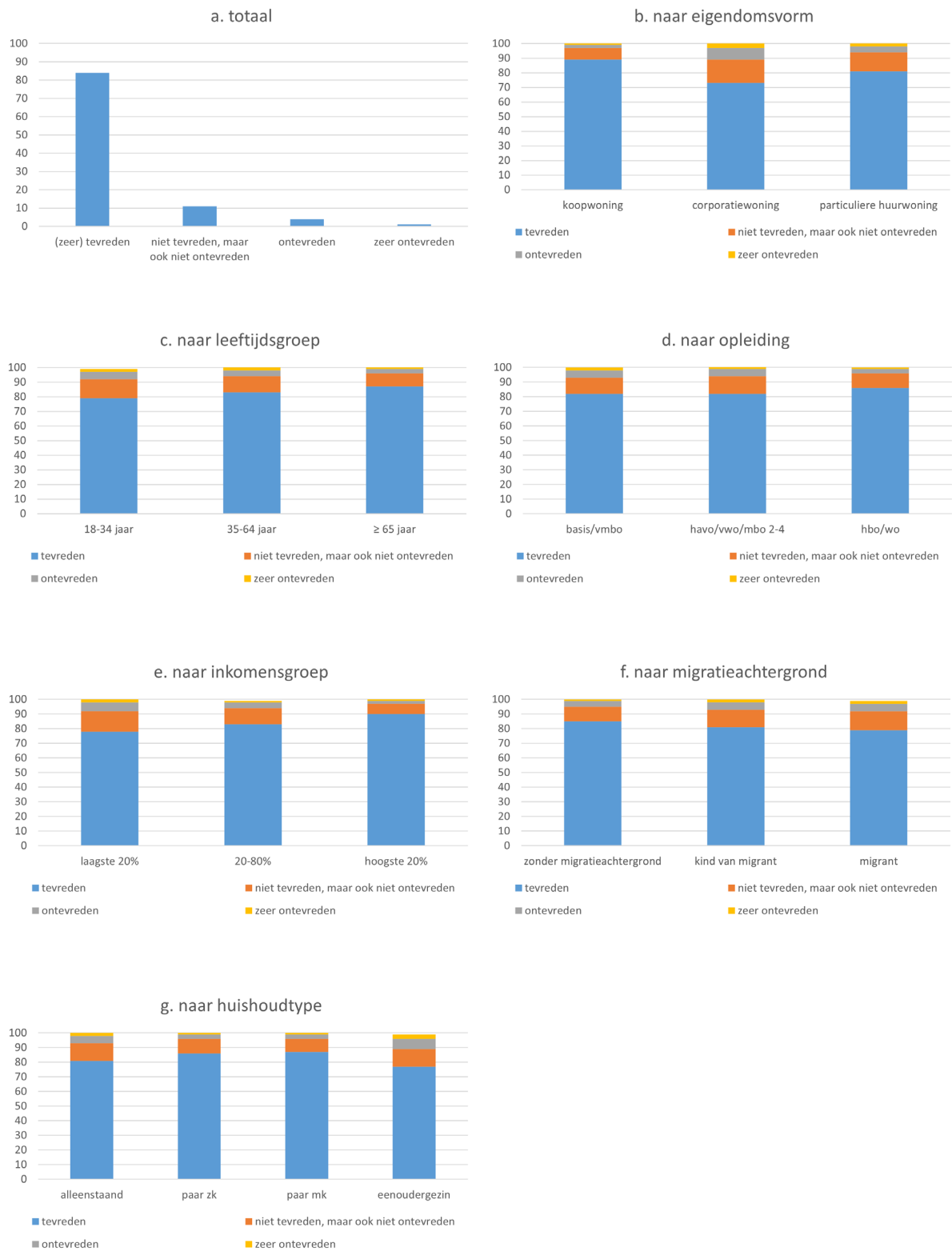
Eenoudergezinnen ook vaker ontevreden over de woonomgeving

Naast de (on)tevredenheid met de woning is aan huishoudens ook gevraagd in hoeverre zij tevreden zijn met hun huidige woonomgeving. De tevredenheid met de woonomgeving is in 2021 op hoofdlijnen vergelijkbaar met de tevredenheid met de woning (figuur 3.4). Over de jaren heen, tussen 2009 en 2021, is de tevredenheid met de woonomgeving echter niet veel veranderd.

De hoogste 20% inkomens en eigenaar-bewoners zijn in 2021 fors vaker (zeer) tevreden met de woonomgeving (89% à 90%) dan andere huishoudens. De laagste 20% inkomens is daarentegen juist vaker (zeer) ontevreden (8%), evenals huurders van corporatiewoningen (11%) en eenoudergezinnen (10%).

Ook per groep bekeken zijn de veranderingen in de tijd vrij klein. Een paar uitzonderingen kunnen worden genoemd. Bij corporatiehuurwoningen nam de groep (zeer) tevreden af, van 76% naar 73%. Paren met kinderen werden juist vaker (zeer) tevreden, van 84% naar 87%.

Figuur 3.4 Tevredenheid van zelfstandige wonende huishoudens met de huidige woonomgeving naar eigendomsvorm en groepen, 2021 (in procenten)



Bron: VROM/BZK (WoON'21)

Relatieve woonlasten licht gedaald maar blijvend hoog voor jongvolwassenen

Om te kijken welk deel van hun inkomen huishoudens aan woonuitgaven besteden, gebruiken we de netto woonquote uit de WoON-bestanden. De netto woonquote is het percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen dat besteed wordt aan de netto woonuitgaven. Die netto uitgaven betreffen onder meer de (netto) hypotheekrente, onderhoud eigen woning en de (netto) huur.⁹ De woonquote is vanaf 2015 op een vergelijkbare manier gemeten.¹⁰ We hebben de energielasten als onderdeel van de woonquote niet meegenomen, omdat deze lasten in 2021 relatief laag waren. Sindsdien zijn de gemiddelde tarieven fors gestegen en is het gemiddelde verbruik flink gedaald met grote verschillen tussen huishoudens en tussen verschillende jaren. De energielasten lagen in 2023 gemiddeld de helft hoger dan in 2021 (De Bondt et al. 2024).

Bekeken naar eigendomsvorm ligt de woonquote in 2021 het laagst bij eigenaar-bewoners (17%) en het hoogst bij particuliere huurders (33%; figuur 3.5). Corporatiehuurders zitten hier met 25% precies tussenin. Vanaf 2015 daalde de gemiddelde woonquote bij eigenaar-bewoners en corporatiehuurders met 2 à 3 procentpunt, maar steeg bij particuliere huurders juist met 2 procentpunt.

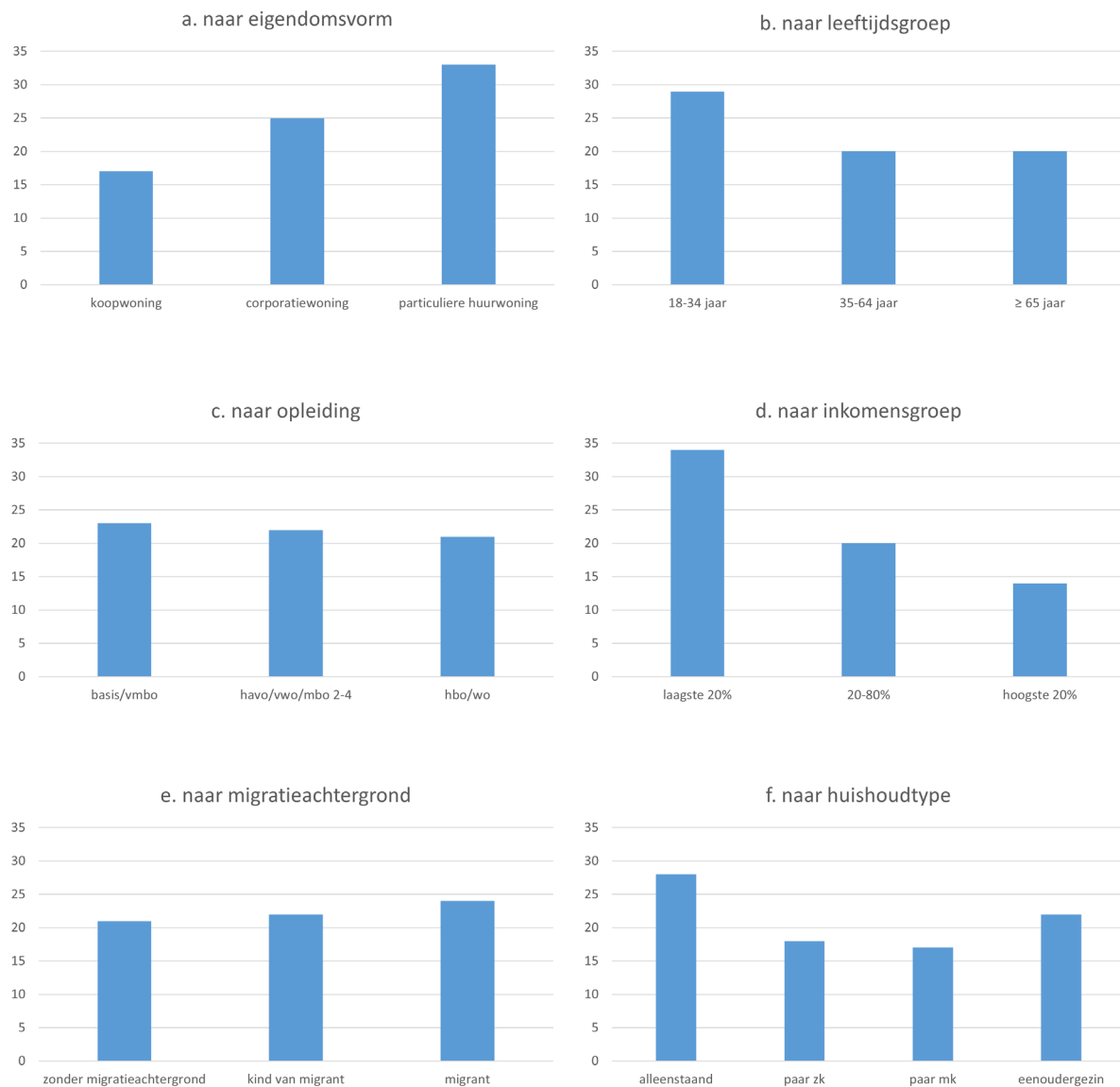
Bij eigenaar-bewoners daalde de markthypotheekrente fors – wat relevant is bij nieuwe kopers en bij lopende hypotheeken als de rente tussentijds opnieuw wordt vastgesteld. Wel stegen de koopprijzen, waardoor nieuwe kopers minder voordeel hadden van de daling van de rente. Huurders van corporatiewoningen zagen hun woonquote ook dalen: corporaties lieten de huren tussen 2015 en 2021 minder stijgen dan andere verhuurders (CBS 2020).¹¹ Bij particuliere huurders steeg de gemiddelde woonquote juist en kwam zo nog verder boven de rest uit. In de krapper wordende woningmarkt werd particulier huren voor velen een laatste middel om zelfstandig te kunnen wonen, en moest men genoeg nemen met relatief hoge woonuitgaven. Ook nam het aandeel particuliere huurwoningen met een relatief hoge huur toe (BZK 2022).

9 We volgen hier de definitie van BZK (2022) in het rapport *Wonen langs de meetlat*, maar dan exclusief lokale belastingen en energielasten. Bij eigenaar-bewoners zijn de netto woonuitgaven de totale hypotheekuitgaven aan rente, aflossing en/of premie, vermeerderd met de bijkomende koopuitgaven en de reservering groot onderhoud, de uitgaven voor de opstalverzekering en de (eventuele) erfpacht, en verminderd met het belastingeffect van de eigen woning (hypotheekrenteaf trek en eigenwoningforfait). Met in de woning geïnvesteerd eigen vermogen (aankoop) wordt geen rekening gehouden. Bij huurders gaat het om de betaalde huur verminderd met de eventueel in de huur opgenomen kosten voor water, verwarming, garage en andere diensten voor privégebruik, en verminderd met de huurtoeslag.

10 Als gevolg van herzieningen zijn de inkomensgegevens in het WoON van voor 2015 niet vergelijkbaar met die vanaf 2015.

11 Bovendien was er in 2021 een eenmalige huurverlaging voor sommige huurders. In het WoON 2021 zijn de effecten hiervan niet inbegrepen.

Figuur 3.5 Netto woonquote naar eigendomsvorm en groepen, 2021 (in procenten)



Bron: VROM/BZK (WoON'21)

Huishoudens tot 34 jaar, de 20% laagste inkomens en alleenstaanden hebben in 2021 gemiddeld genomen de hoogste woonquote: 28% of hoger. De woonquotes van 35-64-jarigen en 65-plussers zijn met 20% à 22% veel lager. Dit komt overeen met patronen van enerzijds lagere inkomens bij jongeren en anderzijds wat lagere inkomens bij 65-plussers in combinatie met lagere woonlasten (hypotheek vaker of verder afbetaald, huurprijs in de loop der jaren niet veel gestegen door regels rond huurverhoging).

Per groep bekeken ligt de verandering van de gemiddelde woonquote in de periode 2015-2021 tussen -2 procentpunt en 0 procentpunt. Alleen bij paren met kinderen en eenoudergezinnen was er met -3 procentpunt een iets sterkere daling.

Sommige huurders hebben een huur die volgens het woonbeleid, dat kwalitatief goede en betaalbare huurwoningen voor lagere inkomens wil aanbieden, niet goed bij hun inkomen past. Als hun huur 'te laag' is worden ze goedkope scheefwoners genoemd, en als deze 'te hoog' is dure scheefwoners. Als meer huishoudens scheefwonen, kunnen er meer hoge woonquotes ontstaan: goedkope scheefwoners bezetten dan een huurwoning die voor een ander huishouden betaalbaar zou zijn geweest, en dure scheefwoners hebben zelf kans op een hoge woonquote. Volgens BZK (2022) woont 12% van de huurders duur scheef en 7% goedkoop scheef. Dure scheefheid is er meer dan gemiddeld bij eenoudergezinnen (22%), goedkope scheefheid bij paren tot 65 jaar (oplopend tot 29% bij paren van 35-64 jaar).

Het beleid kijkt voor scheefwonen alleen naar huurders, maar het idee kan ook op eigenaar-bewoners worden toegepast. Ook bij hen komt het voor dat de woonlasten niet goed bij het inkomen passen (zie bv. de U-vorm van het profijt van woonbeleid in Olsthoorn et al. 2017). Figuur 3.5 geeft aan dat de woonquotes van eigenaren gemiddeld genomen laag zijn; zij wonen in die zin dus vaak goedkoop scheef.

Sommige huishoudens worden financieel ondersteund door familie of vrienden

In de woonquotes zijn overheidsregelingen verrekenend, zoals hypotheekrenteaftrek, beperkte huurverhogingen en huurtoeslag. Maar er kunnen ook financiële voordelen ontstaan door familie of vrienden.¹² Van degenen die in de twee jaar ervoor verhuisden naar een koopwoning heeft 15% in 2021 een voordeel door schenking of geldlening. In 2021 ontving 2% van deze recente kopers een bedrag van ruim 100.000 euro (de 'jubelton'): (schoon)ouders mochten een dergelijk groot bedrag onder bepaalde voorwaarden belastingvrij schenken aan een kind tussen de 18 en 40 jaar.¹³ Onder recente eigenaar-bewoners jonger dan 35 jaar ligt dit hoger: 27% heeft een voordeel via schenking of lening in 2021, en zo'n 4% profiteerde van de jubeltonregeling (zie de bijlage aan het einde van dit document, tabel A.1). Volgens Vermeulen et al. (2021) bereikt het voordeel van de 'jubelton' vooral huishoudens met een relatief gunstige financiële uitgangssituatie.¹⁴ Maar ook het geheel aan kleinere en grotere voordelen betreft het vaakst hbo-/wo-opgeleiden, paren zonder kinderen en de 20% hoogste inkomens (zie tabel A.2 in de bijlage). De jubelton leidde volgens Kok et al. (2024) ook tot prijsstijgingen voor alle kopers. Dit bijeffect komt vaker voor bij stimuleringsmaatregelen op markten waar de productie niet snel kan worden aangepast.

Ook huurders kunnen voordelen hebben. Zo'n 6% van de particuliere huurders huurt gratis (bv. kinderen die in een woning van hun ouders wonen). Nog eens 7% van hen huurt van familie en betaalt huur, waarbij het weleens zal voorkomen dat de huur laag is ten opzichte van de woning. Bij al deze voordelen zijn de financiële positie en de gulheid van familie en anderen leidend voor wie ervan profiteert.

12 Voor de aankoop van een eigen woning ontvangen sommige huishoudens een schenking van hun (schoon)ouders of ze lenen geld bij familie of vrienden. Een schenking kan bij eigenaar-bewoners leiden tot een lagere woonquote, doordat de eigenwoningschuld lager wordt en de rentelasten dalen. Als het gaat om een lening van familie of vrienden kan er voordeel ontstaan door een laag (of geen) rentetarief, door soepele leenvoorwaarden of door een 'familiebank'-constructie met fiscaal voordeel.

13 De regeling rond de 'jubelton' is inmiddels afgeschaft: het maximale vrij te schenken bedrag was ruim 100.000 euro, maar is vanaf 2023 verlaagd naar rond de 30.000 euro. Wie echter al in 2022 begon met de schenking, mocht nog in heel 2023 bijstorten. Ontvangers mogen dit geld dan tot in heel 2024 gebruiken (Kraniotis 2022; Rijksoverheid 2022). Overigens bestond een ruimere variant van de jubeltonregeling ook al in 2013 en 2014.

14 De aandelen voor de jubelton zijn zo laag dat een eigen nadere analyse naar groepen niet mogelijk is binnen de WoON-data.

4 Zelfstandig wonende huishoudens met meerdere problemen in de huidige woonsituatie

In het vorige hoofdstuk zagen we hoe de woonsituaties van huishoudens uiteenlopen naar enkele objectieve en subjectieve aspecten. In dit hoofdstuk bekijken we op basis van het WoON 2021 of huishoudens (mogelijke) problemen ervaren op één of meer van deze woonaspecten. De grenswaarden waaronder of -boven iets als een probleem wordt gezien zijn niet absoluut, maar dienen om de verschillen tussen groepen en verschillen in de tijd globaal in kaart te brengen.¹⁵ Het gaat om:

- omvang en kwaliteit van de woning: minder dan 60 woondiensten. Bij gebrek aan een inhoudelijke grens, maar om dit aspect van de woning toch mee te kunnen nemen, kiezen we hier voor woningen met minder dan 60% van het gemiddelde aantal woondiensten. Hiermee valt 13% van de woningen in de probleemcategorie;
- woonquote: meer dan 30% van het inkomen. Dit is vrij gangbaar als ruwe grens, zo melden bijvoorbeeld het Nibud (2024) en Herbert et al. (2018). Hiermee valt 17% van de zelfstandig wonende huishoudens in de probleemcategorie;
- tevredenheid met de woning: ontevreden of zeer ontevreden. Dit betreft 4% van de zelfstandig wonende huishoudens; en
- tevredenheid met de woonomgeving: ontevreden of zeer ontevreden. Dit betreft 5% van de zelfstandig wonende huishoudens.

Voor elk huishouden hebben we deze woonproblemen eenvoudigweg opgeteld, zodat er steeds een totaalscore tussen 0 en 4 ontstaat. Problemen als dakloosheid konden hier niet worden meegenomen. Verder zijn eventuele vervolproblemen met bijvoorbeeld gezondheid, zorg, kwetsbare wijken of schulden die uit de woonsituatie voortkomen, hier niet bekeken.¹⁶

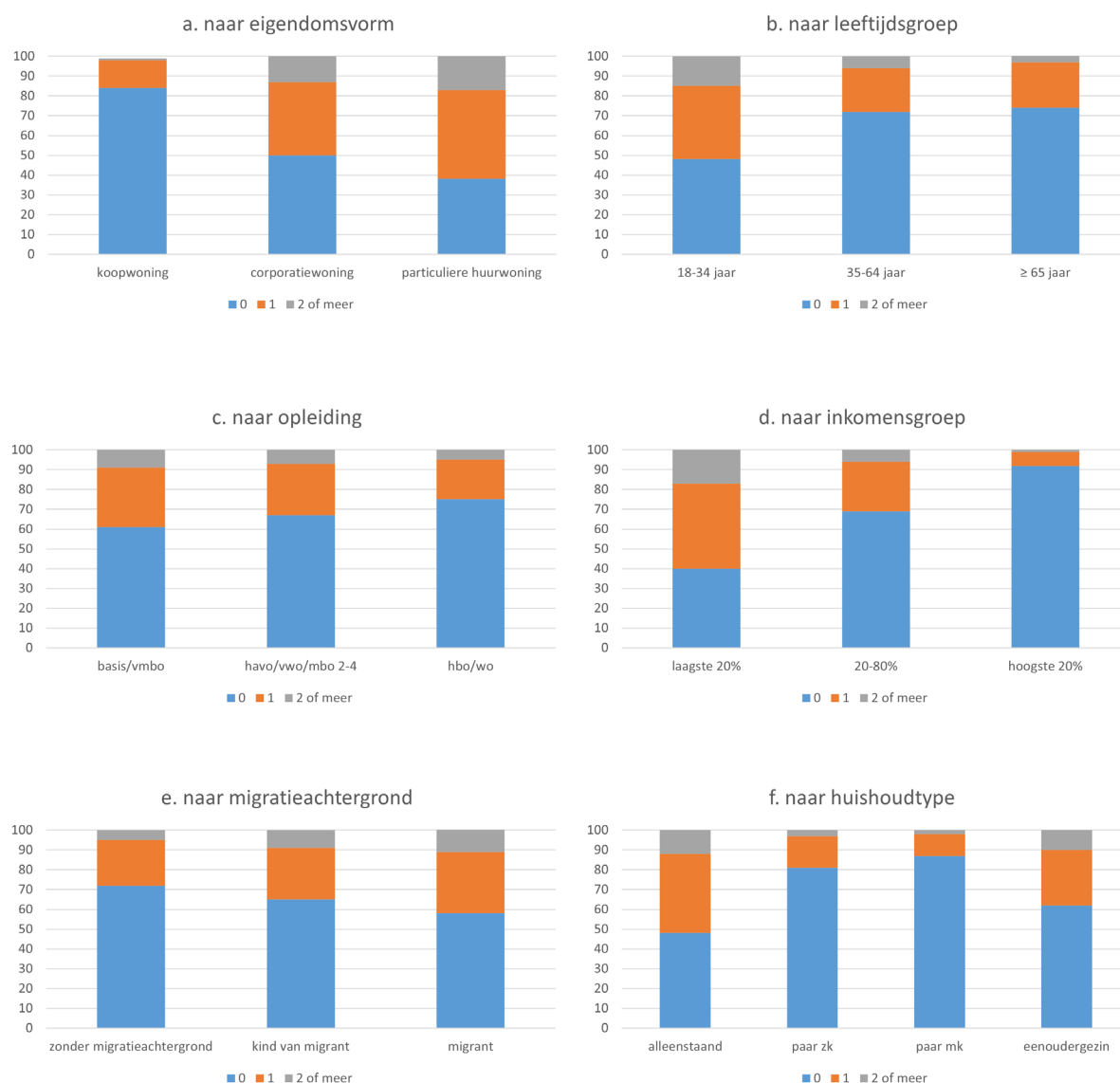
Vooraf laagste inkomensgroepen en particuliere huurders ervaren meerdere problemen

Ongeveer 7% van de huishoudens met een zelfstandige woning heeft in 2021 te maken met een stapeling van problemen rond het wonen, dus twee of meer problemen.

15 Het is niet de pretentie om hier in absolute zin aan te geven wanneer een huishouden wel of geen probleem heeft met een bepaald aspect van de omvang en kwaliteit van de woning of met de woonlasten. Een gedifferentieerde benadering van grenswaarden voor woondiensten en woonquotes, bijvoorbeeld naar huishoudtypen en inkomensgroepen, zou dit dichter benaderen, maar dat ligt buiten de reikwijdte van dit rapport.

16 Naast deze woonproblemen zou ook nog gedacht kunnen worden aan contractzekerheid (tijdelijke contracten, vooral relevant binnen particuliere huur).

Figuur 4.1 Aantal woonproblemen naar eigendomsvorm en groepen van zelfstandig wonende huishoudens, 2021 (in procenten)



Bron: VROM/BZK (WoON'21); SCP-bewerking

Zelfstandig wonende huishoudens in een eigen koopwoning of behorend tot de hoogste 20% inkomens hebben zelden (1%) met twee of meer problemen te maken (zie figuur 4.1). Zo ook paren met kinderen (2%) en paren zonder kinderen (3%). Er zijn echter ook huishoudensgroepen waarvan 10% of meer te maken heeft met een stapeling van problemen. Huishoudens met de laagste inkomens en huishoudens in een particuliere huurwoning ondervinden het vaakst een stapeling van woonproblemen (17%). Maar ook 18-34-jarigen, corporatiehuurders, mensen met een migratieachtergrond, alleenstaanden en eenoudergezinnen hebben relatief vaak te maken met een dergelijke stapeling.

Tabel 4.1 geeft voor de groepen waar het vaakst stapeling optreedt een overzicht van de problemen. De tabel is geordend naar de mate waarin stapeling optreedt. Het is goed te beseffen dat de groepen in tabel 4.1 elkaar deels overlappen. Zo woont meer dan de helft van de 20% laagste inkomens in een corporatiehuurwoning (zie figuur 3.1).

Vrijwel al deze groepen scoren op alle problemen bovengemiddeld. Bij de 20% laagste inkomens, particuliere huurders en jongvolwassenen heeft 15% tot 17% een stapeling van problemen. Bij hen spelen vooral de woonquote maar ook de omvang en kwaliteit van de woning een rol. Bij huurders van corporatiewoningen, migranten, alleenstaanden en eenoudergezinnen loopt de stapeling van problemen uiteen van 10% tot 13%. Daar is het beeld wat diffuser. Naast de eerder genoemde problemen speelt ook ontevredenheid over de woning of de woonomgeving wat vaker een rol.

Tabel 4.1 Aandeel zelfstandig wonende huishoudens met twee of meer problemen in hun woonsituatie en de afzonderlijke problemen, huishoudensgroepen waarvan 10% of meer met een stapeling van problemen te maken heeft, 2021 (in procenten)

huishoudensgroep	twee of meer problemen	omvang en kwaliteit (< 60 woondiensten)	woonquote (> 30% van het inkomen)	(zeer) ontevreden met de woning	(zeer) ontevreden met de woonomgeving
totale populatie	7	13	17	4	5
20% laagste inkomens	17	29	36	7	9
particuliere huurwoning	17	23	44	8	6
18-34 jaar	15	26	30	6	7
corporatiewoning	13	27	20	9	11
migrant	12	20	20	9	8
alleenstaande	12	25	31	5	7
eenoudergezin	10	15	15	11	10

Bron: VROM/BZK (WoON'21); SCP-bewerking

Tussen 2015 en 2021 bleef het aandeel huishoudens met twee of meer problemen met 7% ongeveer even groot. Ook daarbinnen bleef de groep met drie of vier problemen vrijwel constant, op ruim 1%.

Woonproblemen hangen het sterkst samen met eigendomsvorm, inkomen en leeftijd

Veel van de onderzochte huishoudkenmerken en de eigendomsvorm hangen dus in meerdere of mindere mate samen met de stapeling van problemen. Maar huishoudkenmerken en de eigendomsvorm hangen ook onderling samen. Paren en hbo-/wo-opgeleiden hebben bijvoorbeeld vaker hogere inkomens dan alleenstaanden en basis-/vmbo-opgeleiden, en jongeren hebben minder vaak een koopwoning dan oudere generaties. Om te zien welke kenmerken het sterkst samenhangen met het hebben van twee of meer problemen hebben we multivariate analyses uitgevoerd (zie analyse A in tabel A.3 in de bijlage). Hiermee is gekeken naar het gelijktijdige 'effect' van kenmerken van huishoudens op het optreden van twee of meer problemen met het wonen. Dit is gedaan voor het jaar 2021. In dit type analyse worden verschillen in problemen zo zuiver mogelijk toegeschreven aan elk apart kenmerk. Van kenmerken die samenhangen, bijvoorbeeld inkomen en opleiding,

worden de 'effecten' zo uiteengehaald. We schrijven 'effecten' tussen aanhalingstekens, omdat de causaliteit niet vaststaat, maar het verband wel aanwezig is.

Het blijkt dat het grootste zelfstandige 'effect' afkomstig is van de woonsector of eigendomsvorm van de woning, gevolgd door inkomen. Vergeleken met eigenaar-bewoners hebben huurders van een corporatiewoning 6,5 procentpunt meer kans op een stapeling van problemen en huurders van een particuliere woning 7,5 procentpunt meer.¹⁷ Huishoudens met de laagste 20% inkomens hebben 6,0 procentpunt meer kans op stapeling van problemen dan de hoogste 20% inkomens. Leeftijd heeft als derde een relatief groot 'effect': de kans van een huishouden van onder de 35 jaar op stapeling van problemen is 5,5 procentpunt groter dan de kans van een huishouden van 65 jaar of ouder.

De eigendomsvorm van de woning (koop, corporatiewoning, particuliere huur) heeft in de analyse in zekere zin een dubbelrol: het heeft invloed op de problemen, maar het is zelf ook een gevolg van keuzes en kenmerken van het huishouden. Daarom hebben we de analyses herhaald met weglating van deze factor (zie analyse B in tabel A.3 in de bijlage). Ook dan hebben inkomen en leeftijd het sterkste 'effect'. De verbanden zijn redelijk stabiel in de loop der tijd: de kansen op het hebben van twee of meer problemen van huishoudens met bepaalde kenmerken zijn tussen 2015 en 2021 nauwelijks veranderd.

¹⁷ Stel dat een eigenaar-bewoner 3% kans heeft op problemen, dan betekent '6,5 procentpunt meer kans' dat dit huishouden $3\% + 6,5\% = 9,5\%$ kans zou hebben als het een huurder van een corporatiewoning met dezelfde kenmerken betrof.

5 Huishoudens die (on)succesvol zoeken naar een woning

De meeste mensen hebben geen verhuiscens, of hebben wel een wens maar hebben niet actief gezocht. Een deel is echter ontevreden over diens bestaande woonsituatie of heeft andere redenen om uit te kijken naar een andere woning. Ook mensen die nog niet zelfstandig wonen – bijvoorbeeld kinderen die bij hun ouders inwonen – zoeken mogelijk naar een zelfstandige woning. Wie zijn degenen in het WoON-databestand van 2021 die zoeken en hoe succesvol zijn zij in hun zoektocht? De data hebben betrekking op huishoudens in een zelfstandige woning en mensen van 18 jaar of ouder die inwonen. We onderscheiden hier eerst de groep die in het afgelopen halfjaar (of langer) actief¹⁸ heeft gezocht naar een (andere) woning en degenen die dit niet deden ('geen actieve verhuiscens'). Vervolgens bekijken we of de actieve zoekers wel of geen succes hebben bij het zoeken ('zocht met succes' en 'zocht zonder succes').¹⁹ Voor alle duidelijkheid: degenen die 'zochten met succes' zijn nog niet verhuisd op het moment van ondervraging.²⁰ Informatie over hun woning betreft de huidige woning.

Groeiende groep zoekt zonder succes

In 2021 was 89% van de huishoudens met een zelfstandige woning en de inwonende 18-plussers niet actief op zoek naar een (andere) woning in het afgelopen halfjaar. De groep die wel actief zocht bedroeg dus 11%:²¹ 8 procentpunt hiervan had geen succes bij de zoektocht en de andere 3 procentpunt wel (zie tabel 5.1). Na 2015 nam het aandeel zoekers toe. Het aandeel zoekers zonder succes, dat het meest indicatief lijkt voor ongelijkheid op de woningmarkt, steeg van 5% naar 8% van het totaal. Van de actieve zoekers zonder succes gaf in 2015 17% aan dat vooral te dure woningen de oorzaak waren dat ze nog geen woning hadden. In 2021 was dit aandeel gestegen tot 32% (BZK 2022).

Tabel 5.1 Aandeel huishoudens/mensen met en zonder actieve verhuiscens en hun kans op succes, zelfstandig wonende huishoudens en inwonende 18-plussers, 2009-2021 (in procenten)

	2009	2012	2015	2018	2021
geen actieve verhuiscens	93	93	92	91	89
actieve verhuiscens					
zocht zonder succes	5	5	5	6	8
zocht met succes	2	2	2	3	3
totaal	100	100	100	100	100

Bron: VROM/BZK (WoON'09-'21)

18 De vraagtekst luidt: 'Bent u al minstens een half jaar actief bezig om een andere woning te vinden?'

19 Ook in het geval dat iemand terug bij de ouders gaat wonen telt dit in deze analyse als 'zocht met succes'. Van degenen die de afgelopen twee jaar verhuisden ging 5% (terug) naar de eigen ouders. Twee derde van hen was jonger dan 25 jaar, en nog eens een kwart tussen 25 en 34 jaar oud.

20 De groep die al wel is verhuisd, is niet bruikbaar voor de analyse. Van hen is niet bekend of ze minstens een halfjaar actief hebben gezocht. Bovendien weten we niet of anderen in een dergelijke eerdere periode zonder succes actief hebben gezocht.

21 Van (zeer) tevreden zelfstandig wonende huishoudens zocht 6% in 2021 naar een andere woning; bij ontevreden huishoudens is dit 37% en bij zeer ontevreden huishoudens 49%.

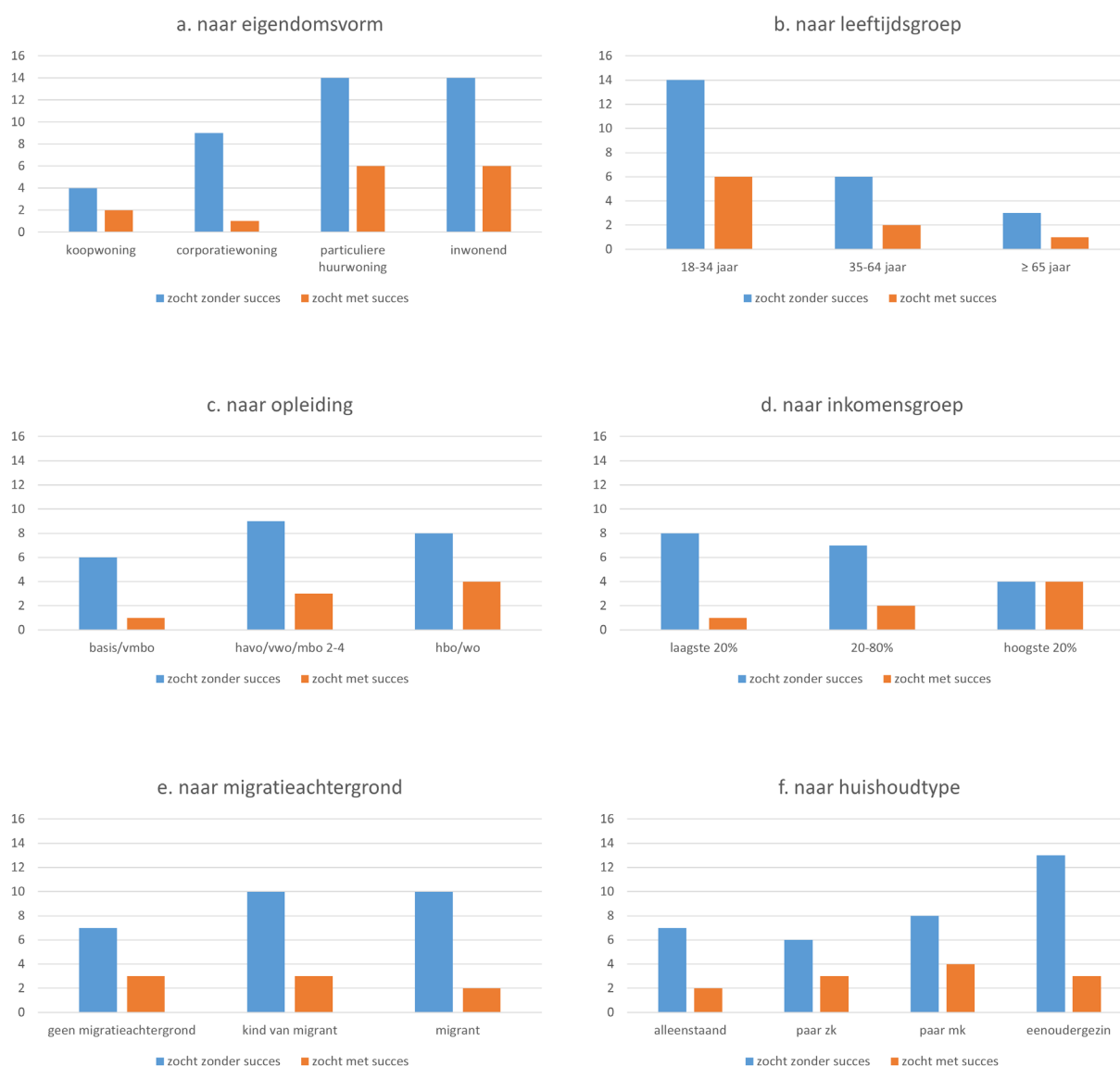
De groei in het zoeken zonder succes weerspiegelt de groeiende spanning op de woningmarkt. Het woningtekort is moeilijk exact vast te stellen, maar wordt voor 2021 geschat in de orde van grootte van 280.000 woningen (ABF Research 2021; en zie de discussie in Groot 2021 en Blijie 2021). Het tekort werd in 2016 lager geschat, op ruim 260.000, en in 2024 fors hoger, op ruim 400.000 (ABF Research 2024). Er zijn ook aanwijzingen dat de wachttijden voor sociale huurwoningen zijn toegenomen. In vijf regio's²² namen de wachttijden tussen 2014 en 2018 toe. Ook het aantal actief woningzoekenden steeg daar (Kromhout en Wittkämper 2019). Daarnaast laten cijfers van het CBS zien dat de gemiddelde leeftijd waarop jongeren uit huis gaan steeg van 22,8 jaar in 2012 naar 23,9 jaar in 2019. In 2020 nam deze weer licht af, tot 23,7 jaar (CBS 2022). Dit houdt in dat ruim 200.000 volwassen kinderen die in 2012 naar hun leeftijd gerekend al uit huis zouden zijn, in 2020 nog thuis wonen (CBS StatLine 2023c). Dit hangt deels samen met het leenstelsel voor hbo- en wo-studenten, maar ook werkenden en mbo-studenten wonen langer thuis (Van den Berg et al. 2023).

Jongvolwassenen, particuliere huurders en eenoudergezinnen zoeken het vaakst zonder succes

Jongvolwassenen (met of zonder eigen woning) zijn vaker op zoek naar een woning dan oudere leeftijdsgroepen. Bij hen spelen zaken als het verlaten van het ouderlijk huis, studie of werk, en relatie- en gezinsvorming een rol. In 2021 heeft 20% van de 18-34-jarigen een actieve verhuiscens tegenover 9% van de 35-64-jarigen en 4% van de 65-plussers (figuur 5.1). Van de jongvolwassenen zocht 14% tevergeefs.

22 Drechtsteden, Groningen, Hengelo, regio Utrecht en Zuid-Kennemerland.

Figuur 5.1 Aandeel huishoudens/mensen met een verhuiscens die actief zochten in het afgelopen halfjaar, naar woonsituatie en groepen, zelfstandig wonende huishoudens en inwonende 18-plussers, 2021 (in procenten)



Bron: VROM/BZK (WoON'21)

Naast de jongeren zijn er nog drie groepen zichtbaar die het vaakst zonder succes zochten. De eerste twee groepen hangen sterk samen met een jonge leeftijd. Particuliere huurders en inwonende 18-plussers zochten het vaakst actief (21%); dit was bij hen ook het vaakst zonder succes (14%). Eenoudergezinnen zochten iets minder vaak, maar ook daar is de groep die zonder succes zoekt relatief groot (13%). Kijken we naar de andere groepsindelingen, dan zien we bij huishoudens met een migratieachtergrond of met een opleiding havo/vwo/mbo 2-4 dat 9% à 10% zonder succes zoekt. De kans op zoeken met succes is vrijwel bij alle groepen beduidend kleiner dan de kans op zoeken zonder succes. Met uitzondering van de 20% hoogste inkomens, waar de kansen op zoeken met en zonder succes beide op 4% liggen.

Net als bij de eerdere analyse van het optreden van meerdere problemen speelt ook hier de samenloop van kenmerken een rol. Wie bijvoorbeeld een partner heeft, heeft samen vaak een hoger inkomen, en jonge mensen hebben minder vaak een partner en ook vaker een lager persoonlijk inkomen. We hebben daarom ook hier naar de samenhang gekeken met een multivariate analyse (zie analyse B in tabel A.4 in de bijlage). Wanneer we de huidige woonsituatie buiten de analyse laten, dan blijkt dat leeftijd de grootste samenhang vertoont: 18-34-jarigen hebben 8 procentpunt meer kans op zoeken zonder succes, en 65-plussers 3 procentpunt minder kans dan de leeftijdsgroep ertussenin (bij overige gelijke kenmerken). Hier speelt ook mee dat men op hogere leeftijd minder vaak een (andere) woning zoekt. Naast leeftijd heeft migratieachtergrond de grootste, maar een duidelijk minder sterke samenhang: mensen met een migratieachtergrond hebben 3 procentpunt meer kans op zoeken zonder succes dan huishoudens zonder migratieachtergrond, en kinderen van migranten 1 procentpunt. Een verschil van -2 procentpunt is er verder voor de hoogste 20% inkomens en paren met kinderen, en +2 procentpunt bij eenoudergezinnen.

De analyse hebben we ook uitgevoerd inclusief de woonsituatie (eigendom van de woning of inwonend persoon; zie analyse A in tabel A.4 in de bijlage). De woonsituatie domineert dan de samenhang. Het verband met de andere kenmerken wordt dan zwakker, zodat bij de interpretatie het bezwaar opkomt dat de huidige woonsituatie deels juist ook het gevolg is van de andere kenmerken. Hiernaast kan bij particuliere huurders nog meespelen dat 13% van hen in 2021 een contract voor bepaalde tijd had, tegenover 2% bij corporatiehuurwoningen.²³ Dit zal soms nopen tot actief zoekgedrag.

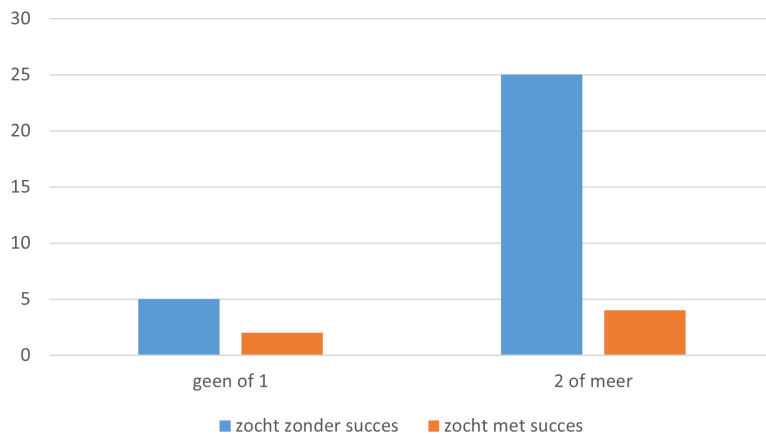
In de bijlage zijn ook nog enkele tabellen opgenomen met informatie voor particuliere huurders en corporatiehuurders, naar inkomen en huishoudtype (tabellen A.5 tot A.8).

Huishoudens met meerdere problemen zoeken vaker, en dat is meestal zonder succes

Bij het zoeken naar een woning kunnen we ook kijken naar de woonproblemen van huishoudens. Dan blijkt er, niet onverwacht, een sterke relatie met het zoekgedrag. Van de huishoudens met twee of meer woonproblemen zocht 29%, tegenover 7% bij de andere huishoudens (figuur 5.2). Een fors deel hiervan, 25 procentpunt, vond nog geen andere woning.

²³ Sinds 1 juli 2024 is de mogelijkheid om tijdelijk te verhuren sterk ingeperkt (Rijksoverheid 2024).

Figuur 5.2 Aandeel huishoudens/mensen met een verhuiscens die actief zochten in het afgelopen halfjaar, naar aantal woonproblemen, zelfstandig wonende huishoudens en inwonende 18-plussers, 2021 (in procenten)



Bron: VROM/BZK (WoON'21)

Oudere versus jongere generaties

Jongvolwassenen zijn vaker op zoek en zoeken vaker zonder succes dan oudere generaties. Huishoudens van 65 jaar of ouder hebben niet vaak een actieve verhuiscens (zie figuur 5.1). Degenen onder hen die in de afgelopen twee jaar wel verhuisden, deden dit vaak vanwege de gezondheid of de behoefte aan zorg, voor een meer geschikte woning of om dichterbij de familie te wonen. Maar er wordt vaak geen geschikt aanbod van met name gelijkvloerse woningen gezien (BZK 2022). Ook gaan 65-plus huishoudens er bij een verhuizing vaak financieel op achteruit, of zijn ze hier bang voor (De Klerk et al. 2019). Bovendien is het ouderenzorgbeleid erop gericht om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen (VWS 2018). Overigens moet worden bedacht dat het woningtekort zelf niet afneemt als deze huishoudens naar een andere zelfstandige woning verhuizen. Wel laten ze vaak wat grotere woningen achter, wat de doorstroming en de woningkwaliteit en tevredenheid van anderen ten goede kan komen (zie voor 'onderbewoning' ook Eurostat 2023).

Mensen met migratieachtergrond zoeken vaker zonder succes

Van de huishoudens met een migratieachtergrond zocht 10% dus zonder succes naar een andere woning. Dit is 3 procentpunt meer dan bij huishoudens zonder migratieachtergrond. Uit de analyse blijkt dat dit verschil bij migranten standhoudt als we corrigeren voor verschillen in overige kenmerken, zoals het inkomen. Voor kinderen van migranten geldt dit niet: daar blijft van het verschil 1 procentpunt over als we corrigeren voor overige kenmerken. In hoeverre dit aan discriminatie te wijten valt, is moeilijk vast te stellen. Cozijnsen et al. (2021) melden dat in een RIGO-enquête een op de tien woningzoekers aangeeft met zekerheid discriminatie te hebben ervaren. Dit gaat met name om mensen met een migratieachtergrond. Ook Britt et al. (2023) en Felten et al. (2021) melden discriminatie naar etniciteit bij het verkrijgen van een huurwoning aangeboden door een particuliere verhuurder, bijvoorbeeld via het gedrag van verhuurbemiddelaars.

Samen zoeken geeft meer kans op succes

Paren die zochten hadden vaker succes dan alleenstaanden en eenoudergezinnen. Voor de groep die inwonend lid is van een huishouden hebben we daarom ook gekeken naar het beoogde huishouden.

Dat wil zeggen: of het uitmaakt of ze alleen voor zichzelf zoeken of voor een huishouden met meerdere volwassenen. Inwonende huishoudleden die enkel voor zichzelf een woning zoeken hebben 16% kans op succes in 2021 (tabel 5.2). Wie met een (nu nog elders wonende) partner wil gaan samenwonen heeft 39% kans en wie op andere wijze met anderen wil gaan samenwonen (bv. met een vriend of vriendin, of in een woongroep) heeft in 46% van de gevallen succes bij de zoektocht. Bij de laatste groep is het de vraag in hoeverre dit altijd een vrije keuze is. De keuze kan ook noodgedwongen zijn, bij gebrek aan mogelijkheden voor een eigen zelfstandige woning. Men kan samen vaak hogere woonlasten betalen of gemakkelijker voldoen aan minimuminkomenseisen, zowel voor huur- als koopwoningen.

Calcasa (2022) onderzocht de mogelijkheden die starters op de koopmarkt hebben anno 2022. Een gemiddelde alleenstaande starter blijkt slechts 3,4% van de koopwoningen in Nederland te kunnen financieren. Zelfs met eventuele hulp van de ouders blijft het moeilijk om een geschikte koopwoning te vinden. Starters die gezamenlijk een woning willen kopen op basis van twee inkomens hebben – in ieder geval op papier – veel meer mogelijkheden. Zij komen in aanmerking voor 40% van de koopwoningen (Calcasa 2022).

Tabel 5.2 Actief zoekende inwonende leden huishouden met en zonder succes, naar beoogd huishouden, 2021 (in procenten)

groep	blijft alleen	samenwonen met partner	anders	totaal
zocht zonder succes	84	61	54	74
zocht met succes	16	39	46	26
totaal	100	100	100	100

Bron: VROM/BZK (WoON'21)

Grote regionale verschillen

Naast de kenmerken van het huishouden en de huidige woonsituatie (vraag) spelen ook de kenmerken van de markt (aanbod) een rol. Het woningaanbod is niet in alle regio's en gemeenten in Nederland gelijk. Dit laat het eerder genoemde onderzoek van Calcasa (2022) naar de mogelijkheden van starters ook zien. De mogelijkheden voor alleenstaande starters op de koopmarkt zijn beperkt, maar verschillen wel enorm van regio tot regio. In Amsterdam zijn die mogelijkheden vrijwel nihil: slechts 0,3% van de woningen is betaalbaar voor hen. Ook in veel andere gemeenten in Noord- en Zuid-Holland en Noord-Brabant komt de gemiddelde alleenstaande starter in aanmerking voor minder dan 1% van de koopwoningen. In Friesland, Groningen, Zeeland en Limburg hebben zij meer kans. Zo is in Heerlen ruim 35% van de koopwoningen betaalbaar, in Kerkrade ruim 32% en in Veendam en Terneuzen ruim 20% (Calcasa 2022).

Ook in de sociale huursector zijn er regionale verschillen, niet zozeer in de prijs, maar wel in aanbod en wachttijd. In minimaal een kwart van de gemeenten was de wachttijd in 2021 7 jaar of langer (Kraniotis en De Jong 2021). Maar ook wachttijden van 2 jaar of minder komen in verschillende gemeenten voor.

6 Samenvatting en conclusies

In deze studie bekeken we met statistische gegevens welke ongelijkheden zichtbaar zijn op het gebied van huisvesting en welke ongelijkheden er zijn tussen verschillende groepen woningzoekenden. Daarbij is het belangrijk op te merken dat met de gegevens in deze studie niet alle huishoudens in beeld zijn. Het gaat alleen om zelfstandig wonenden en inwonende 18-plussers. Om praktische redenen blijven anderen buiten beeld, zoals instellingsbewoners en mensen die dakloos zijn. Onze gegevens gaan vooral over 2021, met hier en daar een terugblik.

De verschillen naar leeftijd springen in het oog. Waarschijnlijk is het van alle tijden dat mensen op jonge leeftijd hun plek op de woningmarkt met enige moeite moeten zien te vinden, maar dit is in de afgelopen jaren wel moeilijker geworden. Bij de groep 18-34-jarigen met een zelfstandige woning daalde het aandeel eigenaar-bewoners tussen 2009 en 2021 sterk, van 51% naar 38%. Stijgende koopprijzen maakten de koopmarkt minder toegankelijk, zeker voor alleenstaanden.²⁴ Door strengere inkomenseisen en wachttijden kon deze leeftijdsgroep ook minder gemakkelijk in een corporatiehuurwoning terecht.

Het aandeel particuliere huur nam bij de 18-34-jarigen juist fors toe, van 13% naar 34%. De gemiddelde omvang en kwaliteit van particuliere huurwoningen en de tevredenheid met de woning lijken op die van corporatiehuurwoningen, maar particuliere huurders zijn een fors groter deel van het inkomen aan woonlasten kwijt. Bovendien is er vaker dan bij corporatiehuurwoningen sprake van tijdelijke huurcontracten. Jongvolwassenen blijven verder langer in het ouderlijk huis wonen (CBS 2022), waarschijnlijk voor een belangrijk deel doordat het lastiger is geworden een zelfstandige woning te bemachtigen.

Huishoudens van 35 jaar of ouder lijken juist redelijk goede posities te hebben op de woningmarkt. Zij wonen veel minder vaak in particuliere huurwoningen, hebben gemiddeld genomen een betere omvang en/of kwaliteit van de woning, zijn vaker tevreden met woning en woonomgeving en hebben relatief minder woonlasten (woonquote). Dit laatste is waarschijnlijk een mix van effecten: hun inkomens zijn gemiddeld hoger en corporatiewoningen en koopwoningen kennen – zeker bij langdurige bewoning – lagere woonlasten.

We hebben ook bekeken hoe vaak combinaties van woonproblemen voorkomen. Dit gaat dan om een geringe omvang en/of kwaliteit van de woning, een hoge woonquote en ontevredenheid met de woning en de leefomgeving. Als los probleem komt een hoge woonquote het vaakst voor (17%), en ontevredenheid het minst (4% à 5%). Een stapeling van problemen (minimaal twee woonproblemen) komt bij 7% van de huishoudens met een zelfstandige woning voor. Bij een aantal groepen is dit frequenter: de hoogste aandelen zijn 17% bij particuliere huurders en de 20% laagste inkomens en 15% bij 18-34-jarigen.²⁵ We hebben de energielasten uit het WoON overigens niet meegenomen, omdat ze weinig zeggen over de situatie vanaf 2022. Ze waren in 2021 relatief laag, terwijl de tarieven ten tijde van de focusgroepstudie (zie achtergronddocument 2, te raadplegen via www.scp.nl) voor sommige huishoudens juist fors waren gestegen.

²⁴ Overigens faciliteerde het beleid grote schenkingen van vermogende ouders aan kinderen ('jubelton'), die in de praktijk vaak bij huishoudens met een toch al gunstige positie terechtkwamen.

²⁵ Het aantal huishoudens met een stapeling van problemen nam niet toe in de loop der tijd. Blijkbaar wordt de toename door de opkomst van particuliere huurwoningen gecompenseerd door een afname bij de andere woningen.

In het zoekgedrag van zelfstandig wonende huishoudens en inwonende 18-plussers zien we dit soort patronen ook terug. Na 2015 werd er vaker actief gezocht naar een (andere) woning, en dit leidde minder vaak tot succes. De 18-34-jarigen zijn veel vaker op zoek dan 35-plussers, en zij hebben daarbij vaak (nog) geen succes. Even hoge zoek aandelen zijn te vinden bij particuliere huurders en inwonende 18-plussers, groepen die uiteraard deels samenvallen met de jongste leeftijdsgroep. Ook eenoudergezinnen, en in wat mindere mate huishoudens met een migratieachtergrond of met een opleiding havo/vwo/mbo 2-4, zochten relatief vaak zonder succes.

Al met al lijkt er sprake te zijn van behoorlijke ongelijkheden tussen huishoudens die al in een zelfstandige woning wonen (vgl. *insiders*, zie hoofdstuk 3 van het rapport) en huishoudens die 'nieuw' zijn op de woningmarkt (vgl. *outsiders*, idem). Deels zal het van alle tijden zijn dat jongvolwassenen hun plek moeten zien te bemachtigen. Ook zal de ongelijkheid verschillen tussen enerzijds populaire woningmarktgebieden waar gestudeerd en meer inkomen wordt verdiend en anderzijds krimpregio's met een relatief ontspannen woningmarkt. Maar het stijgend geschat woningtekort, het steeds later uit huis gaan en het groeiend aandeel particuliere huurwoningen duiden erop dat hun positie minder gunstig is geworden.

Literatuur

- ABF Research (2021). *Het statistisch woningtekort nader uitgelegd*. Delft: ABF Research. Geraadpleegd 24 april 2023 via abfresearch.nl/publicaties/het-statistisch-woningtekort-nader-uitgelegd en www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave.
- ABF Research (2024). *Primos-prognose 2024. Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte*. Delft: ABF Research. Geraadpleegd 20 september 2024 via abfresearch.nl/2024/07/11/primos-prognose-2024.
- Berg, Lonneke van den, Kirsten van Houdt en Ruben van Gaalen (2023). De groeiende groep jongvolwassen thuiswonenden. Kenmerken van blijvers en terugkeerders tussen 2011 en 2021. In: *Statistische Trends*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek. Geraadpleegd 2 oktober 2023 via www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2023/de-groeiende-groep-jongvolwassen-thuiswonenden?onepage=true.
- Blijie, Berry (2021). In prijselasticiteit kun je niet wonen. In: *ESB*, jg. 107, nr. 4805, p. 35-37.
- Bondt, Hugo de, Mark Mangnus en Manon van Middelkoop (2024). *De energierekening januari 2024*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek. Geraadpleegd 2 april 2024 via www.cbs.nl/nl-nl/longread/diversen/2024/de-energierekening-januari-2024?onepage=true.
- Britt, Andrew, Bas Tierolf, Arwen Hoogenbosch, Marit Verstappen, Youp Dusault en Donya Yassine (2023). *Monitor discriminatie bij woningverhuur 2023*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.
- BZK (2022). *Wonen langs de meetlat. Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2021*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Calcasa (2022). Starter heeft kans op slechts 3% van de koopwoningen in Nederland. In: *The WOX Quarterly*, Q4 2022, p. 4-7. Geraadpleegd 6 april 2023 via calcasa.nl/onderzoek/2022-q4-wox-kwartaalbericht.
- CBS (2020). *Grootste huurstijging in zes jaar*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek. Geraadpleegd 16 april 2023 via www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/37/grootste-huurstijging-in-zes-jaar.
- CBS (2022). *Uit huis gaan*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek. Geraadpleegd 5 april 2023 via www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/levensloop/uit-huis-gaan.
- CBS (2024). *30,6 duizend dakloze mensen in Nederland*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek. Geraadpleegd 29 maart 2024 via www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/13/30-6-duizend-dakloze-mensen-in-nederland.
- CBS StatLine (2023a). *Voorraad woningen; stand en mutaties vanaf 1921*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek. Geraadpleegd 31 maart 2023 via opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82235NED/table?dl=7B82C.
- CBS StatLine (2023b). *Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoner, regio*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek. Geraadpleegd 6 oktober 2023 via opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?dl=15954.
- CBS StatLine (2023c). *Bevolking; geslacht, leeftijd en burgerlijke staat, 1 januari*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek. Geraadpleegd 21 april 2023 via opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/7461BEV/table?dl=8EA03.
- Cozijnsen, Esther, Roland Goetgeluk, Pieter Kranenborg, Anna Vrieler en Lianne Wittkämper (2021). *Discriminatie op de woningmarkt in Zuid-Holland. Een brede verkenning in verschillende sectoren*. Amsterdam: RIGO.
- Eurostat (2023). *Housing in Europe – 2023 interactive edition*. Luxemburg: Eurostat. Geraadpleegd 11 april 2024 via ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023#quality-of-housing.
- Felten, Hanneke, Serena Does, Suzan de Winter-Koçak, Amma Asante, Iris Andriessen, Roelien Donker, en Anneke Brock (2021). *Institutioneel racisme in Nederland: Literatuuronderzoek naar de aanwijzingen voor institutioneel racisme op de domeinen arbeidsmarkt, woningmarkt, onderwijs en politie*. Utrecht: Kennisplatform Integratie en Samenleving.
- Groot, Stefan (2021). *Gemeten woningtekort zegt weinig over werkelijke woningschaarste*. In: *ESB*, jg. 107, nr. 4805, p. 32-34.
- Herbert, Christopher, Alexander Hermann en Daniel McCue (2018). *Measuring Housing Affordability: Assessing the 30 Percent of Income Standard*. Cambridge: Joint Center for Housing Studies of Harvard University.
- Hochstenbach, Cody en Richard Ronald (2020). The unlikely revival of private renting in Amsterdam: Re-regulating a regulated housing market. In: *Environment and Planning A: Economy and Space*, jg. 52, nr. 8, p. 1622-1642 (doi.org/10.1177/0308518X20913015).
- Hoetjes, Peter, Roos Hoeve, Lisanne Wittkämper en Fons Lustenhouwer (2021). *Van niet doen naar niet-DAEB? Enquêteonderzoek naar de niet-DAEB-strategieën van woningcorporaties*. Amsterdam: RIGO.
- Klerk, Mirjam de, Debbie Verbeek-Oudijk, Inger Plaisier en Maaïke den Draak (2019). *Zorgen voor thuiswonende ouderen. Kennissynthese over de zorg voor zelfstandig wonende 75-plussers, knelpunten en toekomstige ontwikkelingen*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

- Kok, Nils, Jonas Wogh en Jaap Bos (2024). Jubelton werkte overbieden in de hand. In: *ESB*, jg. 109, nr. 4835, p. 328-220.
- Kraniotis, Leen (2022). Belastingvrije 'jubelton' verdwijnt, ouders komen snel nog even over de brug. In: *NOS Nieuws*, 8 november 2022. Geraadpleegd 18 april 2023 via nos.nl/artikel/2451545-belastingvrije-jubelton-verdwijnt-ouders-komen-snel-nog-even-over-de-brug.
- Kraniotis, Leen en Winny de Jong (2021). Sociale huurwoning? In zeker een kwart van de gemeenten wacht je meer dan 7 jaar. In: *NOS op 3*, 24 april 2021. Geraadpleegd 23 maart 2023 via nos.nl/op3/artikel/2377995-sociale-huurwoning-in-zeker-een-kwart-van-de-gemeenten-wacht-je-meer-dan-7-jaar.
- Kromhout, Steven en Lianne Wittkämper (2019). *Stand van de woonruimteverdeling. Wachttijden en verdeling in de praktijk*. Amsterdam: RIGO.
- Kullberg, Jeanet en Michiel Ras (2020). Wonen. In: Josje den Ridder, Edith Josten, Jeroen Boelhouwer en Crétien van Campen (red.), *De sociale staat van Nederland 2020*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau. Geraadpleegd 15 april 2023 via digitaal.scp.nl/ssn2020/wonen.
- Nibud (z.d.). Woonsector. Utrecht: Nibud. Geraadpleegd 18 april 2024 via www.nibud.nl/kennis-in-de-praktijk/werkvelden/woonsector.
- Olsthoorn, Martin, Evert Pommer, Michiel Ras, Ab van der Torre en Jean Marie Wildeboer Schut (2017). *Voorzieningen verdeeld: Profijt van de overheid in 2014*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Ras, Michiel, Evelien Eggink, Edwin van Gameren en Ingrid Ooms (2006). *Uitgerekend wonen. Een model voor de vraag van huishoudens naar wonen en de gevolgen van beleidswijzigingen*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Rijksoverheid (2015). *Circulaire inwerkingtreding Woningwet 2015*. Den Haag: Rijksoverheid. Geraadpleegd 8 april 2024 via wetten.overheid.nl/BWBR0036776/2015-07-01.
- Rijksoverheid (2022). *Kabinet verlaagt schenkingsvrijstelling eigen woning per 1 januari 2023*. Den Haag: Rijksoverheid. Geraadpleegd 18 april 2023 via www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/03/08/kabinet-verlaagt-schenkingsvrijstelling-eigen-woning-per-1-januari-2023.
- Rijksoverheid (2024). *Mag mijn verhuurder mij een tijdelijk huurcontract aanbieden?* Den Haag: Rijksoverheid. Geraadpleegd 20 september 2024 via www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/wanneer-kan-ik-tijdelijk-huren.
- Thiel, Jurre en Henrik Zaunbrecher (2023). *De impact van leennormen op huurders, huizenbezitters en investeerders*. Den Haag: Centraal Planbureau.
- Vermeulen, Wouter, William Luiten, Nils Verheuveel en Ward Rougoor (2021). *Evaluatie schenkingsvrijstelling eigen woning. Hulp voor huiseigenaren met vermogende ouders*. Amsterdam: SEO Economisch Onderzoek.
- Volkshuisvesting Nederland (z.d.). *Diensten van algemeen economisch belang (DAEB)*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Geraadpleegd 4 oktober 2023 via www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/daeb.
- VWS (2018). *Programma Langer Thuis*. Den Haag: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Geraadpleegd 20 september 2024 via www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2018/06/15/programma-langer-thuis.
- Wewerinke, Dorieke, Sandra Schel, Marte Kuijpers, Jan de Vries en Lia van Doorn (2023). *Iedereen telt mee! Resultaten eerste ETHOS-telling van dak- en thuisloosheid in regio Noordoost-Brabant*. Utrecht: Hogeschool Utrecht.

Bijlage A Aanvullende tabellen

Tabel A.1 Aandeel recent^a naar een koopwoning verhuisde zelfstandig wonende huishoudens met voordeel door schenking van (schoon)ouders of geldlening bij familie of vrienden, 2021 (in procenten)

alle leeftijden

schenking en/of geldlening		schenking 100.000 euro of meer	
niet	85	niet	98
wel	15	wel	2
totaal	100	totaal	100

huishoudens 18-34 jaar

schenking en/of geldlening		schenking 100.000 euro of meer	
niet	73	niet	96
wel	27	wel	4
totaal	100	totaal	100

a Verhuisd in de twee jaar voor of in het jaar van de enquête.

Bron: VROM/BZK (WoON'21); SCP-bewerking

Tabel A.2 Voordeel door schenking van (schoon)ouders of geldlening bij familie of vrienden naar eigendomsvorm en achtergrondkenmerken van het huishouden (leeftijdsgroep, opleiding, inkomensgroep, migratieachtergrond en huishoudenssamenstelling), 2021 (in procenten)

eigendomsvorm	
koopwoning	15
corporatiewoning	0
particuliere huurwoning	0
leeftijd oudste partner in huishouden in 3 klassen	
18-34	9
35-64	6
65-plus	1
opleiding hoogst opgeleide in huishouden	
basis/vmbo	1
havo/vwo/mbo 2-4	5
hbo/wo	10
inkomen voor wonen	
laagste 20%	2
20-80%	8
hoogste 20%	9
herkomst persoon of beide partners	
geen migratieachtergrond	7
kind van migrant	7
migrant	6
huishoudenssamenstelling	
alleenstaand	5
paar zonder kinderen	10
paar met kinderen	8
eenoudergezin	4

Bron: VROM/BZK (WoON'21); SCP-bewerking

Tabel A.3 Marginale effecten van huishoudenkenmerken op het aandeel met twee of meer problemen in hun woonsituatie, multinomiale logit-analyses A en B, 2021 (in procenten)

	A		B	
	b	std. err.	b	std. err.
eigendomsvorm				
koopwoning	ref.		-	
corporatiehuur	0,065 ^{***}	(0,003)	-	
particuliere huur	0,076 ^{***}	(0,004)	-	
leeftijd oudste partner in huishouden in 3 klassen				
18-34	ref.		ref.	
35-64	-0,026 ^{***}	(0,004)	-0,056 ^{***}	(0,004)
65-plus	-0,054 ^{***}	(0,004)	-0,085 ^{***}	(0,004)
opleiding hoogst opgeleide in huishouden				
basis/vmbo	ref.		ref.	
havo/vwo/mbo 2-4	0,001	(0,003)	-0,005 [*]	(0,003)
hbo/wo	0,002	(0,003)	-0,008 ^{**}	(0,003)
herkomst persoon of beide partners				
geen migratieachtergrond	ref.		ref.	
kind van migrant	0,011 ^{***}	(0,004)	0,016 ^{***}	(0,004)
migrant	0,026 ^{***}	(0,003)	0,043 ^{***}	(0,004)
inkomensgroep				
laagste 20%	ref.		ref.	
20-80%	-0,032 ^{***}	(0,003)	-0,058 ^{***}	(0,004)
hoogste 20%	-0,059 ^{***}	(0,004)	-0,089 ^{***}	(0,005)
huishoudensamenstelling				
alleenstaand	ref.		ref.	
paar zonder kinderen	-0,026 ^{***}	(0,003)	-0,036 ^{***}	(0,003)
paar met kinderen	-0,032 ^{***}	(0,003)	-0,048 ^{***}	(0,003)
eenoudergezin	-0,014 ^{***}	(0,004)	-0,014 ^{***}	(0,005)

A analyse inclusief eigendomsvorm

B analyse exclusief eigendomsvorm

* p < 0,1; ** p < 0,05; *** p < 0,01

Bron: VROM/BZK (WoON'21) SCP-bewerking

Tabel A.4 Marginale effecten van huishoudenkenmerken op het aandeel zocht zonder succes, multinomiale logit-analyses A en B, 2021 (in procenten)

	A		B	
	b	std. err.	b	std. err.
eigendomsvorm				
koopwoning	ref.		-	
corporatiehuur	0,064 ^{***}	(0,004)	-	
particuliere huur	0,084 ^{***}	(0,005)	-	
inwonend	0,136 ^{***}	(0,027)	-	
leeftijd oudste partner in huishouden in 3 klassen				
18-34	ref.		ref.	
35-64	-0,040 ^{***}	(0,004)	-0,076 ^{***}	(0,005)
65-plus	-0,074 ^{***}	(0,004)	-0,111 ^{***}	(0,005)
opleiding hoogst opgeleide in huishouden				
basis/vmbo	ref.		ref.	
havo/vwo/mbo 2-4	0,004	(0,003)	-0,002	(0,004)
hbo/wo	0,011 ^{***}	(0,004)	0,001	(0,004)
herkomst persoon of beide partners				
geen migratieachtergrond	ref.		ref.	
kind van migrant	0,008 ^{**}	(0,004)	0,013 ^{***}	(0,004)
migrant	0,013 ^{***}	(0,004)	0,029 ^{***}	(0,004)
inkomensgroep				
laagste 20%	ref.		ref.	
20-80%	0,009 ^{***}	(0,003)	-0,005	(0,004)
hoogste 20%	0,002	(0,005)	-0,023 ^{***}	(0,005)
huishoudenssamenstelling				
alleenstaand	ref.		ref.	
paar zonder kinderen	0,000	(0,003)	-0,009 ^{***}	(0,003)
paar met kinderen	0,001	(0,004)	-0,017 ^{***}	(0,004)
eenoudergezin	0,017 ^{***}	(0,005)	0,019 ^{***}	(0,006)

A analyse inclusief eigendomsvorm

B analyse exclusief eigendomsvorm

* = significant op 10%; ** = significant op 5%; *** = significant op 1%

Bron: VROM/BZK (WoON'21) SCP-bewerking

Tabel A.5 Aandeel particulier hurende zelfstandig wonende huishoudens met en zonder actieve verhuishwens en hun kans op succes, naar inkomensgroep, 2021 (in procenten)

	laagste 20%	20-80%	hoogste 20%	totaal
geen actieve verhuishwens	86	79	67	80
zoekt wel actief	14	21	33	20
zocht zonder succes	80	74	46	71
zocht met succes	20	26	54	29
totaal	100	100	100	100

Bron: VROM/BZK (WoON'21)

Tabel A.6 Aandeel particulier hurende zelfstandig wonende huishoudens met en zonder actieve verhuishwens en hun kans op succes, naar huishoudenssamenstelling, 2021 (in procenten)

	alleenstaand	paar zonder kinderen	paar met kinderen	eenoudergezin	totaal
geen actieve verhuishwens	83	77	71	74	80
zoekt wel actief	17	23	29	26	20
zocht zonder succes	76	65	61	81	71
zocht met succes	24	35	39	19	29
totaal	100	100	100	100	100

Bron: VROM/BZK (WoON'21)

Tabel A.7 Aandeel zelfstandig wonende huishoudens in een corporatiehuurwoning met en zonder actieve verhuishwens en hun kans op succes, naar inkomensgroep, 2021 (in procenten)

	laagste 20%	20-80%	hoogste 20% ^a	totaal
geen actieve verhuishwens	91	88	75	89
zoekt wel actief	9	12	25	11
zocht zonder succes	91	88	66	88
zocht met succes	9	12	34	12
totaal	100	100	100	100

a Dit betreft met 2,4% slechts een klein deel van de corporatiehuurders.

Bron: VROM/BZK (WoON'21)

Tabel A.8 Aandeel zelfstandig wonende huishoudens in een corporatiehuurwoning met en zonder actieve verhuishwens en hun kans op succes, naar huishoudenssamenstelling, 2021 (in procenten)

	alleenstaand	paar zonder kinderen	paar met kinderen	eenoudergezin	totaal
geen actieve verhuishwens	91	90	83	85	89
zoekt wel actief	9	10	17	15	11
zocht zonder succes	87	82	89	92	88
zocht met succes	13	18	11	8	12
totaal	100	100	100	100	100

Bron: VROM/BZK (WoON'21)