

17

Generaties op de woningmarkt

Jeanet Kullberg en Jurjen Iedema

17.1	Wooncomfort door de jaren heen en gedurende de levensloop	387
17.2	Analyse van cohorten en maten voor woonkwaliteit	387
17.3	Koophuis	389
17.4	Eengezinshuis	393
17.5	Algehele woonkwaliteit	396
17.6	Financiering van het eigen huis	401
17.7	Perceptie van de eigen woonsituatie ten opzichte van eerdere en latere generaties	406
17.8	Samenvattend	407
	Noten	409
	Literatuur	410

Bijlagen (te vinden via www.scp.nl bij de desbetreffende publicatie)

Samenvatting

Zijn er generaties met een goede of juist minder goede positie op de woningmarkt? Dat is nagegaan met behulp van negen woononderzoeken die sinds 1977 gehouden zijn.

In *age period cohort* analyses tekenen zich geboortecohorten af die over meer woonkwaliteit beschikken dan andere, maar de overgang naar eerdere en latere cohorten verloopt geleidelijk. De babyboomgeneratie, de stille generatie (van voor de babyboomers) en de verloren generatie (na de babyboomers) hebben relatief vaak koophuizen, eengezinshuizen en kwalitatief goede huizen (ruim en comfortabel), mits gecorrigeerd wordt voor de leeftijd en de periode.

De babyboomcohorten kenden een gunstige inkomensontwikkeling, en hebben bovendien kunnen profiteren van omvangrijke nieuwbouwstromen, waaronder veel koophuizen die tegen gunstige voorwaarden werden aangeboden. Vandaar werd het later mogelijk om door te stromen naar steeds betere huizen. Dat geldt in iets mindere mate ook voor de stille en de verloren generatie.

Voor elke generatie geldt dat de woonkwaliteit wordt opgebouwd gedurende de levensloop, waarbij de top van de carrière samenvalt met de 'middelbare leeftijd' van pakweg 40 tot 65 jaar. Het aantal koophuizen, de grootte van woningen en het comfort ervan namen gestaag toe sinds de jaren zeventig. Door dit periode-effect wonen recentere cohorten vaker in een koophuis dan eerdere cohorten, ook vaker dan de babyboomers. Ze beschikken op steeds latere leeftijd over een eengezinshuis (daarvan nam het aandeel niet toe sinds 1977), maar stellen de gezinsvorming ook steeds langer uit.

De algehele woonkwaliteit nam voor opeenvolgende cohorten toe, maar stagneert bij cohort 1967-1970. Latere cohorten beschikken vooralsnog over minder kwaliteit. Dit komt onder meer door de sterk gestegen woningprijzen in de jaren negentig en 2000, de jaren waarin zij zelfstandig gingen wonen.

Recentere cohorten financieren het koophuis steeds meer met vreemd vermogen en stellen het aflossen van de hypotheek langer uit. Door cohortaflossing zal het beslag op hypotheekrente-aftrek dan ook fors toenemen.

17 Generaties op de woningmarkt

17.1 Wooncomfort door de jaren heen en gedurende de levensloop

In de loop der jaren zijn Nederlanders over steeds betere woningen gaan beschikken: ruimer en comfortabeler. Veranderingen in de woningvoorraad voltrekken zich geleidelijk door nieuwbouw, sloop en verbouwing van woningen. In het kielzog van degenen die naar een nieuwbouwwoning trekken, ontstaan verhuisketens die ook anderen in staat stellen hun woonomstandigheden te verbeteren. Zij betrekken de vrijgekomen woningen.

De woonkwaliteit van een individu hangt sterk samen met diens levensloop (Rossi 1955; Mulder 1993). De meeste mensen doorlopen een carrière op het gebied van gezin, werk en wonen. Men begint als alleenstaande, krijgt een partner en doorloopt daarna de fases van gezin met kinderen, gezin met uitgevlogen kinderen, en (verweduwd) oudere. Die ontwikkeling brengt verschillende verhuisstappen met zich mee: zelfstandig wonen, samenwonen, groter wonen in een ook voor kinderen veilig en aantrekkelijk woonmilieu, eventueel weer kleiner gaan wonen als de kinderen zijn uitgevlogen, en uiteindelijk vaak weer minder zelfstandig wonen, bijvoorbeeld in een aanleunwoning of verzorgingshuis. De loopbaan maakt het voor velen wenselijk en mogelijk om de woon-situatie aan te passen aan de status en gezinssituatie. De levensfase is zodoende een sterke voorspeller van een aantal woningkenmerken van een huishouden, zoals het type en de grootte van de woning.

In hoeverre zijn er generaties of geboortecohorten te onderscheiden die een betere of juist minder goede positie op de woningmarkt innemen? Zitten babyboomers er bijvoorbeeld beter bij dan andere generaties? Dat is de centrale vraag in dit hoofdstuk.

Veranderingen in de woonsituatie van opeenvolgende geboortecohorten bieden belangrijke informatie om de toekomstige woningvraag te voorspellen. Van Fulpen (1985) gebruikte deze informatie en voorspelde voor Nederland een aanzienlijk snellere toename van het eigenwoningbezit dan toen werd aangenomen op grond van het destijds gangbare cross-sectieonderzoek (Pitkin en Masnick 1980). Ook voorzag hij dat de vraag naar woningen met minder, maar grotere kamers zou toenemen.

Eerst bekijken wij de positie en ontwikkeling van verschillende geboortecohorten op de Nederlandse woningmarkt, aan de hand van drie kwaliteitsmaten. Vervolgens gaan we na hoe verschillende cohorten het eigen huis financieren. Ten slotte bezien we met behulp van de SCP-enquête Nederland in Generaties (NiG2010) waarin generaties op de woningmarkt volgens de geïnterviewden van elkaar verschillen.

17.2 Analyse van cohorten en maten voor woonkwaliteit

We spreken van cohorteffecten als de tijd waarin een geboortecohort opgroeit en toetreedt tot de arbeidsmarkt of de woningmarkt van invloed is op de verdere levensloop. In de formatieve jaren worden ervaringen opgedaan die voor een groot deel bepalen welke waarden, normen en smaakvoorkeuren iemand ontwikkelt. Ook de kansen die

iemand krijgt aan het begin van zijn carrière, zoals de kansen op de arbeidsmarkt en op de woningmarkt, kunnen doorwerken in latere jaren (Becker 1992). In hoofdstuk 8 zagen we dat de leeftijd waarop jongvolwassenen het ouderlijk huis verlaten bij een kwart van de mannen boven de 25 jaar ligt. De eerste schreden op de zelfstandige woningmarkt, en daarmee bedoelen we de markt buiten het kamer- en wooneenhedencircuit, worden vaak nog wat later gezet. Nog wat later volgt de stap naar een eerste koophuis, omdat eerst genoeg moet worden verdiend en enig vermogen moet worden opgebouwd. We zullen niet op voorhand generaties onderscheiden, maar de omgekeerde weg bewandelen en op zoek gaan naar cohorteffecten om aan de hand daarvan de generaties zo goed mogelijk te duiden.

Analyse van de woonomstandigheden van geboortecohorten

Voor de positie op de woningmarkt, ofwel de woonkwaliteit waarover iemand beschikt, zijn het moment in de levensloop en de periode waarin men leeft cruciaal. De woningvoorraad wordt immers steeds beter en individuen gaan naarmate zij ouder worden meestal steeds beter wonen, vooral in de jaren tot de middelbare leeftijd. Als in een periode de omstandigheden voor een cohort, bijvoorbeeld starters op de koopwoningmarkt, gunstig zijn, kan er een cohorteffect ontstaan, doordat deze voorsprong tijdens heel de levensloop blijft bestaan. Gedurende de levensloop wordt immers zelden ingeboet op woonkwaliteit, tenzij bijzondere persoonlijke omstandigheden, zoals echtscheiding of verlies van werk, daartoe nopen. Dergelijke storende gebeurtenissen hebben een blijvende negatieve invloed op de wooncarrière (Feijten 2005). Meer constructieve gebeurtenissen in de levensloop, zoals relatievorming, het krijgen van kinderen of het vinden van een baan, genereren slechts een tijdelijke voorsprong in woonkwaliteit op generatiegenoten. Die voorsprong ebt na verloop van tijd weg, doordat steeds meer anderen uit hetzelfde geboortecohort dezelfde gebeurtenis meemaken en dan ook 'beter' gaan wonen (ibid.).

De effecten van leeftijd, periode en geboortecohort op de woonsituatie doen zich gecombineerd voor, maar zijn met een zorgvuldige aanpak statistisch te ontrafelen indien voor een reeks van jaren de woonkwaliteit van verschillende cohorten in beeld kan worden gebracht. In Nederland wordt de woonkwaliteit sinds 1977 onderzocht in opdracht van het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu en zijn voorlopers. Om de vier jaar vindt een grootschalig woononderzoek plaats, steeds onder circa 50.000 tot 100.000 respondenten die representatief zijn voor de Nederlandse bevolking. Aan de hand van negen van deze woononderzoeken, verricht in de jaren 1977-2009, gaan we na of de woonkwaliteit van geboortecohorten onderling verschilt. Met de negen onderzoeken die in totaal 32 jaar bestrijken, kunnen we de geboortecohorten over 32 jaar min of meer volgen, ondanks dat in elk onderzoek andere mensen zijn geënquêteerd.

Maten voor woonkwaliteit

Hoe de woonkwaliteit het best gemeten kan worden is voor discussie vatbaar. De woning heeft immers uiteenlopende eigenschappen, zoals grootte, bouwstijl, indeling, de aan- of afwezigheid van een tuin, en de ligging. Toch zijn er kenmerken die de meeste mensen belangrijk vinden en die de marktwaarde van koophuizen goeddeels bepalen.

De grootte van de woning is zo'n kenmerk, net als het type woning; de meeste mensen wonen het liefst in een vrijstaand huis en zien zichzelf het minst graag een flatwoning (van vergelijkbare afmetingen) betrekken. Vrijstaande woningen zijn dan ook het duurst en flatwoningen het goedkoopst.

We beschrijven allereerst het al dan niet beschikken over een koophuis en over een eengezinshuis of grondgebonden woning. Koopwoningen zijn gemiddeld van betere kwaliteit dan huurhuizen. Zowel koopwoningen als eengezinshuizen worden door Feijten (2005) 'langverblijfwoningen' genoemd. Dat zijn woningen die passen bij mensen die langdurige *commitments* aangaan, levenskeuzen die een persoon voor een lange periode aan een bepaalde situatie binden (Becker 1964). Levenskeuzen hebben niet alleen betrekking op het domein waarin een *commitment* wordt aangegaan. Een kind opvoeden vergt bijvoorbeeld vaak aanpassingen in zowel de arbeidscarrière als in de woonomstandigheden. Kenmerkend voor een langdurige *commitment* is dan ook dat de situatie alleen tegen hoge kosten verlaten kan worden.

Naast deze twee woonkenmerken, die in alle onderzoeksjaren bekend zijn, is gezocht naar een meer omvattende kwaliteitsmaat. In navolging van Ras et al. (2006) hebben we de marktwaarde van woningen zo goed mogelijk benaderd op grond van een aantal kenmerken zoals de woninggrootte, het wooncomfort en de kwaliteit van de omgeving.¹ De geschatte marktwaarde weerspiegelt de kwaliteit van de woning. Bij deze schatting zijn we aangewezen op woningkenmerken die voor een lange reeks van jaren bekend zijn. Achtereenvolgens gaan we in op het koophuis, het eengezinshuis en de totale kwaliteit van de woningen van de diverse cohorten.

17.3 Koophuis

Steeds meer woningeigenaren

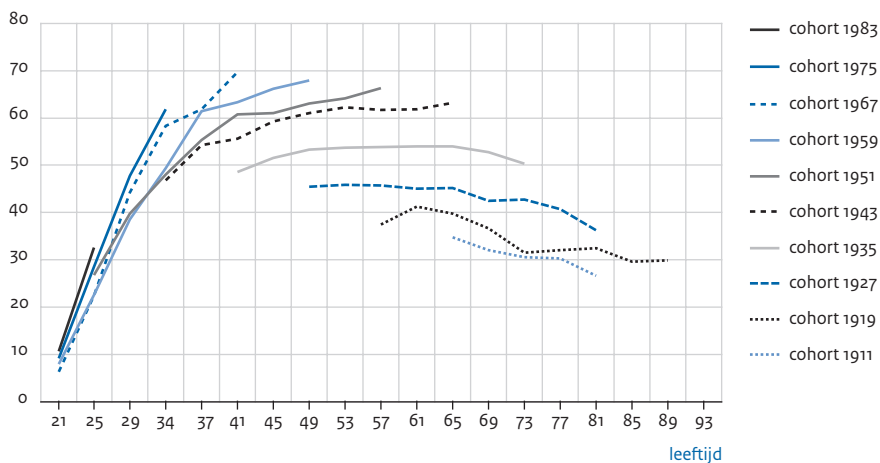
Het eigenwoningbezit is in Nederland vanaf de jaren zeventig sterk toegenomen. Waar rond de Tweede Wereldoorlog nog maar een kwart van de woningen een koophuis was, is dat aandeel inmiddels gestegen tot bijna 60%. Toch is de huursector nog altijd uitzonderlijk groot. Door de gestage toename van het eigenwoningbezit verandert de huurwoning gaandeweg van een basisvoorziening in een woonvorm voor wie (nog) niet kan kopen. Deze 'residualisering' van de huursector is al decennia geleden begonnen, nog voordat de overheid in de jaren negentig het eigenwoningbezit nadrukkelijk begon te propageren (Van Kempen et al. 2000).

Figuur 17.1 laat zien hoezeer het woningbezit is gestegen onder recente cohorten.

De cohorten in de figuur zijn clusters van vier opeenvolgende geboortejaren, waarvan steeds het eerste is weergegeven. Cohort 1983 is dus geboren in een van de jaren van 1983 tot en met 1986. We volgen de cohorten gedurende maximaal 32 jaar in hun levensloop. Op de x-as staat de gemiddelde leeftijd van de cohorten; op de y-as het percentage van het cohort dat op die leeftijd een eigen huis had. De cohorten zijn omwille van de overzichtelijkheid niet allemaal afgebeeld; om en om is er een weggelaten. Van de vroegste en van de meest recente cohorten hebben we minder dan negen meetmomenten. Duidelijk is te zien dat meer recente cohorten op steeds jongere leeftijd een huis kopen. Cohort 1975 (geboren 1975-1978) zit met de leeftijd van nog geen 30 jaar reeds op een

hoger niveau van eigenwoningbezit dan de cohorten 1911 tot en met 1927 ooit bereiken. Van cohort 1967 (geboren 1967-1970) heeft 70% op 40-jarige leeftijd al een koophuis. Bij cohort 1935 was dat nog geen 50%. Uit figuur 17.1 kunnen we niet aflezen of het toenemende eigenwoningbezit onder recentere cohorten een cohort- of een periode-effect is. Verschillende geboortecohorten bereiken immers dezelfde leeftijd in verschillende jaren (cohort 1967 bv. bereikte de leeftijd van 40 jaar 32 jaar later dan cohort 1935). In figuur 17.1 is ook te zien dat ouderen steeds later de eigen woning voor een huurhuis vervuilen. Bij cohort 1919 begon vanaf 61 jaar het eigenwoningbezit te dalen. Oudere mensen verhuisden nog veel van koop- naar huurhuizen. Bij cohort 1943 stijgt het eigenwoningbezit nog tussen het 60e en 65e jaar. Latere cohorten hebben deze leeftijd nog niet bereikt, maar bekend is dat ouderen met een koophuis, als ze al verhuizen, steeds vaker voor een koopappartement kiezen (Van Iersel et al. 2010: 17).

Figuur 17.1

Eigenwoningbezit naar geboortecohort en leeftijd^a

a Gemiddelde leeftijd van het geboortecohort; leeftijd van de oudste binnen het huishouden.

Bron: VROM (WBO'77-'02; Woon'06 en '09) SCP-bewerking

Klein verschil tussen cohorten

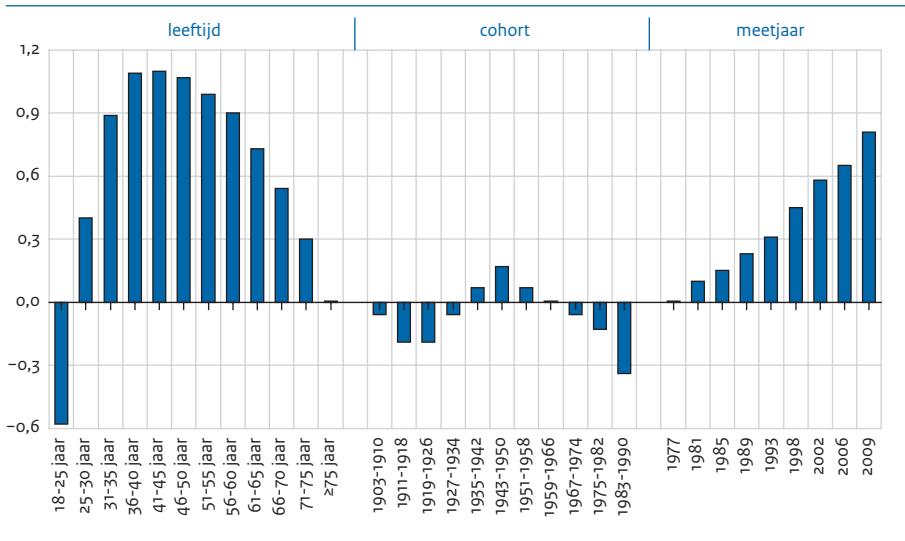
Figuur 17.2 brengt de situatie voor de cohorten nader in beeld. Hier is het belang van de levensloop (de leeftijd), het geboortecohort en de periode (het meetjaar) weergegeven en voor elkaar gecorrigeerd met behulp van een APC-analyse (APC staat voor Age, Period, Cohort). De cohorten zijn clusters van acht opeenvolgende geboortejaren.² De leeftijd, ofwel het moment in de levensloop, is van deze drie kenmerken het meest bepalend voor het wel of niet hebben van een koophuis. Daarna volgt de periode. Het eigenwoningbezit neemt immers vrij gestaag toe over de weergegeven jaren. Dat elk geboortecohort meer eigenaar-bewoners telt dan het voorgaande, zoals we in figuur 17.1

zagen, komt doordat recentere cohorten konden profiteren van de algehele toename van het eigenwoningbezit in de afgelopen decennia.

Een bescheiden, maar significant verschil is er tussen de geboortecohorten in figuur 17.2. Rekening houdend met de leeftijd en de periode, is het eigenwoningbezit het meest populair (geweest) onder de cohorten 1931-1940 en 1941-1955. Hier is met enige goede wil de babyboomgeneratie herkenbaar en daaraan voorafgaand nog de 'stille generatie', hoewel de begrenzing met andere cohorten eerder vloeiend dan scherp is. Deze twee generaties komen volgens Becker (1992) overeen in de maatschappelijke kansen die zij kregen in de wederopbouwjaren en de jaren daarna, een lange periode van grote welvaartsstijging. Ook de kans op inkomensstijging was in deze periode groot. De periode waarin deze cohorten vanaf ongeveer het 25e levensjaar toe waren aan *commitment*, besloeg de jaren 1960-1990. Dat waren jaren waarin, met uitzondering van de tweede oliecrisis en de scherpe prijsdaling rond 1980, veel gebouwd werd en de koopprijzen gestaag stegen (figuur 17.3). Vooral in de jaren zeventig werden veel koopwoningen gebouwd, waarbij bovendien premie- en garantieregelingen werden toegepast terwijl het koopklimaat dankzij goede inkomensperspectieven toch al gunstig was (Van Fulpen 1985). Het aandeel eigen woningen steeg van 32% in 1967 tot 42% in 1981. Behalve nieuwbouw van koopwoningen vond ook verkoop van goede particuliere huurwoningen plaats (Van der Schaar 1987: 309).

De expansie van de koopsector in de jaren zeventig was mede mogelijk doordat een grote groep jonge en koopkrachtige woningzoekenden op de markt kwam. Een hoge opleiding en een hoog inkomen hebben een blijvend positief effect op de wooncarrière (Feijten 2005). Een deel van de woningzoekenden vond meteen zijn weg in de koopsector, anderen stroomden snel door van huur naar koop. De inflatie was hoog zodat beleggen in een koophuis aantrekkelijk was. Door veranderingen op de hypotheekmarkt nam de concurrentie tussen aanbieders toe, wat leidde tot een groot aanbod aan hypotheeklen met gunstige voorwaarden. Gemeentelijke hypotheekgaranties bestonden al sinds midden jaren vijftig, maar gingen nu behalve voor nieuwe ook voor bestaande koophuizen gelden. Dankzij de garanties konden mensen met lagere inkomens die geen spaargeld konden inzetten, toch een tophypotheek afsluiten, wat de overstap van huren naar kopen vergemakkelijkte. Ten slotte kwam daar nog de gunstige fiscale behandeling van de eigen woning bij, vanaf begin jaren zeventig (Van der Schaar 1987: 314-319; Van der Schaar 1991: 228).

Figuur 17.2

Invloed van levensfase, geboortecohort en periode op het al dan niet beschikken over een koophuis^a

a Gemiddelde VIF = 1,92; hoogste VIF = 2,19. Leeftijd = 0,23, cohort = 0,06, meetjaar = 0,13 (alle sheaf-coëfficiënten zijn significant groter dan 0 en verschillen significant van elkaar).

Bron: VROM (WBO '77-'02; Woon '06 en '09) SCP-bewerking

Vrijwel alle beroepsgroepen wisten te profiteren van de toegenomen koopmogelijkheden, hoewel hoofdarbeiders met een vaste baan en een goed inkomensperspectief vaker tot koop overgingen dan handarbeiders. In de jaren zeventig nam het aandeel kopers onder mensen van uiteenlopende leeftijden toe, maar toch vooral onder mensen in de leeftijd van 30 tot 40 jaar (Van der Schaar 1987: 313).

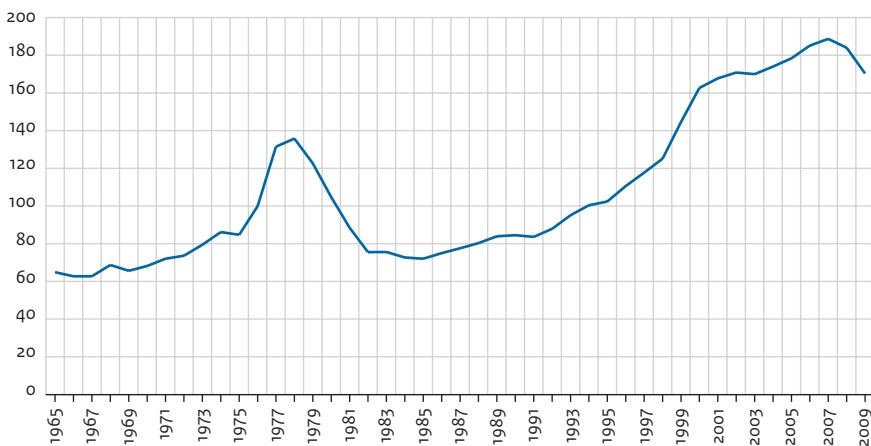
Cohort 1951-1958 kreeg waarschijnlijk wat meer te maken met de koophype eind jaren zeventig en de daaropvolgende woningmarktcrisis, toen de prijzen sterk daalden. Vanaf 1982 trokken die prijzen weer geleidelijk aan en begon de rente te dalen. De sterke huurstijgingen in de jaren tachtig droegen ook bij aan een voorkeur voor kopen (Everaers en Dieleman 1993). Vooral in de tweede helft van de jaren tachtig trok de nieuwbouw van koopwoningen weer aan.

De verloren generatie (1956-1970) heeft volgens Becker (1992) last gehad van de economische recessie begin jaren tachtig. Velen hebben genoeg moeten nemen met deeltijdbanen of met werk dat onder hun onderwijsniveau lag. Daardoor was zowel hun inkomen als hun inkomensperspectief minder gunstig. Juist het inkomensperspectief is belangrijk om een hypotheek te krijgen. Toch doet de verloren generatie het op de koopmarkt helemaal niet slecht vergeleken met de vooroorlogse generaties en de recente cohorten. Voor cohort 1967-1974 en latere cohorten is de situatie op de koopmarkt minder gunstig. Deze cohorten werden in de gezinsvormende fase, die grofweg in de jaren

negentig en 2000 viel, geconfronteerd met een sterke stijging van de woningprijzen, die begon in de jaren negentig en waaraan pas in 2007 een eind kwam (figuur 17.3). De hoge prijzen maakten het kopen van een huis lastiger voor starters (zie ook hoofdstuk 7).

Figuur 17.3

Gemiddelde woningprijs 1965-2009^a (in indexcijfers, 1995 = 100)



a Woningprijs gecorrigeerd voor inflatie.

Bron: CBS voor de jaren 1965-1975; NVM voor de jaren 1976-2009

Voor het laatste cohort, dat nu nog uitsluitend uit jonge mensen bestaat (geboren 1983-1990), zal gelden dat de meesten nog te jong zijn om zich op een koophuis te willen vastleggen.

Dat recente cohorten in vergelijking met de babyboomers er minder gunstig voor staan op de koopmarkt, laat onverlet dat zij vaker over een eigen huis beschikken dan de babyboomers toen die nog jong waren. Het aanbod van koopwoningen neemt toe, mede dankzij het toegenomen aantal tweeverdieners en flexibeler voorwaarden bij het afsluiten van hypotheek. Tegelijkertijd neemt het huurwoningaanbod af, ook in absolute zin (Blijie et al. 2010: 15).

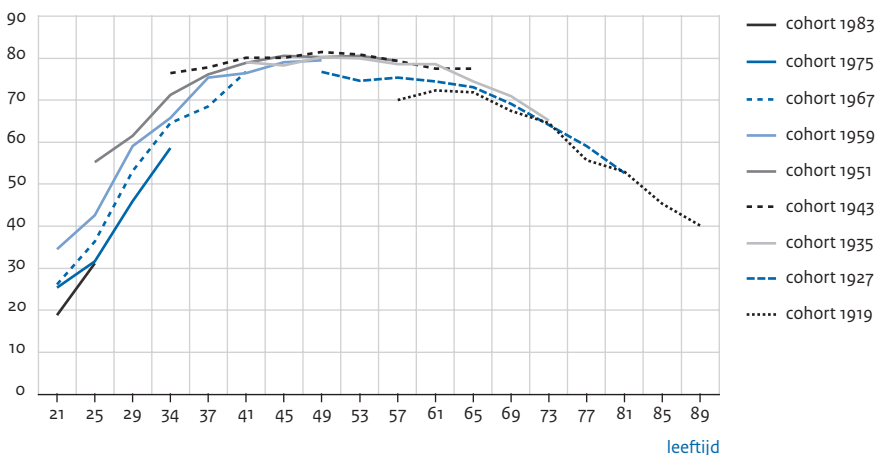
17.4 Eengezinshuis

Steeds later in een eengezinshuis

Kijken we naar het type woning, dan blijkt dat een eengezinshuis op steeds latere leeftijd wordt bemachtigd (figuur 17.4). Van cohort 1943 had ruim driekwart met 34 jaar een eengezinshuis; bij cohort 1975 was dat nog maar 60%. Jongere cohorten vallen in dit opzicht steeds later in de prijzen, maar de achterstand lijkt met het passeren van de leeftijd van 40 jaar te zijn rechtgetrokken. Vanaf pakweg 50 jaar neemt het aandeel met een eengezinshuis af en daarin verschillen de diverse cohorten niet zoveel van elkaar (Van

Iersel et al. 2010). De vooroorlogse cohorten (1919 en 1927) konden minder makkelijk aan een eengezinshuis komen. Zij hadden al een zekere leeftijd bereikt tegen de tijd dat er op grote schaal betaalbare rijtjeshuizen werden gebouwd. Dat was vanaf de jaren zestig het geval (Van Fulpen 1985: 76). Deze vooroorlogse cohorten waren toen al op middelbare leeftijd, een leeftijd waarop minder verhuist wordt. Mogelijk heeft de crisis van de jaren dertig ze ook meer risico-avers gemaakt en daarmee minder tot verhuizen geneigd. Het aandeel eengezinshuizen in de totale woningvoorraad bleef sinds 1977 ongeveer hetzelfde: iets minder dan 70%. Wel veranderde de gestapelde bouw van karakter en kwaliteit. Er zijn moderne, ruime appartementen gebouwd, vooral in stedelijk gebied, maar ook in dorpen. Daaronder zijn ook appartementen voor ouderen. Een flink aantal oude portiek- en etagewoningen is gesloopt in het kader van stedelijke vernieuwing. Dat jonge mensen op steeds latere leeftijd over een eengezinshuis beschikken, heeft ook te maken met het feit dat huishoudens steeds later een gezin met kinderen vormen, als dat al gebeurt. Mede door de toegenomen studieduur en het later betreden van de arbeidsmarkt schuift de gezinsvorming op (Iedema et al. 1997). Wel wordt vaker dan vroeger anticiperend verhuist naar een eengezinshuis, nog voordat de partners getrouwd zijn en voordat er kinderen zijn (Feijten 2005). Door de vergrijzing en ontgroening is het aandeel huishoudens met thuiswonende kinderen flink gedaald, van ruim de helft in 1977 tot ruim een kwart in 2009. Van cohort 1939-1942 had 90% in de leeftijd van 31 tot en met 35 jaar thuiswonende kinderen. Bij cohort 1975-1978 is dat nog maar 40%. Wel neemt onder de later geboren cohorten de leeftijd waarop er nog thuiswonende kinderen zijn weer toe. Het komt steeds vaker voor dat mensen van 46 tot 60 jaar nog kinderen in huis hebben (tabel B17.2 in de bijlage, te vinden via www.scp.nl), nu niet meer vanwege grote aantallen kinderen in het gezin, zoals onder de vooroorlogse cohorten nog het geval was, maar doordat men later aan kinderen begonnen is. De *empty-nest*levensfase schuift zodoende mee. Van alle paren met thuiswonende kinderen woonde in 2009 maar een heel klein deel niet in een eengezinshuis. Bij de eenoudergezinnen was dat de helft. Van de gezinnen in een flat of appartement maakt bijna de helft deel uit van een eenoudergezin. Verder wonen daar voornamelijk alleenstaanden en in mindere mate ook paren zonder kinderen (Blijie et al. 2010: 25).

Figuur 17.4

Beschikking over een eengezinshuis naar geboortecohort en leeftijd^a

a Gemiddelde leeftijd van het geboortecohort; leeftijd van de oudste binnen het huishouden. Degenen zonder eengezinshuis wonen in een flat of appartement.

Bron: VROM (WBO '77-'02; Woon '06 en '09) SCP-bewerking

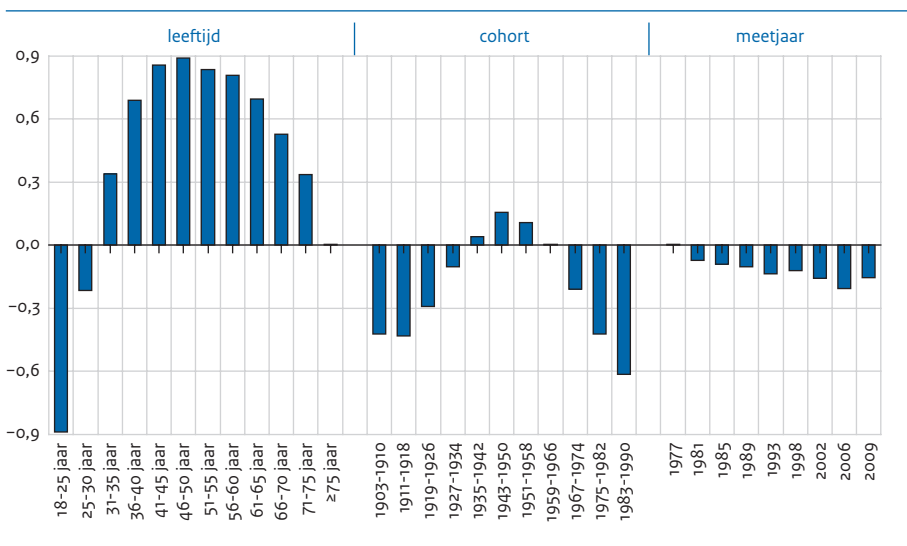
Babyboomgeneratie relatief vaker in een eengezinshuis

Of mensen over een eengezinshuis beschikken, hangt vooral af van de levensfase en de huishoudensamenstelling, en minder van de periode (figuur 17.5). Jonge mensen betrekken een eengezinshuis meestal pas als dertiger. Er is verschil tussen de geboortecohorten. Zoals ook bij de beschikking over een koophuis het geval was, hebben de babyboomcohorten (1943-1950 en 1951-1958 in figuur 17.5), de stille generatie (1935-1942) en de verloren generatie (1959-1966) vaker een eengezinshuis dan eerdere en latere cohorten, mits gecorrigeerd wordt voor periode en leeftijd. De oorzaak van deze gunstige positie is bij de eengezinswoning hetzelfde als bij het koophuis: er werd in jaren zeventig en tachtig (de jaren waarin deze generaties zich settelden) veel gebouwd, onder meer veel eengezinshuizen. De suburbanisatie was in de jaren zestig spontaan op gang gekomen en werd in de jaren zeventig uitgewerkt in het groeisteden- en groeikernenbeleid, waarbij grote bouwstromen voor gezinnen uit de stad werden gerealiseerd in omliggende gemeenten en nieuw aangelegde kernen. Het eengezinshuis was daar het dominante woningtype (De Vreeze 1993: 400). Overigens werden naast koopwoningen zeker ook huurwoningen gebouwd, die mede dankzij de in 1974 ingevoerde huursubsidie ook toegankelijk waren voor een breed publiek (Van der Schaar 1991: 290). Ook tijdens de woningmarktcrisis eind jaren zeventig en begin jaren tachtig werd stug doorgebouwd, maar wel in versoberde vorm, zodat woningen uit die jaren nu vaak afsteken als minder aantrekkelijk dan woningen uit de jaren zeventig en negentig.

Dat de meest recente cohorten, gecorrigeerd voor periode en leeftijd, minder vaak een eengezinshuis hebben, komt deels doordat zij alleen nog in hun jonge jaren geïnterviewd zijn. Hun huisje-boompje-beestjetijd kan nog komen.

Figuur 17.5

Invloed van levensfase, geboortecohort en periode op het al dan niet beschikken over een eengezinshuis^a



a Gemiddelde vif = 1,92; hoogste vif = 2,19. Leeftijd = 0,24, cohort = 0,11, meetjaar = 0,03 (alle sheaf-coëfficiënten zijn significant groter dan 0 – hoewel van meetjaar nu wel een heel klein effect uitgaat – en verschillen significant van elkaar).

Bron: vrom (wbo'77-'02; woon'06 en '09) scp-bewerking

17.5 Algehele woonkwaliteit

Woningtype en woninggrootte belangrijkste kwaliteitskenmerken

Eigenwoningbezit en het beschikken over een eengezinshuis benaderen de woonkwaliteit waarover mensen beschikken, maar zeggen niets over de grootte van de woning en het aanwezige comfort. Daarom presenteren we nog een derde manier om de woonkwaliteit te benaderen. Bij deze methode wordt de waarde van de woning afgeleid van de onroerendezaakwaarde, die helaas maar voor twee meetjaren (2002 en 2006) bekend is. We hebben woningkenmerken geselecteerd die in de negen beschikbare woononderzoeken op redelijk vergelijkbare wijze zijn geregistreerd. Welke kenmerken belangrijk zijn, ontlenen we aan Ras et al. (2006: 84); zij schatten de onroerendezaakwaarde per woningmarktgebied op grond van gegevens over een aantal woningkenmerken die in het Woningbehoefteonderzoek (wbo) van 2002 zijn verzameld. Daaronder waren ook verschillende omgevingskenmerken, zoals de sociale

status van de buurt, de stedelijkheidsgraad, de afstand tot het centrum en de aantrekkelijkheid van de buurt. De aandacht voor de woonomgeving is in de loop van de jaren in het beleid en dus ook in de woononderzoeken toegenomen. Voor de vroege jaren is over de woonomgeving weinig bekend. We hebben de algemene tevredenheid met de directe woonomgeving en het al of niet in een van de vier grote gemeenten wonen in de kwaliteitsmaat kunnen betrekken.

In een factoranalyse is onderzocht of de kenmerken in voldoende mate hetzelfde representeren. Een één-factoroplossing representeerde de woningkwaliteit, waarbij woningtype en woninggrootte het zwaarst wegen (bijlage B17.3). De woninggrootte is gemeten aan de hand van het aantal kamers in de woning en de grootte van de woonkamer.

Na deze kenmerken is het al of niet in de grootste vier gemeenten wonen het belangrijkste kenmerk, waarbij wonen in de G4 staat voor wonen in een dichter bevolkt gebied en daardoor voor minder (objectieve) kwaliteit. Voor met name Amsterdam en Utrecht zouden daartegenover compenserende charms gesteld kunnen worden, zoals de nabijheid van culturele voorzieningen, maar in de factoranalyse domineren de nadelen van een grote woondichtheid.

Na de stedelijkheid (G4 of niet) volgt het al of niet hebben van centrale verwarming. Het hebben van een badkamer is het een na laatste kenmerk en het allerlaatste is de ouderdom van de woning. Voor de ouderdom geldt in het algemeen: hoe ouder de woning des te minder de kwaliteit (bij gelijke overige kenmerken); uitzondering vormen de woningen die in de (sobere) jaren tachtig gebouwd zijn. Ook worden woningen van voor 1945 iets hoger gewaardeerd dan woningen uit de periode 1945-1960. Deze wederopbouwoningen zijn overwegend sober en werden in de afgelopen jaren in flinke aantallen gesloopt. Vooroorlogse woningen, vooral die welke na de stadsvernieuwing nog zijn overgebleven, kennen veel meer diversiteit. Vooral woningen uit de jaren dertig zijn erg gewild. Voor het geheel aan kwaliteitskenmerken en de daaraan toegekende gewichten is gekeken naar de samenhang met de onroerendezaakwaarden van woningen, zoals die voor 2002 en 2006 bekend zijn. We hebben naar de waarde in het hele land gekeken zonder onderscheid te maken tussen regio's (die soms sterk verschillende prijsniveaus kennen). Desondanks zijn er nog redelijk sterke verbanden (correlaties van 0,40 respectievelijk 0,60) tussen de woz-waarden en de kwaliteitsfactor die we hebben geconstrueerd (bijlage B17.3).

Gestage toename van de woonkwaliteit

De meeste kwaliteitskenmerken zijn in de periode 1977-2009 vooruitgegaan. Alleen bij de tevredenheid met de directe woonomgeving is de vooruitgang minder evident, evenals bij het woningtype. De tevredenheid is in de diverse onderzoeksjaren niet altijd op dezelfde wijze gemeten, wat vergelijken lastig maakt; wel kan met zekerheid worden vastgesteld dat in de meeste jaren ongeveer 5% tot 10% van de ondervraagden niet tevreden was met de directe omgeving. Meestal komt dit onbehagen door overlast van omwonenden en verloedering van de omgeving.

Het woningtype veranderde in deze periode weinig, zij het dat binnen eenzelfde type, zoals de gestapelde bouw, de kwaliteit wel verbeterde. Maar het aandeel rijtjeshuizen,

dat in de jaren zeventig nog zo sterk gegroeid was, veranderde nadien nauwelijks meer. Wel nam het aandeel hoekwoningen en twee-onder-een-kapwoningen iets toe (bijlage B17.4).

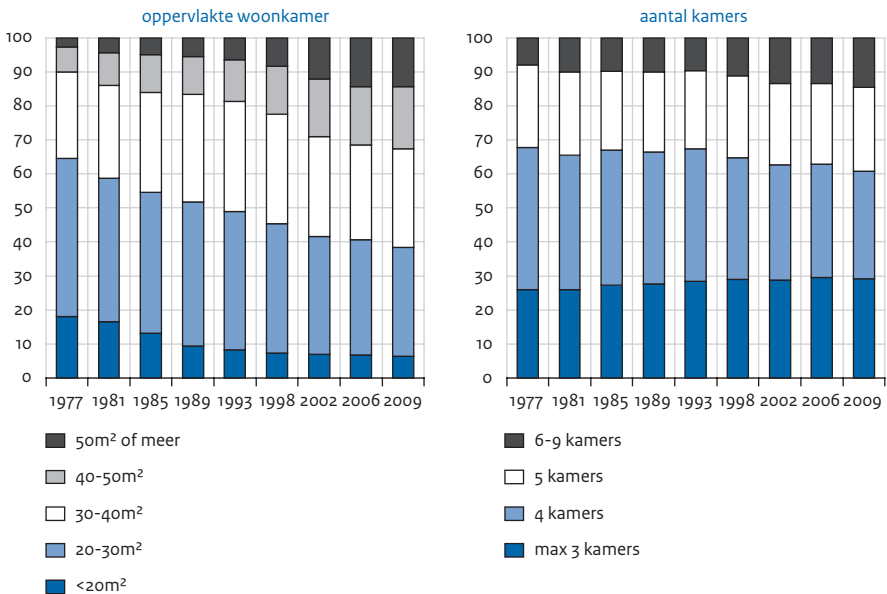
Sinds 1977 nam de diversiteit in het aantal kamers in woningen toe; de vierkamerwoning werd minder dominant. Er zijn grotere woningen met zes of meer kamers bij gekomen en ook woningen met maximaal drie kamers (figuur 17.6). Het laatste is behalve aan nieuwbouw van vaak ruime driekamerappartementen ook te danken aan het uitbreken van muren in vierkamerwoningen. Door het toegenomen aantal kleine huishoudens was er behoefte aan minder kamers, die liefst wat groter moesten zijn (Van Fulpen 1985). De grotere diversiteit in het kamertal ging samen met een groeiend woonkameroppervlak (figuur 17.6). Het comfort in de woning veranderde ook gestaag. Had in 1977 nog bijna 15% van de woningen geen badkamer, in 1998 en de jaren daarna kwam dat nauwelijks meer voor. In dezelfde periode nam het aandeel woningen zonder centrale verwarming af van ruim 40% tot ruim 10% (bijlage B17.4). Ook de totale woonkwaliteit volgens onze maat nam toe tussen 1977 en 2009, waarbij de toename het sterkst was tussen 1977 en 1981 en de kwaliteitsverbetering de laatste tien jaar minder snel is verlopen. Het tempo van nieuwbouw en woningverbetering zal hierbij een rol spelen. Eind jaren zeventig lag dat nog zeer hoog.

Figuur 17.6

Ontwikkeling van de ruimte in woningen, 1977-2009

Aantal kamers in zelfstandige woningen

Oppervlakte van de woonkamer



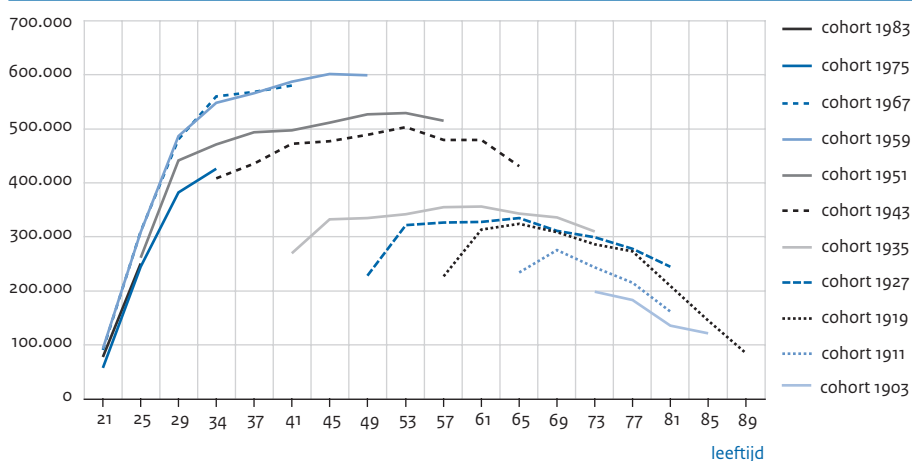
Bron: VROM (WBO '77-'02; Woon '06 en '09) SCP-bewerking

Kwaliteitstoename stagneert vanaf cohort 1967

Voor de totale kwaliteit, volgens de gecreëerde maat, geldt dat deze per leeftijdsklasse bij opeenvolgende geboortecohorten steeds beter werd (figuur 17.7). Dat was althans het geval voor de cohorten 1903 tot en met 1959; dat laatste bereikte op 45-jarige leeftijd de hoogste kwaliteit. De kentering komt bij cohort 1967 een geboortecohort dat zich niet meer verbeterde ten opzichte van het voorgaande cohort en daarna was de kwaliteit voor cohort 1975 zelfs aanzienlijk minder, althans op de leeftijd van 35 jaar (gegevens over latere levensjaren waren ten tijde van ons onderzoek voor dit cohort nog niet beschikbaar). Wellicht heeft dit cohort op die leeftijd minder behoefte aan een groot huis omdat zij gezinsvorming uitstellen. Maar het is ook waarschijnlijk dat de startersproblematiek de recentste cohorten parten speelt; de prijzen waren begin jaren 2000 tot recordhoogte gestegen en dat maakt het voor starters moeilijk om op te bieden tegen doorstromers, die de overwaarde van een vorig huis kunnen besteden (zie hoofdstuk 7).

Figuur 17.7

Totale woonkwaliteit naar geboortecohort en leeftijd^a



a Gemiddelde leeftijd van het geboortecohort; leeftijd van de oudste binnen het huishouden. Op de y-as is de kwaliteitsscore weergegeven volgens de zelf geconstrueerde maat.

Bron: VROM (WBO'77-'02; Woon'06 en '09) SCP-bewerking

Stille generatie en babyboomers relatief meeste woonkwaliteit

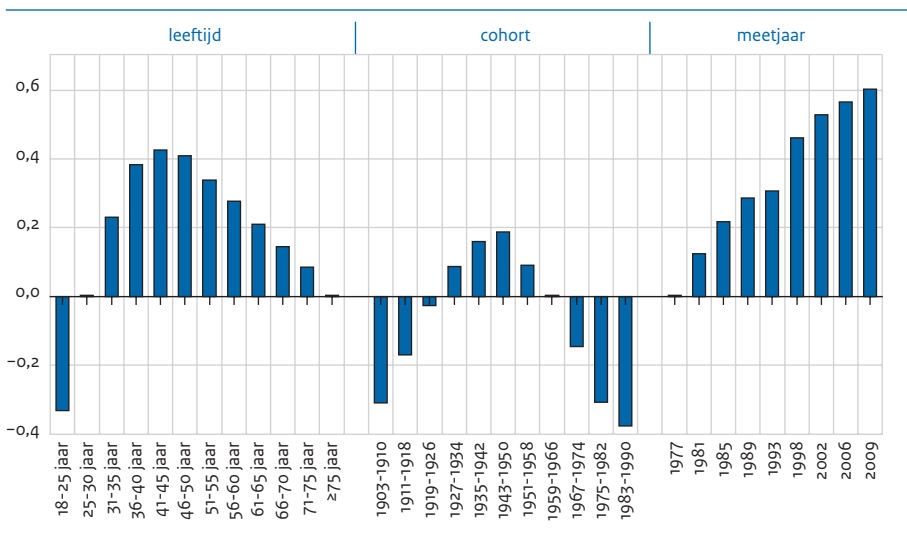
Kijken we naar de verworven woonkwaliteit in totaal, dan ontstaat vrijwel eenzelfde beeld van de positie van de verschillende cohorten als in de voorgaande figuren. De overlap tussen koophuizen, eengezinshuizen en ruime, comfortabele woningen is groot. Vooral de stille generatie en de babyboomgeneratie scoren hoog, maar ook de verloren generatie heeft het lang niet slecht (figuur 17.8). Het cohorteffect op de totale woonkwaliteit is bijna net zo groot als het effect van leeftijd en periode. De beschikbare

woonkwaliteit is in de loop der jaren sterker veranderd dan het aandeel mensen met een eengezinshuis.

Dat de babyboomgeneratie en ‘aangrenzende’ cohorten ook qua totale woonkwaliteit de andere generaties overtreffen, betekent dat ze na het betreden van de woningmarkt verdere wooncarrière hebben kunnen maken. De meesten hebben het vermogen in de eigen woning sterk zien groeien en konden dat vermogen inzetten om te verhuizen naar een betere woning; op die manier kregen ze een voorsprong op huizenkopers met minder vermogen. Een aantal mensen uit deze cohorten heeft weliswaar te maken gehad met de instorting van de woningmarkt eind jaren zeventig, maar die trof alleen degenen die hun huis wegens omstandigheden moesten verkopen of herfinancieren. Dat de verloren generatie zo gunstig zit wat de woonkwaliteit betreft (figuur 17.7) komt door een combinatie van cohorteffect en periode-effect. Ze zijn in een gunstige tijd tot de woningmarkt toegetreden en hebben nadien optimaal van de kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad kunnen profiteren.

Figuur 17.8

Invloed van levensfase, geboortecohort en periode op de totale woonkwaliteit^a



a Gemiddelde vif = 2,08, hoogste vif = 3,50. Leeftijd = 0,19, cohort = 0,15, meetjaar = 0,19 (alle sheaf-coëfficiënten zijn significant groter dan 0 en alleen cohort verschilt significant van de beide andere coëfficiënten).

Bron: vrom (wbo'77-'02; woon'06 en '09) scp-bewerking

17.6 Financiering van het eigen huis

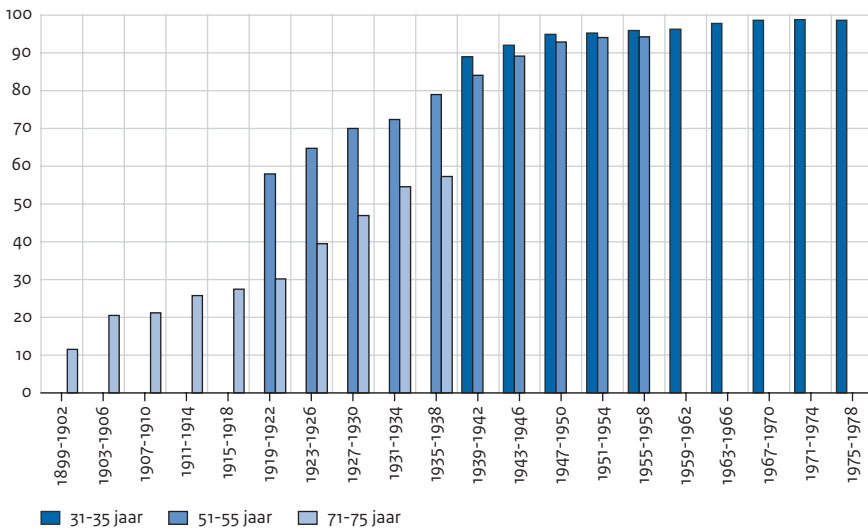
Getijden in de kredietverstrekking

In de financiering van de aankoop van particuliere woonhuizen is de afgelopen decennia veel veranderd. In de jaren zestig en zeventig namen de mogelijkheden voor particulieren om een hypotheek af te sluiten sterk toe. De voorwaarden voor hypotheekverstrekking werden immers versoepeld nadat de Nederlandse Bank in 1972 had besloten de kredietbeheersing op te heffen. Tegelijkertijd steeg de toelaatbare koopprijs als gevolg van de uitbreiding van de hypotheekgarantie in 1973 (Van der Schaar 1987: 316). Vanouds organiseerde men vooral tussen het 25ste en 35ste levensjaar de financiering van een woning. Tot die tijd was het inkomen meestal niet toereikend, terwijl na het 35e jaar de standaardaflossingstermijn van de hypotheek (30 jaar) voorbij de pensioenleeftijd kwam, wat het moeilijker maakte om een hypotheek te krijgen. Daarin is verandering gekomen door de sterke uitbreiding van het aantal hypotheekproducten. De tweede oliecrisis gooide roet in het eten. De inkomensgroei nam af, de rente steeg en banken werden weer terughoudend bij het verstrekken van hypotheekleningen en financierden vaak nog maar 70% van de waarde, waar dat voordien nog meer dan 100% was. Ook de inkomenseisen werden verzwakt; een tweede inkomen werd bijvoorbeeld niet meer meegeteld. Vanaf 1983 begon de hypotheekmarkt zich langzaam te herstellen, met aanvankelijk nieuwe hypotheekvormen die meer zekerheid boden tegen fluctuaties van inkomen en rente (Van der Schaar 1987: 316). Eind jaren tachtig werd de hypotheekmarkt weer geliberaliseerd en werden kredietvoorwaarden opnieuw ruimer. Pas met de crisis van eind jaren 2000 werden weer strengere voorwaarden gesteld.

In de jaren negentig nam het eigenwoningbezit verder toe en is de hoogte van het hypotheekbedrag exponentieel gegroeid. Dat laatste kwam vooral doordat de langdurige en gestage prijsstijging van woningen de geldgevers en leners het gevoel gaf dat ze een goede investering deden. Ook de toenemende participatie van vrouwen op de arbeidsmarkt en de bereidheid van de banken om het inkomen van de partner als deel van het vaste huishoudinkomen te rekenen droegen bij aan steeds hogere hypotheekleningen, net als de lage rente. De Nationale Hypotheekgarantie maakte lenen voor lagere en middeninkomens ook mogelijk, wat paste bij het overheidsstreven om hogere aandelen eigenwoningbezit te realiseren. Ook de volledige aftrekbaarheid van hypotheekrente voor de belasting, uniek binnen Europa, droeg bij aan de vlucht die het lenen genomen heeft. De hypotheekproducten zijn ook steeds meer op die aftrekbaarheid toegesneden. In toenemende mate zijn hypotheekleningen populair geworden die de schuld zo lang mogelijk aanhouden en de aflossing zo veel mogelijk beperken of uitstellen. Ten slotte zijn er steeds meer tussenhandelaren actief geworden, die namens banken hypotheekleningen aan de man zijn gaan brengen (Lawson 2005: 48).

Figuur 17.9

Aandeel woningeigenaren dat een of meer hypotheek(en) op het eigen huis heeft, naar leeftijd en geboortecohort (in procenten)



Bron: VROM (WBO '77-'02; Woon '06 en '09) SCP-bewerking

Recentere cohorten lossen steeds minder vaak de hypotheek af

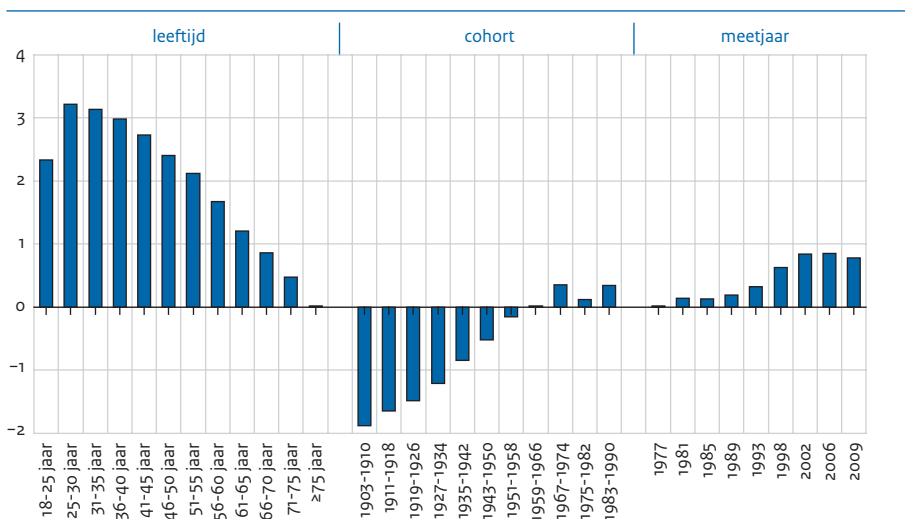
Gezien de geschetste ontwikkelingen hoeft het niet te verbazen dat recentere cohorten steeds vaker een hypotheek op het huis hebben (figuur 17.9). Op de leeftijd van 51-55 jaar had van cohort 1919-1922 al 40% de hypotheek volledig afgelost; het streven was indertijd om rond het pensioen vrij van schulden te zijn. Bij cohort 1955-1958 is dat nog maar ruim 5%. Had van het cohort dat rond de vorige eeuwwisseling ter wereld kwam 90% met het bereiken van de 75-jarige leeftijd de hypotheek afgelost, bij cohort 1935-1938 was dat nog maar 40%. Voor de cohorten vanaf 1919 tot en met 1938 is goed te zien hoezeer er aanvankelijk tussen de leeftijd 50 jaar en 70 jaar werd afgelost. Van cohort 1919-1922 had de helft van degenen die rond hun 50e een hypotheek hadden, deze twintig jaar later afgelost; bij cohort 1935-1938 was dat nog maar een kwart. Het is dan ook niet vreemd dat mensen bij hun overlijden steeds vaker een hypotheek nalaten, zoals in hoofdstuk 11 is aangetoond. Wel wordt die hypotheekschuld gecompenseerd door de veel hogere waarde van de nagelaten woningen, maar de verhouding tussen de schuld en de woningwaarde was in 1981 nog 1:8 en was in 2005 1:5,5 geworden. Door de veel hogere woningwaarden in 2005 was het saldo met de openstaande hypotheekschuld wel gunstiger voor de erfgenamen dan in 1981 (hoofdstuk 11, tabel 11.1).

De kans dat een hypotheek afbetaald is, stijgt uiteraard aanzienlijk met de leeftijd (figuur 17.10). Maar figuur 17.10 laat ook zien dat het aanhouden van de hypotheekschuld (of een deel daarvan) vaker voorkomt naarmate de cohorten recenter zijn, ook bij gelijke

leeftijd. Dit betekent dat met het vervangen van oude cohorten door recentere de mate van verschuldiging zal toenemen, veel meer dan alleen op basis van periode-effecten kan worden verwacht. De volledige aftrekbaarheid van hypotheekrente heeft deze ontwikkeling in de hand gewerkt. De hypotheekrenteaftrek geldt overigens niet levenslang, maar voor maximaal 30 jaar. De massaliteit van het eigenwoningbezit onder jong en oud en de toenemende financiering daarvan met vreemd vermogen betekent dat in de toekomst de aanspraak op hypotheekrenteaftrek nog verder zal toenemen.

Figuur 17.10

Invloed van levensfase, geboortecohort en periode op het al dan niet hebben van een hypotheek op het huis^a



a Gemiddelde vif = 2,14; hoogste = 2,81. Leeftijd = 0,40, cohort = 0,26, meetjaar = 0,13 (alle sheafcoëfficiënten zijn significant groter dan 0 en verschillen significant van elkaar).

Bron: VROM (WBO '77-'02; Woon '06 en '09) SCP-bewerking

Lang blijven lenen

Ook aan de gekozen hypotheekvormen is te zien dat aflossing van hypotheekschulden onder recentere cohorten steeds minder voorkomt. De traditionele hypotheekvormen waarbij gedurende de looptijd wordt afgelost (lineaire en annuïteitenhypotheek) komen onder oudere cohorten nog op substantiële schaal voor, maar onder recente cohorten hoegenaamd niet meer (figuur 17.11).

Recentere cohorten kiezen vaak voor een spaarhypotheek (hieronder vallen ook de levensverzekerings- en beleggingshypotheek), die pas aan het eind van de looptijd moet worden afgelost. Zodoende kunnen zij over de gehele looptijd ten volle gebruikmaken van de hypotheekrenteaftrek. Dat is ook het geval bij de aflossingsvrije hypotheek, die ook populair is onder recentere cohorten, maar dan wel weer vooral onder wat oudere

woningeigenaren. Er wordt pas afgelost bij verkoop van de woning en voordien wordt alleen rente betaald. Dat maakt dat de maandlast relatief laag is. Wel geldt dat de hypotheek maar zo'n driekwart van de executiewaarde van de woning mag zijn, zodat de hypotheekverstrekker bij gedwongen verkoop de schuld kan innen. Deze beperking maakt de hypotheek voor jongere mensen minder interessant, tenzij in combinatie met een andere hypotheekvorm. Bij de combinatiehypotheeken domineert de combinatie van spaar- en aflossingsvrije hypotheek (Blijie et al. 2010).

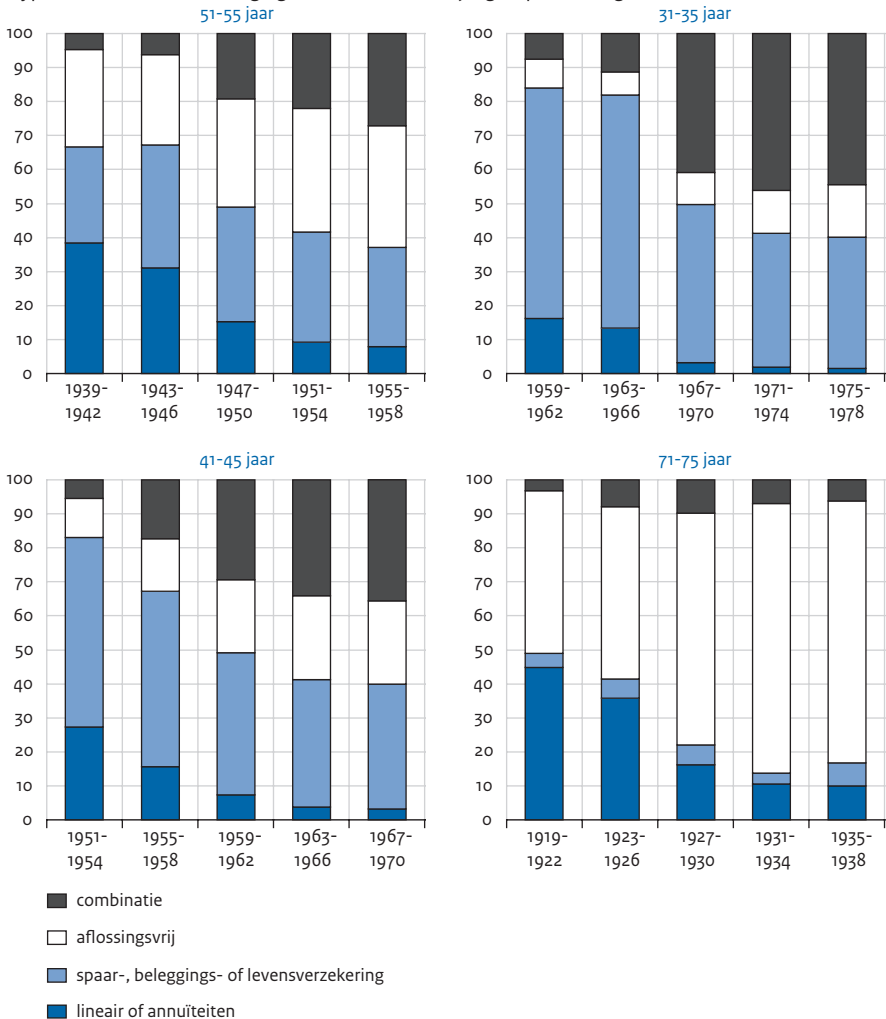
Een deel van de cohorten in figuur 17.11 kan gevolgd worden over een periode van tien jaar (cohort 1951 tot en met 1970). Er is informatie over deze cohorten in 1998 en 2009. Binnen één cohort schuiven de hypotheekvormen dan in een tijdsbestek van tien jaar op in de richting van de nieuwere vormen: lineaire en annuïteitenhypotheeken maken plaats voor de spaarhypotheek en die wordt weer gevolgd door meer aflossingsvrije en combihypotheeken. Verschuiving binnen één cohort vinden plaats doordat een deel van de mensen uit het cohort later een huis koopt, op een moment waarop andere hypotheekvormen populair zijn, en een deel van de mensen de hypotheek heeft overgesloten. Van de vroegste cohorten die op hoge leeftijd zijn, hadden er in 1998 nog maar weinig een hypotheek. Degenen die deze wel hadden, vormen een bijzondere groep met veel aflossingsvrije hypotheeken, wellicht afgesloten om de woningwaarde te verzilveren.

Slinkende overwaarden

Behalve in de aangehouden hypotheeken en de gekozen hypotheekvormen komt de toenemende hypotheekschuld ook tot uitdrukking in slinkende overwaarden. De overwaarde is het verschil tussen de verkoopwaarde van de woning en de openstaande hypotheekschuld. Hoe meer de hypotheek is afgelost, des te groter de overwaarde. Oudere eigenaar-bewoners hebben grotere overwaarden omdat zij meer hebben afgelost, terwijl jonge mensen daarvoor nog weinig gelegenheid hebben gehad. Overigens is het geleende bedrag tussen 2002 en 2009 voor alle leeftijdsgroepen hoger geworden. Onder de 50-plussers werd dit ruimschoots goedge maakt door de waarde-stijging van de woningen in die periode, maar voor de jongere eigenaar-bewoners was dat niet zo (Buys, te verschijnen). Vooral de mensen onder de 35 zijn dieper in de schulden geraakt; bij hen was van enige overwaarde nauwelijks meer sprake in 2009: in 2002 hadden zij gemiddeld 45.000 euro overwaarde, in 2009 was dit gedaald tot 15.000 euro (ibid.). Deze bedragen zijn vermoedelijk geflatteerd omdat het om zelf geschatte woningwaarden gaat en die liggen hoger dan de woz-waarden (Blijie et al. 2010).

Figuur 17.11

Hypotheekvorm van woningeigenaren in vier leeftijdsgroepen, naar geboortecohort^a



a De hypotheekvormen zijn gemeten in de jaren 1998, 2002, 2006 en 2009. De leeftijdsklasse per cohort valt steeds in één of twee meetjaren, met een zwaartepunt in één jaar. Daarom zijn per leeftijdsgroep de totalen van een cohort genomen, dus beide meetjaren samen.

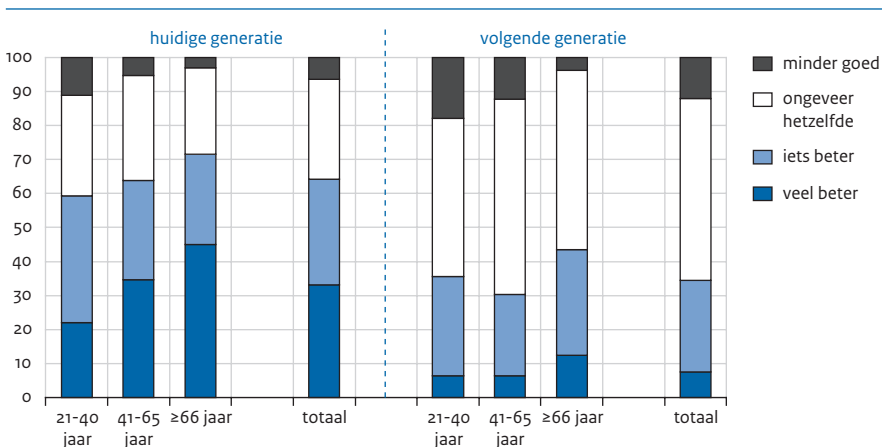
Bron: VROM (WBO '98 en '02; Woon '06 en '09) SCP-bewerking

17.7 Perceptie van de eigen woonsituatie ten opzichte van eerdere en latere generaties

Nu we gezien hebben hoe de kwaliteit van wonen zich heeft ontwikkeld en hoe de diverse generaties verschillen in objectieve woonkwaliteit, bekijken we hoe de huidige generatie de eigen woonkwaliteit inschat. Aan zelfstandig wonende volwassenen is in de SCP-enquête (NiG2010) de volgende vraag voorgelegd: ‘Hoe goed woont uw generatie, naar uw mening, vergeleken met de vorige generatie? Denkt u bij de vorige generatie aan mensen die twintig jaar geleden uw leeftijd hadden.’ Ook is gevraagd: ‘Hoe verwacht u dat de volgende generatie zal wonen vergeleken met uw generatie? Denkt u bij de volgende generatie aan mensen die twintig jaar na u dezelfde leeftijd bereikt hebben.’

Figuur 17.12

Beeld dat woningeigenaren hebben van de relatieve woonkwaliteit van de huidige en volgende generatie, naar leeftijd van de respondent



Bron: SCP (NiG'10)

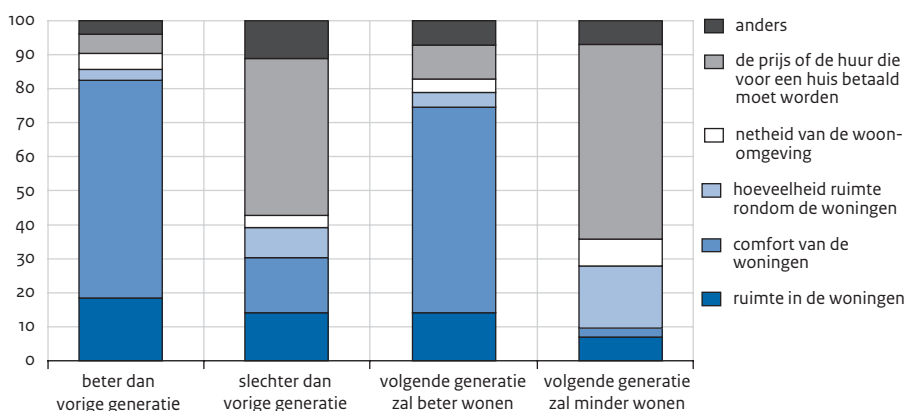
Verreweg de meeste respondenten (bijna twee derde) vinden dat hun generatie er in woonkwaliteit beter voor staat dan de vorige (figuur 17.12). Ongeveer een op de drie meent dat de kwaliteit ongeveer gelijk is en slechts 7% vindt dat de huidige generatie minder goed woont. De vooruitgang ten opzichte van de eerdere generatie wordt het meest onderkend door oudere respondenten en het minst door jongere. Die zien vaker dan de ouderen een achteruitgang voor hun generatie. Deze perceptie sluit vrij goed aan bij de feitelijke positie van generaties zoals die in ons onderzoek naar voren kwam. We lieten zien dat er bij opeenvolgende cohorten sprake was van een gestage kwaliteits-toename, maar dat die wat minder was bij de vooroorlogse generatie en de cohorten na de verloren generatie. Die meest recente cohorten zijn in de NiG-enquête jonger dan 40 jaar. Zij zijn het meest kritisch over de positie van hun generatie.

Over de positie van de toekomstige generatie is men minder optimistisch. Slechts een derde van de respondenten denkt dat de volgende generatie beter zal wonen; 12% verwacht dat de woonkwaliteit achteruitgaat en ruim de helft voorspelt dat deze zal stagneren. Opnieuw zijn de ouderen het meest optimistisch gestemd, terwijl van de jongeren (tot 40 jaar) bijna een op de vijf meent dat het minder zal worden. Voor de oudsten geldt dat ze kunnen zien dat de volgende generatie, met name de babyboomers, het al beter getroffen heeft op de woningmarkt. Voor de respondenten tot 40 jaar geldt dat ze kunnen zien dat starters op de (koop)woningmarkt het moeilijk hebben en mogelijk voedt dat hun minder gunstige verwachting voor de volgende generatie.

Gevraagd naar wat er beter is geworden of beter zal worden voor de volgende generatie (figuur 17.13) noemen de respondenten in de eerste plaats het wooncomfort, veel meer nog dan de ruimte in de woningen.³ Degenen die achteruitgang zien of verwachten (een kleine groep van veelal jonge mensen), zien vooral dat een huis duurder wordt. De prijsstijging van koopwoningen zal met name jonge respondenten na aan het hart liggen. Daarnaast verwacht men dat de volgende generatie minder ruimte rondom de woning zal hebben.

Figuur 17.13

In welk opzicht vindt men dat de huidige generatie beter of slechter woont dan de vorige en verwacht men dat de volgende beter of slechter zal wonen dan de huidige?



Bron: SCP (NiG'10)

17.8 Samenvattend

In dit hoofdstuk is nagegaan of er op de woningmarkt generaties te herkennen zijn die over meer of juist minder woonkwaliteit beschikken. Als indicatoren van woonkwaliteit dienden het hebben van een koophuis en van een eengezinshuis; een derde indicator was de totale woonkwaliteit, die grotendeels wordt bepaald het type en de grootte van de woning. Voor deze drie indicatoren is nagegaan hoe zij samenhangen met de leef-

tijd, de periode waarin men leeft, en het geboortecohort waarvan men deel uitmaakt. Wij putten onze gegevens uit negen woononderzoeken.

In de analyses tekende zich voor de opeenvolgende geboortecohorten steeds ongeveer hetzelfde curvilineaire patroon af waarbij de babyboomgeneratie (1941-1955) relatief gunstig woont, net als de stille generatie (1931-1940) en de verloren generatie (1956-1970). De overgang naar de eerdere vooroorlogse en naar de laatste geboortecohorten verloopt geleidelijk. Verschillen tussen de geboortecohorten wegen het zwaarst bij de totale woonkwaliteit en het minst als het gaat om de beschikking over een koophuis. In alle gevallen is het cohorteffect minder belangrijk dan dat van de leeftijd, het moment in de levensloop. Het voordeel voor de babyboomcohorten en de 'aangrenzende cohorten' hangt samen met hun gunstige inkomensontwikkeling en met positieve ontwikkelingen op de woningmarkt toen zij die betraden. Ze hebben kunnen profiteren van omvangrijke nieuwbouw, waaronder veel koophuizen die tegen gunstige voorwaarden werden aangeboden. Later hadden zij de mogelijkheid om dankzij de overwaarde van het eigen huis door te stromen naar een nog betere woning.

Bij de beschikking over een koophuis doet zich een tamelijk sterk periode-effect voor, net als bij de totale woonkwaliteit. Sinds 1977 (het eerste meetjaar) is het eigenwoningbezit geleidelijk gestegen en dat geldt ook voor de totale kwaliteit. Woningen zijn ruimer geworden door nieuwbouw, sloop, samenvoegen van woningen en uitbreken van kamers. Ook werden ze comfortabeler: badkamer en centrale verwarming werden gemeengoed. Recentere cohorten hebben meer van deze periode-effecten kunnen profiteren en beschikken zodoende op jongere leeftijd al vaker over een koophuis dan eerdere cohorten.

Het aandeel eengezinshuizen is sinds 1977 niet veranderd, het bleef rond de 70% van de woningvoorraad; wel veranderde de gestapelde bouw van kwaliteit. Veel oude portiekflats zijn gesloopt en vervangen door ruimere appartementen. In de jaren zestig en begin jaren zeventig nam het aandeel eengezinshuizen wel sterk toe door de enorme omvang van de nieuwbouw, waarbij bovendien veel suburbaan werd gebouwd, in buitengemeenten en de later aangewezen groeikernen. De babyboomers en 'aangrenzende' cohorten hebben hiervan kunnen profiteren. Recentere cohorten betrekken op steeds latere leeftijd een eengezinshuis, terwijl ouderen steeds langer in zo'n huis blijven wonen. Ogenschoonlijk is hier sprake van verdringing van recente cohorten door ouderen, maar rond het 40e levensjaar is die achterstand ingelopen. Deze ontwikkeling gaat bovendien gepaard met een demografische verschuiving, waarbij gezinsvorming steeds later of zelfs helemaal niet plaatsvindt. Tussen 1977 en 2009 halveerde het aandeel huishoudens met thuiswonende kinderen tot ruim een kwart van alle huishoudens. Er wonen al met al weinig gezinnen met kinderen in flats. Bijna de helft van deze gezinnen zijn eenoudergezinnen.

Waar voor het kopen van een huis geldt dat recentere cohorten dat steeds vaker en eerder zijn gaan doen naarmate het eigenwoningbezit algemener werd, is dit voor de totale woonkwaliteit anders. Die steeg stelselmatig vanaf geboortjaar 1903, maar stagneerde bij cohort 1967; cohort 1975 beschikt weer over minder kwaliteit, althans op de leeftijd van 34 jaar. Dit is het geval ondanks continue kwaliteitstoename van de woningvoorraad. De verklaring voor de geringere kwaliteit voor de recentste cohorten schuilt

enerzijds in het uitstellen van de gezinsvormende fase en anderzijds in de enorme prijsstijgingen op de koopwoningmarkt in de afgelopen periode. Als starters al een huis kunnen kopen zijn dit minder dure woningen.

Wat betreft de wijze waarop het eigen huis wordt gefinancierd, is er zowel een leeftijds- als een cohorteffect. Oudere mensen hebben uiteraard vaker de hypotheek afgelost. Maar hoe recenter het cohort, des te minder wordt de hypotheek afgelost. Dat geldt voor alle leeftijden. De uitstaande schuld wordt steeds vaker aangehouden om maximaal van de hypotheekrenteaftrek te profiteren. In alle leeftijdsgroepen geldt dat traditionele hypotheekvormen waarbij nog werd afgelost, onder recente cohorten hebben afgedaan. Daarvoor in de plaats kwamen de spaar- en de aflossingsvrije hypotheeken en combinaties daarvan, waarbij de volle renteaftrek over de gehele looptijd wordt genoten. Dit betekent dat door cohortaflossing het beroep op hypotheekrenteaftrek nog verder zal toenemen.

Ten slotte hebben we bekeken hoe Nederlanders tegenwoordig hun eigen woonkwaliteit beoordelen ten opzichte van eerdere en latere generaties. Ondanks de objectief flink toegenomen woonkwaliteit is maar een krappe twee derde meerderheid van mening dat de huidige generatie beter woont dan de vorige. Verwachtingen voor de volgende generatie zijn minder gunstig: een derde verwacht verbetering, twee derde stagnatie of achteruitgang. Verbetering wordt vooral in verband gebracht met meer comfort in woningen. Stagnatie of achteruitgang wordt vooral gezien en verwacht door jongere mensen, die daarbij meestal refereren aan een slechtere betaalbaarheid van het wonen voor recentere generaties dan voor eerdere. Jongere eigenaar-bewoners hebben inderdaad te maken met een steeds geringere overwaarde van hun woning, wat vervolgstappen naar duurdere woningen zal bemoeilijken.

Noten

- 1 Ras et al. analyseerden welke woning- en omgevingskenmerken de onroerendezaakwaarde van woningen binnen een bepaald gebied het best verklaren. Volgens hen wordt de woningwaarde deels bepaald door de woonkwaliteit en deels door de woningschaarste in de betreffende regio. In hoeverre de ligging ook als kwaliteitskenmerk moet worden gezien, is een discussie die we hier niet aangaan.
- 2 Dit is gedaan om zowel geboortecohorten als leeftijden te kunnen analyseren. De gezins-samenstelling is met opzet niet weergegeven omdat deze het beeld van de levensloop vertroebelt. Zie voor meer toelichting tabel B17.1 in de bijlage.
- 3 Zij gaven die antwoorden uit eigen beweging en werden niet beïnvloed door de manier van vraagstelling: ruimte in de woning werd als eerste antwoordmogelijkheid aangereikt, daarna pas comfort in de woning.

Literatuur

- Becker, H.S. (1964). Personal Change in Adult Life. In: *Sociometry*, jg. 27, nr. 1, p. 40-53.
- Becker, H. (1992). *Generaties en hun kansen*. Amsterdam: Meulenhoff.
- Blijie, Berry, Rene van Hulle, Co Poulus en Pieter Hooimeijer (2010). *Het wonen overwogen. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2009*. Den Haag: ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- Buys, André (nog te verschijnen). Logische afkoeling op de koopwoningmarkt. In: *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting*, jaar en nummer nog niet bekend.
- Everaers, P.C.J. en F.M. Dieleman (1993). Van huur naar koop. Levensloop en omstandigheden op de woningmarkt. In: *Statistisch Magazine*, jg. 93, nr. 1, p. 43-52.
- Feijten, Peteke (2005). *Life events and the housing career. A retrospective analysis of timed effects*. Delft: Eburon Publishers.
- Fulpen, Hans van (1985). *Volkshuisvesting in demografisch en economisch perspectief*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Hooimeijer, P. (2007). *Dynamiek in de derde leeftijd. De consequenties voor het woonbeleid*. Den Haag: ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- Iedema, Jurjen, Henk A. Becker en Karin Sanders (1997). Transition into Independence. A Comparison of Cohorts Born since 1930 in The Netherlands. In: *European Sociological Review*, jg. 13, nr. 2, p. 117-137.
- Iersel, Johan van, Kees Leidelmeijer en Andre Buys (2010). *Senioren op de woningmarkt, achtergrondreportage*. Amsterdam: RIG O Research en Advies BV.
- Kempen, R. van, V.A.J.M. Schutjens en J. van Weesep (2000). Housing and social fragmentation in the Netherlands. In: *Housing Studies*, jg. 15, nr. 4, p. 505-531.
- Lawson, Julie (2005). *Home ownership and the 'risk society'*. Utrecht: Netherlands Graduate School of Housing and Urban Research.
- Mulder, Clara H. (1993). *Migration Dynamics. A Life Course Approach*. Amsterdam: Thesis Publishers.
- Pitkin, J. en G. Masnick (1980). *Projection of housing consumption in the United States, 1980 to 2000, by a cohort method*. Washington: us Department of housing and urban development.
- 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 (SCP-publicatie 2006/3).
- Rossi, P.H. (1955). *Why families move. A study in the social psychology of urban residential mobility*. Glencoe, Illinois: The Free Press.
- Schaar, J. van der (1987). *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid*. Delft: Delftse Universitaire Pers.
- Schaar, J. van der, m.m.v. A. Hereijgers (1991). *Volkshuisvesting: een zaak van beleid*. Utrecht: Uitgeverij Het Spectrum B.V.
- Vreeze, Noud de (1993). *Woningbouw, inspiratie & ambities. Kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland*. Almere: Nationale Woningraad.