

Waar willen jonge gezinnen wonen?

KOEN LAARMAN & FRANK VAN DAM

De recessie is voorbij en de stedelijke woningmarkt staat onder druk. De woonwensen van gezinnen staan daarbij in de aandacht. Nadat kranten drie jaar geleden nog berichtten dat er sprake was van een opkomst van het stadsgezin, meldde het CBS in november vorig jaar dat veel jonge gezinnen de stad juist verlaten. Zijn de woonwensen van gezinnen zo wispelturig of is er iets anders aan de hand?



Foto: Bas Bogers/Flickr

Gezinnen of stellen met een kindwens zijn, volgens de levensloopbenadering, een tamelijk voorspelbare groep. De levensloopbenadering stelt dat huishoudens en individuen verschillende fasen in hun leven doorlopen. Veranderingen in relaties en huishoudensgrootte zijn gekoppeld aan

veranderingen in de woonsituatie. De levensloop wordt daarbij niet zozeer bepaald door de leeftijd, maar door gebeurtenissen, zoals het verlaten van het ouderlijk huis, samenwonen, een huwelijk of de geboorte van een kind. Daarbij lopen een 'huishoudenscarrière', een 'wooncarrière' en een 'werkcarrière' naast elkaar en vormen ze door interactie de levensloop van een individu. Volgens de levenslooptheorie ontstaat er een verhuiswens wanneer gebeurtenissen in een parallelle carrière zorgen voor een spanning tussen de huidige en gewenste woonsituatie. Bij een samenwonend stel kan de geboorte van een kind zo'n gebeurtenis zijn, waardoor de huidige woning niet meer geschikt is voor de nieuwe huishoudenssituatie.

Stellen zijn vlak voor of vlak na de geboorte van een kind sterk geneigd om te verhuizen, terwijl ze enige tijd na de geboorte van een kind juist minder deze neiging voelen. Belangrijke redenen om te verhuizen voor een gezin kunnen een (te) kleine woning zijn, maar ook de behoefte aan een kindvriendelijke woonomgeving. Gezinnen zoeken vooral stabiliteit en veiligheid: een koopwoning met financiële zekerheid, in een veilige, groene woonomgeving voor hun kinderen. Zo'n woonwens, gekoppeld aan de wens om in of nabij de stad te willen wonen, vanwege de bereikbaarheid van werk, sluit naadloos aan op het type woonmilieu (zie kader) dat we vooral vinden in de randgemeenten van de grote steden en in

de 'groenstedelijke' buitenwijken. Toch laat het woongedrag van gezinnen een andere ontwikkeling zien. In de afgelopen twintig jaar is het aantal gezinnen juist in de steden sterk gegroeid (PBL 2015), zowel in nieuwe, minder stedelijke als in bestaande, meer hoogstedelijke woonmilieus. Deze laatste zijn op het eerste gezicht misschien niet heel gezinsvriendelijk.

Er zijn drie mogelijke verklaringen voor de groei van het aantal gezinnen in de steden: (1) gezinnen zijn door een nieuwe waardering voor de stad eerder geneigd in steden te wonen; (2) het woonaanbod (type woningen en woonmilieus) van steden is beter dan voorheen op gezinnen toegerust (denk aan VINEX-wijken); en (3) gezinnen willen wel weg uit de stad, maar zijn door woningmarktomstandigheden niet in staat te verhuizen.

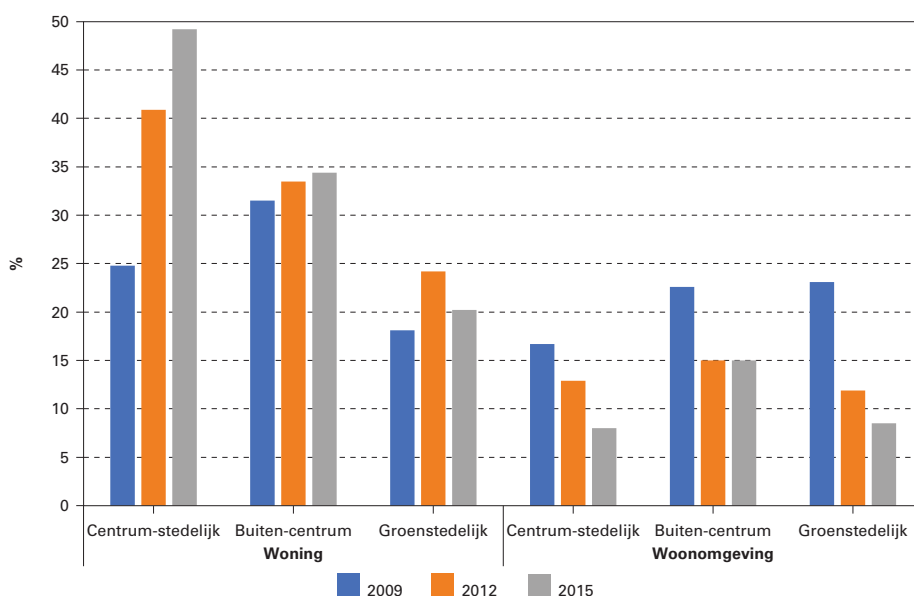
Wij hebben deze mogelijke verklaringen onderzocht door de woonsituatie en woonwensen van gezinnen tussen 2002 en 2015 te bestuderen. Daarbij is gebruik gemaakt van het Woningbehoefteonderzoek (tot 2002 WBO, vanaf 2006 WoON), dat elke drie jaar door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt uitgevoerd om inzicht te krijgen in de woonsituatie van Nederlanders. In deze grootschalige enquêtes zijn per meting gegevens beschikbaar over de woonsituatie van veertien- tot negentienduizend stellen met kinderen. Om specifiek de wensen van gezinnen in een gespannen stedelijke woningmarkt te analyseren is er gekeken naar de woonsituatie en woonwensen van gezinnen in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht (de zogenaamde G4).

In de stad, maar niet in het centrum

De eerste verklaring betreft de herwaardering van de stad als woonplaats. Wonen in de stad biedt verschillende voordelen voor een gezin waarvan twee ouders werken. Voorzieningen zijn veelal dichtbij en men kan zich eenvoudig tussen werk, kinderopvang/school en huis verplaatsen. Er lijkt dan ook sprake te zijn van een stedelijke heroriëntatie ten aanzien van het wonen, ook bij een van oudsher niet heel stedelijk georiënteerde groep huishoudens zoals gezinnen. Deze nieuwe stedelijke heroriëntatie van gezinnen is niet alleen in Nederland maar ook in andere landen een opkomend fenomeen.

Maar zien we deze stedelijke heroriëntatie terug in de cijfers? De kneep zit hem in de definitie van 'stedelijk'. Zo blijkt uit eerder onderzoek dat de voorkeuren van gezinnen ten aanzien van het wonen in de stad in de afgelopen decennia eigenlijk nauwelijks zijn veranderd; die vraag was altijd al omvangrijk. Sinds de recessie (2008-2013) lijkt er echter sprake van veranderingen in de vraag naar stedelijke woonmilieus. De vraag naar het meest stedelijke woonmilieu is onder gezinnen in de G4 tussen 2009 en 2015 in elk leeftijdscohort bijvoorbeeld afgenomen. Gezinnen in centrum-stedelijke woonmilieus zijn zelfs veel meer geneigd om te verhuizen dan gezinnen in niet-stedelijke woonmilieus, en gezinnen die momenteel in een minder stedelijk woonmilieu

Figuur 1. Percentage van gezinnen in de vier grote steden (G4) met verhuiscens dat de woning of woonomgeving als verhuisreden ziet



Bron: WoON 2009-2015; eigen bewerking.

wonen hebben nauwelijks een wens om in centrum-stedelijke woonmilieus te wonen. Gezinnen lijken dus wel in de stad te willen wonen, maar liever niet in centrum-stedelijke en andere sterk stedelijke woonmilieus.

Passend woningaanbod in de stad

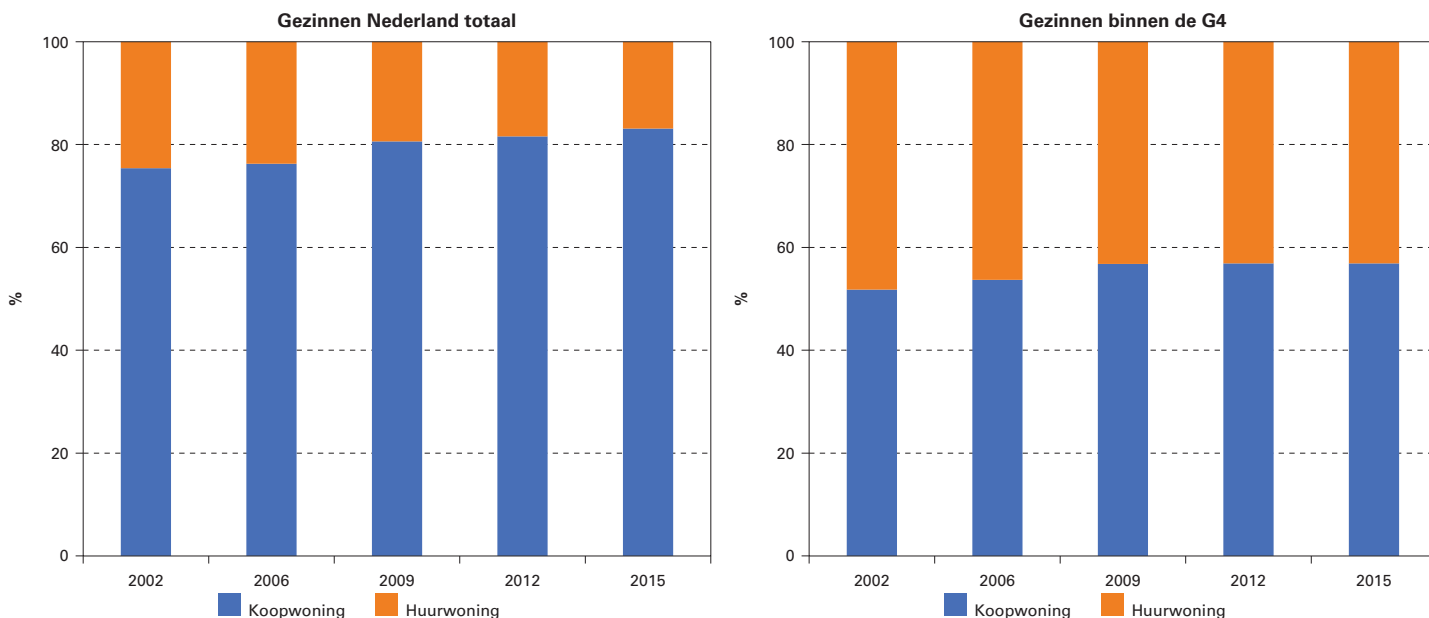
Een tweede mogelijke verklaring is dat het aanbod aan woonmilieus en woningen in steden de laatste jaren steeds beter aansloot op de vraag van gezinnen, waardoor gezinnen in steden konden (blijven) wonen. Onder het 'compacte stad'-beleid van de Vinex zijn er tienduizenden eengezinswoningen bijgebouwd in en aan de randen van steden, waardoor er een veel groter aanbod is ontstaan voor gezinnen. Terwijl de woontevredenheid in de nieuwe Vinex-wijken hoog is, is de ontevredenheid over de woning onder gezinnen in de meer stedelijke gebieden toegenomen (figuur 1). Ontevredenheid over de woning hoeft misschien niet direct te resulteren in een verhuizing, maar is wel een indicatie voor een grotere verhuiskans. Het besluit om te verhuizen is onder andere afhankelijk van de spanning tussen woonvoorkeuren en de huidige woonsituatie, maar ook van de bestaande mogelijkheden (een passend woonaanbod of de beschikking over financiële middelen) om te kunnen verhuizen. De

WOONMILIEUS

De woonmilieutypologie wordt in woonbeleid veel gebruikt om de combinatie van fysieke en functionele kenmerken van een woonomgeving te omschrijven (ABF Research, 2012). In ons onderzoek is omwille van aansluiting met bestaand onderzoek gebruik gemaakt van de volgende vijfdeling, geordend van stedelijk naar landelijk:

1. Centrum-stedelijk (Historische binnenstad, centrum van nieuwe steden)
2. Buiten-centrum (Vooroorlogse wijken buiten de binnenstad, tuinvijken, vroeg-naoorlogse wijken)
3. Groenstedelijk (Uitbreidingswijken aan de rand van de stad, groeikernwijken)
4. Centrum-dorps (Historische en meer recente woonkernen, kleinschalig met functiemenging)
5. Landelijk Wonen (Villawijken, kleine dorpen, dorpsuitbreidingen, landgoederen, buitengebied)

Figuur 2. Eigendomsverhouding van gezinnen in Nederland en woonachtig in de vier grote steden (G4)



Bron: WBO/WoON 2002-2015; bewerking PBL

mogelijkheden voor gezinnen om in de stad te wonen zijn weliswaar toegenomen, maar de behoefte onder hen aan groenstedelijke woonmilieus blijft groot; groter dan het aanbod. Dit wordt ook weerspiegeld in de relatief hoge en recentelijk weer snel gestegen prijzen van woningen in dergelijke woonmilieus.

Gevangen in de stad

Hoewel het een kleiner percentage is in vergelijking met minder stedelijke gezinnen, wonen gezinnen ook in de G4 overwegend in koopwoningen (figuur 2). Een laatste verklaring voor het toegenomen aantal gezinnen in de stad zou dan ook kunnen zijn dat er sprake is geweest van een ‘recessie-effect’: de waardedaling van de woningen in de periode 2008-2013 heeft ertoe geleid dat de verhuismobiliteit onder stedelijke gezinnen is ingezakt. Onze onderzoeksresultaten lijken deze verklaring deels te ondersteunen: er is een sterk verband tussen het huiseigenaarschap en ongewenste verhuismobiliteit tussen 2009 en 2015. Huiseigenaren wilden dus wel verhui-

zen, maar waren hier niet toe in staat. Gezinnen in huurwoningen die tijdens de recessie op zoek waren naar een koophuis, konden daarentegen juist eerder hun verhuwswens te vervullen. De huiseigenaren die willen verhuizen, waaronder gezinnen en potentiële gezinnen, die in gunstiger economische omstandigheden wel hadden kunnen verhuizen, zijn in de recessie in de stad blijven wonen met een groei van het aantal gezinnen in de stad tot gevolg.

Het lijkt er dus op dat alle drie mogelijke verklaringen van de toename van het aantal gezinnen in de stad een zekere geldigheid hebben. De vraag-aanbodverhouding – en daarmee prijsontwikkeling – van voor gezinnen geschikte woningen in voor hen aantrekkelijke woonmilieus heeft daarbij de doorslag gegeven. Andere woningmarktomstandigheden, zoals de voorbije recessie, hebben deze toename verder versterkt.

Toch de stad uit?

Inmiddels is het 2018, de huizenprijzen in de

Foto: Michel Coumans/Flickr

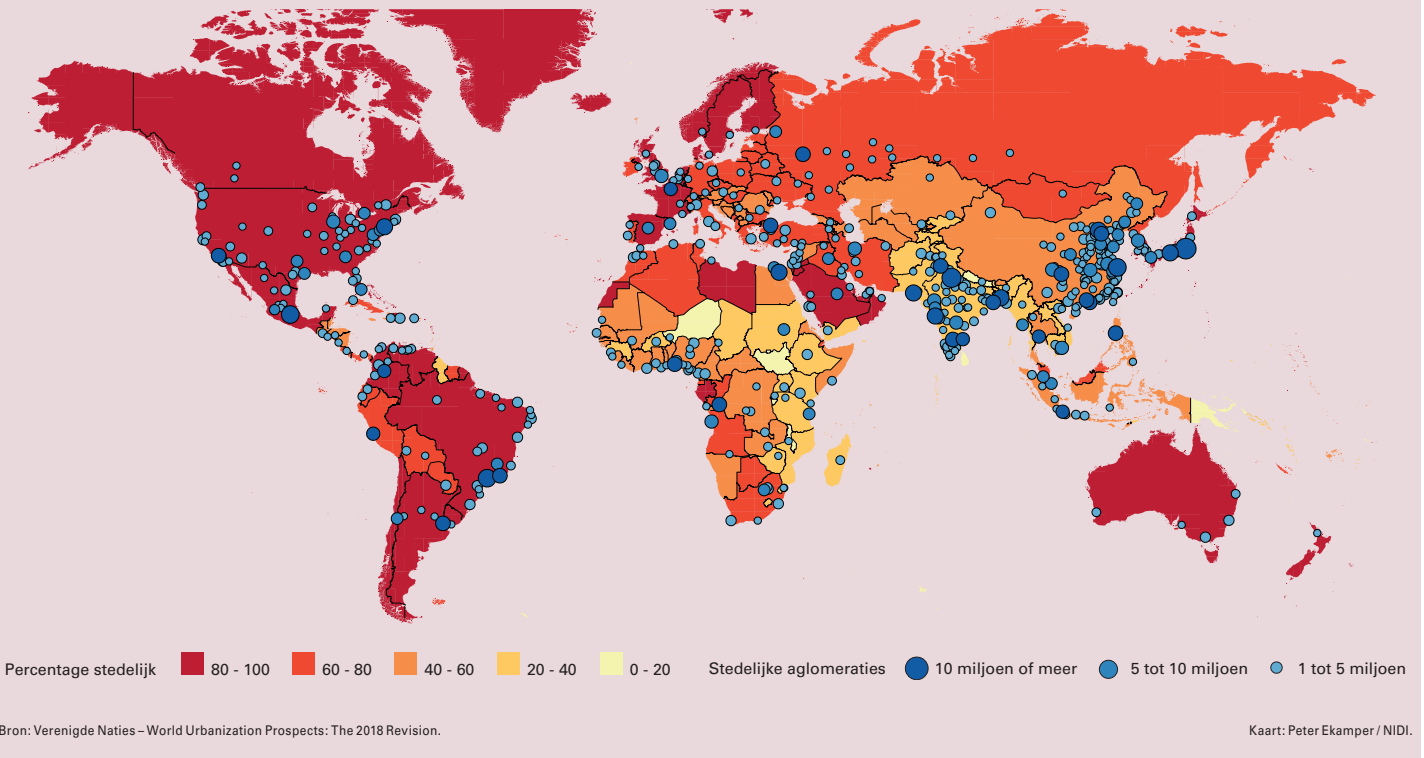


VERSTEDELIJKING WERELDWIJD

Ruim 55 procent van de wereldbevolking woont in een stedelijk gebied. De meest verstedelijkte werelddelen zijn Noord-Amerika (82% van de bevolking in stedelijk gebied), Zuid-Amerika (81%) en Europa (74%). Het minst verstedelijkt zijn Afrika (43%) en Azië (50%). Er zijn in totaal 548 stedelijke agglomeraties, waaronder Amsterdam en Rotterdam, met meer dan een miljoen inwoners. 125 van deze steden liggen in China, 61 in India en 45 in de Verenigde Staten. Er zijn 81 steden met meer dan 5 miljoen inwoners.

Eén op de acht wereldbewoners woont in een van de 33 megasteden met meer dan 10 miljoen inwoners. Tokyo is 's werelds grootste stedelijke agglomeratie met 37 miljoen inwoners, gevolgd door Delhi (29 mln.) en Shanghai (26 mln.). Volgens prognoses van de Verenigde Naties wordt toekomstige stedelijke groei vooral verwacht in Afrika en Azië. Delhi gaat Tokyo waarschijnlijk binnen tien jaar inhalen als grootste stad van de wereld.

Stedelijke agglomeraties met minimaal 1 miljoen inwoners en het percentage inwoners per land woonachtig in stedelijk gebied, 2018



grotere steden stijgen snel (en harder dan in de randgemeenten) en gezinnen verlaten in toenevende mate de stad. De woningmarktsituatie voor gezinnen zoals deze in de recessie van 2008-2013 bestond, lijkt nu omgekeerd: gezinnen die al huiseigenaar zijn, zullen momenteel minder moeite hebben om hun woning te verkopen en de overwaarde van de woning te gebruiken voor een nieuwe woning. En jongere (potentiële) gezinnen die nog geen eigen woning hebben, zijn steeds meer in het nadeel. Hypotheekregels voor starters zijn aangescherpt, het aanbod van betaalbare koopwoningen in de stad is beperkt, en de jongere gezinnen verdienen doorgaans te veel – of hebben een te korte wachttijd – om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Een betaalbaar middensegment ontbreekt. Het wonen in de stad wordt daarmee steeds meer iets voor een selecte groep gezinnen. Anderen verlaten min of meer gedwongen de stad. Stedelijke gemeenten kunnen deze verhuizingen van gezinnen alleen afremmen door te zorgen voor een groter aanbod aan woningen in gezinsvriendelijke woonmilieus. Zo lang dat aanbod te gering is zal het aantal (jonge) gezinnen dat de stad verlaat om elders te zoeken naar een koopwoning, alleen nog maar toenemen.

Koen Laarman, Atrivé,

e-mail: k.laarman@atrive.nl

Frank van Dam, Planbureau voor de

Leefomgeving, e-mail: Frank.vanDam@pbl.nl

Dit artikel is gebaseerd op de Masterscriptie 'Gelukkig of gevangen in de stad – Een onderzoek naar het verhuisgedrag van gezinnen en hun opmars in stedelijke gebieden'. Deze masterscriptie is geschreven in samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het Planbureau voor de Leefomgeving, ABF Research en de Universiteit Utrecht.

LITERATUUR:

- Boterman, W.R., L. Karsten en S. Musterd (2010), Gentrifiers settling down? Patterns and trends of residential location of middle-class families in Amsterdam, *Housing Studies*, 25, pp. 693-714.
- Dam, F. van en C. de Groot (2017), De triomf van de stedelijke voorkeur, *Ruimte+Wonen*, juli 2017.
- Mulder, C.H. en P. Hooimeijer (1999), Moving into owner-occupation: compositional and contextual effects on the propensity to become a homeowner, *Journal of Housing and the Built Environment*, 10(1), pp. 5-25.
- PBL (2015), *De stad: magneet, roltrap en spons. Bevolkingsontwikkelingen in stad en stadsgewest*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.