

# Mismatch woningmarkt voor 1,8 miljoen huishoudens

De woningmarkt staat onder druk. Hoge prijzen beperken de toegankelijkheid van koopwoningen en ook huurwoningen zijn schaars. In hoeverre sluit de huidige woonsituatie aan bij de woonvoorkeuren van de bevolking?

## IN HET KORT

- Bijna driekwart van de bevolking is ervan overtuigd dat kopen financieel veel aantrekkelijker is dan huren.
- Bij gelijke kosten wil 34 procent van de huurders liever kopen; en 14 procent van de eigenaren liever huren.
- Jonge huurders willen relatief vaak kopen en oudere woningeigenaren willen relatief vaak huren.

## DORINTH VAN DIJK

Senior econoom bij De Nederlandsche Bank (DNB)

## MAARTEN VAN ROOIJ

Coördinerend econoom bij DNB

**D**e Nederlandse woningmarkt heeft de afgelopen jaren te kampen gehad met talloze uitdagingen. De huizenprijzen zijn gestegen, de vraag heeft het aanbod overtroffen en het vinden van een passende woning lijkt voor velen een lastige zoektocht geworden.

In het debat op de woningmarkt was ook veel aandacht voor het vrije huursegment. Er was behoefte aan meer marktconforme huren en een grotere rol voor private investeerders. Al deze ontwikkelingen op de woningmarkt hebben geleid tot diverse beleidsvoorstellen en -maatregelen (Conijn, 2019). Dit beleid was succesvol, in die zin dat de omvang van de private huursector in de totale woningvoorraad gegroeid is van tien procent in 2015 tot dertien procent in 2021 (BZK, 2022). Ter vergelijking: het aandeel huurwoningen in eigendom van woningcorporaties is 27 procent, en het aandeel koopwoningen bedraagt 60 procent.

Meer recent staat het aanbod van huurwoningen in de vrije sector door opkoopbescherming onder druk (Francke et al., 2023a), en kent de stapeling van aangekondigde maatregelen, zoals huurprijsregulering, het risico dat de private huursector weer in omvang afneemt (Francke et al., 2023b). Dit roept de vraag op wat huishoudens zelf het liefst willen: kopen of huren? In dit artikel meten we de woonvoorkeuren van Nederlanders, en vergelijken we die met hun woonsituatie.

## Meting van woonvoorkeuren

In april 2021 is er een vragenlijst voorgelegd aan het Centerpanel, dat ook de basis vormt voor de jaarlijkse DNB Household Survey. Dit panel is representatief voor de (Nederlandssprekende) bevolking van zestien jaar en

ouder. In totaal hebben 2.413 panelleden deelgenomen aan de enquête (een deelname van tachtig procent). Hoewel de niet-deelname daarmee beperkt is, zijn de hier gepresenteerde uitkomsten gewogen op leeftijd, geslacht, opleiding en inkomen om de representativiteit te waarborgen.

De woonvoorkeuren zijn gemeten door mensen te vragen naar hun intrinsieke voorkeur voor koop- en huurwoningen. Deze benadering is gekozen omdat huishoudens niet altijd in staat zijn hun woonwensen te realiseren. Een extra voordeel is dat er 'wat-als-situaties' kunnen worden voorgelegd. Een nadeel van deze benadering is dat mensen toch nog een andere beslissing kunnen nemen als zij daadwerkelijk voor de keuze komen te staan.

De intrinsieke woonvoorkeuren zijn op twee manieren gemeten. Ten eerste door te vragen of mensen bij afwezigheid van financiële verschillen (niet in de maandelijkse lasten, en niet in de vermogensopbouw via de eigen woning) willen kopen of huren. Ten tweede door te vragen wat zij bereid zijn om (extra) te betalen voor een koop- of huurwoning (zie online-bijlage).

## Mismatch woonsituatie en woonvoorkeuren

Bij afwezigheid van financiële verschillen heeft 56 procent van de Nederlanders een voorkeur voor een koopwoning, en 21 procent voor een huurwoning (figuur 1). Er bestaat dus behoefte aan zowel koop- als huurwoningen. Dat de meerderheid van de Nederlanders een voorkeur voor kopen heeft, komt overeen met het grotere aandeel koopwoningen in de woningvoorraad dan het aandeel huurwoningen. Niettemin zou veertien procent van de woningeigenaren bij gelijke kosten liever een woning huren. Binnen de huurdersgroep bevinden zich relatief meer huishoudens die liever een woning zouden kopen. Voor sociale huurders en vrije huurders gaat het om respectievelijk 31 en 49 procent. Voor 1,8 miljoen huishoudens is er dus sprake van een mismatch, en komt de huidige woonsituatie niet overeen met een voorkeur voor huur of koop.

Idealiter wordt in een markt zonder verstoringen de keuze voor een koop- of een huurwoning niet bepaald door kostenverschillen, maar door intrinsieke voorkeuren – die samenhangen met de verschillende eigenschappen van koop- en huurwoningen. De mismatch in het type woningen kan samenhangen met de beschikbaarheid en toegankelijkheid van huur- en koopwoningen, of met het feit dat er in de praktijk wel degelijk verschillen bestaan wat betreft de kosten van huren en kopen. Woningeigenaren kennen bijvoorbeeld belastingvoordelen in de vorm van hypotheekrenteaftrek, en het woningvermogen wordt ook nauwelijks belast. Ook als er rekening wordt gehouden met de

Een reactie op dit artikel is te vinden op [esb.nu/reactie/deWildt](https://esb.nu/reactie/deWildt)

kosten van onderhoud, gemeentelijke belastingen en dergelijke, zijn de kosten bij koopwoningen lager dan bij huurwoningen in de vrije sector (DNB, 2021). Voor huurders in de sociale sector geldt dat zij mogelijk aanspraak kunnen maken op huurtoeslag, en op het huren van woningcorporaties met huurprijzen die lager zijn dan het marktconforme niveau.

**Mismatch jonge huurders en stedelijke kopers**

Woningeigenaren die bij gelijke kosten liever zouden huren, wonen vaker in stedelijke gebieden (zie online-bijlage). Binnen de groep huurders die liever zouden kopen, valt het op dat jongere huurders vaker een voorkeur voor kopen hebben. Onder oudere huurders speelt deze voorkeur veel minder. En vrijesector-huurders geven vaker dan sociale-sector-huurders aan liever te willen kopen. Mogelijkerwijs omdat deze groep te veel verdient voor socialesector-huur en vrijesector-huur niet gesubsidieerd is en dus relatief duur is. Een deel van deze groep heeft hun koopwens dus (nog) niet waar kunnen maken.

**Bereidheid om fors extra te betalen**

Een behoorlijk deel van de respondenten zegt zelfs, ongeacht de kostenverschillen, te willen huren (16 procent) of kopen (26 procent). Dit volgt uit de antwoorden op een zogenoemde ‘vignette-vraag’ waarin respondenten rapporteren waar het ‘omslagpunt’ in de lasten ligt over de totale woontijd dat bepaalt of zij liever willen huren of kopen (figuur 2). Bij deze vraag is aangegeven dat het gaat om uitgaven voor een huur- en koopwoning (exclusief aflossingen op de hypotheek). Als kopen 7,5 procent duurder is dan huren, dan wil 45 procent toch kopen. Als huren 7,5 procent duurder is, dan wil 32 procent toch huren.

Voor 23 procent van de respondenten ligt het omslagpunt binnen een ‘range’ van 15 procent (kopen = maximaal 7,5 procent duurder of minimaal 7,5 procent goedkoper), hetgeen suggereert dat voor deze groep de kostenverschillen in belangrijke mate de voorkeur bepalen, en dat beleid dat deze kosten verandert een verschil kan maken.

Hoewel dit wellicht een moeilijke vraag is om te beantwoorden (17 procent van de respondenten vond de vragen in het algemeen moeilijk of erg moeilijk), bevestigen de uitkomsten dat grote groepen huishoudens een sterke intrinsieke voorkeur hebben voor kopen of huren.

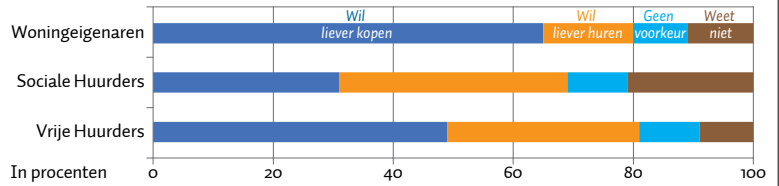
**Ouderen willen huren, jongeren willen kopen**

Leeftijd hangt sterk samen met de woonvoorkeur (zie online-bijlage). Jongeren (onder de 45 jaar) hebben relatief vaker een voorkeur voor koop, en ouderen (vanaf 65 jaar) voor huur. De kans dat jongeren aangeven het liefst te kopen is 22 procentpunt hoger dan dat ouderen dit zouden doen (conditioneel op huidige woonsituatie en andere persoonskenmerken). De kans dat ouderen aangeven het liefst te huren is 9 procentpunt groter dan dit het geval is voor jongeren. Mannen en hogeropgeleiden hebben significant vaker een voorkeur voor kopen. Mensen die in stedelijke gebieden wonen, willen juist liever huren.

Jongeren hebben niet alleen bij gelijke kosten een voorkeur voor een koopwoning, maar ze blijken ook de groep te zijn die eruit springt bij de bereidheid om extra te betalen

**Mismatch woonsituatie en woonvoorkeuren bij afwezigheid van financiële verschillen**

FIGUUR 1

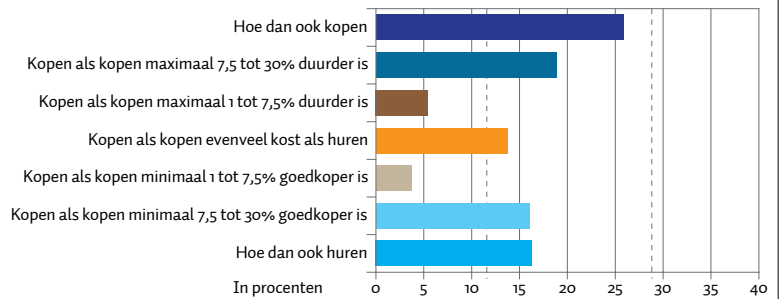


Noot: De figuur rapporteert percentages na weging qua leeftijd, geslacht, opleiding en inkomen

Data: DNB/Centerpanel enquête | ESB

**Rol van woonlasten bij voorkeur huur/koop**

FIGUUR 2



Data: DNB/Centerpanel enquête | ESB

**Woordenwolk liever kopen en liever huren**

FIGUUR 3



Data: DNB/Centerpanel enquête | ESB

voor een koopwoning (zie online-bijlage). De mensen die liever willen huren – ook als het duurder is – zijn vaker ouderen. Het resultaat dat ouderen liever willen huren, en daar best wat extra geld voor over hebben, sluit aan bij de eerdere bevindingen dat ouderen graag kleiner, gelijkvloers en ‘levensloopbestendig’ willen wonen (Van Dijk en Van Rooij, 2022). Dit soort woningen zijn immers goed in de huursector te realiseren.

### Eigenschappen bepalen voorkeuren

De ‘woordenwolk’ in figuur 3 vat de antwoorden samen die respondenten opschreven om hun woonvoorkeur bij gelijke kosten te motiveren. Voor zowel de groep ‘liever huren’ als ‘liever kopen’ zijn de zogenoemde *topic models* geschat, die uit de gegeven antwoorden drie categorieën destilleren op basis van met elkaar samenhangende antwoorden – welke categorieën vervolgens handmatig zijn gelabeld. Voor bijna de helft (47 procent) van de respondenten is ‘geen zorgen’ de belangrijkste reden om liever te huren, voor 29 procent is dat ‘flexibiliteit’, en voor 25 procent ‘kan niet kopen’. Voor ‘liever kopen’ onderscheiden wij de categorieën ‘aanpassingsvrijheid’, ‘onafhankelijkheid’ en ‘investering’, die voor respectievelijk 37, 26 en 36 procent de belangrijkste redenen vormen.

De respondenten die ‘kan niet kopen’ of ‘investering’ hebben gekozen, houden toch rekening met financiële mogelijkheden of vooruitzichten – hetgeen laat zien dat respondenten de vraag naar intrinsieke woonvoorkeuren (en het verzoek om deze voorkeur te motiveren) mogelijk best lastig vonden. Daar staat tegenover dat slechts veertien procent aangaf het antwoord niet te weten, en dat zoals gezegd de algehele moeilijkheidsgraad van de enquête niet als hoog werd beoordeeld. Een alternatieve verklaring is dat het niet gemakkelijk is om kostenverschillen tussen huren en kopen goed met elkaar te vergelijken.

### Conclusies

Kopen is duidelijk populairder dan huren. Deels hangt dit samen met de overtuiging dat kopen financieel aantrekkelijker is: driekwart van de respondenten geeft aan kopen financieel zelfs veel aantrekkelijker te vinden dan huren. Volgens Hochstenbach (2022) speelt het bij deze voorkeur ook mee dat het eigenwoningbezit door een jarenlang beleid is gepromoot.

Ruim anderhalf miljoen huishoudens woont niet in het type woning dat past bij hun intrinsieke voorkeur. Vanuit welvaarts-economisch perspectief is het niet optimaal dat de intrinsieke voorkeur wordt verstoord (Van Ewijk et al., 2006; DNB, 2021).

Veel economen zijn van mening dat afschaffing van de hypotheekrenteaftrek en een gelijke belastingbehandeling van vermogen van kopers en huurders kan bijdragen aan een betere werking van de woningmarkt (zie Groot et al., 2022). Door fiscale verschillen tussen kopen en huren weg te nemen, verminderen de kostenverschillen – waardoor woningkeuzes meer worden gedreven door de intrinsieke voorkeur voor woningen, en dus de mismatch op de woningmarkt kan afnemen. Tegelijkertijd is een deel van de huishoudens in de sociale sector gewoonweg om financiële redenen aangewezen op sociale huur.

### Aanbevelingen

Ook bij gelijke kosten is de behoefte aan koopwoningen groter dan de behoefte aan huurwoningen. De nieuwbouwpoging zal dus moeten voorzien in voldoende koopwoningen. Niettemin is er een substantiële minderheid die een sterke voorkeur heeft voor een huurwoning (en aangeeft daar ook best extra voor te willen betalen). Deze voorkeuren hangen samen met de specifieke kenmerken van huurwoningen (flexibiliteit; geen zorgen). Dit onderstreept het belang van een goed functionerende huursector die groot genoeg is. Ook macro-economisch kent de vrije huursector voordelen, bijvoorbeeld in termen van een grotere verhuis- en arbeidsmobiliteit (DNB, 2020; 2022). Tegen deze achtergrond is het van belang om te monitoren of het aanbod van huurwoningen in de vrije sector op peil blijft.

De mismatch tussen huishoudens en woningen hangt voor een belangrijk deel samen met de levensfase waarin huishoudens verkeren. Jonge huurders willen relatief vaak kopen en oudere woningeigenaren willen relatief vaak huren. Dit biedt perspectief om de woonvoorkeuren beter te laten aansluiten op de feitelijke woonsituatie, door bij de nieuwbouwpoging in te spelen op de behoefte aan huurwoningen voor ouderen en koopwoningen voor jongeren.

Als ook de verschillen in de financiële behandeling van vermogen van huurders en eigenaren weggenomen worden, verdwijnt er een financiële drempel voor ouderen om te gaan huren. Met als extra voordeel dat wanneer oudere woningeigenaren hun huurwens waarmaken, er ook meer woningen beschikbaar komen voor jonge huurders met een koopwens (Conijn, 2021).

### Literatuur

- BZK (2022) *Wonen langs de meetlat. Resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2021*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Publicatie 9 juni. Te vinden op [www.woononderzoek.nl](http://www.woononderzoek.nl).
- Conijn, J. (2019) *Kennis is als een fata morgana*. Afscheidsrede bij het afscheid als bijzonder hoogleraar Woningmarkt aan de UvA, 17 januari. Te vinden op [www.seminarsopmaat.nl](http://www.seminarsopmaat.nl).
- Conijn, J. (2021) Naar een toekomstgerichte private huursector. *Real Estate Research Quarterly*, 21(4), 1–6. Te vinden op [www.vogon.nl](http://www.vogon.nl).
- Dijk, D. van, en M. van Rooij (2022) Bouwen voor ouderen kan gehele woningmarkt toegankelijker maken. *ESB*, 107(4809S), 56–59.
- DNB (2020) *Woningmarkt en samenleving gebaat bij betere balans tussen koop en huur*. *DNBulletin*, 9 april.
- DNB (2021) *Verkleinen kostenverschil tussen koop en huur werkt welvaartsverhogend*. *DNBulletin*, 7 januari.
- DNB (2022) *Huurders in gereguleerde markt verhuizen minder vaak*. *DNBulletin*, 28 november.
- Ewijk, C. van, M. Koning, M. Lever en R. de Mooij (2006) *Economische effecten van aanpassing fiscale behandeling eigen woning*. CPB Document, 62.
- Francke, M., L. Hans, M. Korevaar en S. van Bekkum (2023a) *Buy-to-live vs. buy-to-let: The impact of real estate investors on housing costs and neighborhoods*. SSRN Working Paper, 15 juni.
- Francke, M., M. van 't Hek, A. Krasniqi en E. van der Goes (2023b) *Waarde-effecten maatregelen huursector*. Onderzoeksrapport Ortec Finance, 9 januari.
- Groot, S., M. Bani, E. Barendregt, D. Bezemer et al. (2022) *Economisch perspectief voor een grondige renovatie van de woningmarkt*. *ESB*, 107(4811), 316–317.
- Hochstenbach, C. (2022) *Uitgewoond: Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek*. Amsterdam: Das Mag.