

# Het individu telt in woonwensenonderzoek

Telkens weer blijkt dat veel mensen die willen verhuizen, dat uiteindelijk niet doen. Anderen daarentegen verhuizen tegen de verwachting in juist wél. Deze onvoorziene verhuizingen compenseren deels de niet-gerealiseerde verhuizingen onder verhuisgeneigden. Ze verkleinen hiermee de discrepantie tussen 'willen' en 'doen'. Toch is het nog maar de vraag of verhuishwensen van mensen een goed beeld geven van het werkelijk te verwachten verhuisgedrag; wensen zijn namelijk niet altijd uitwisselbaar.



In de periode 2002-2005 kwam onder de 75-plussers bijna twee op de drie verhuizingen voor rekening van ouderen die in 2002 nog geen verhuishwensen hadden  
(Foto Herman Wouters / HH)

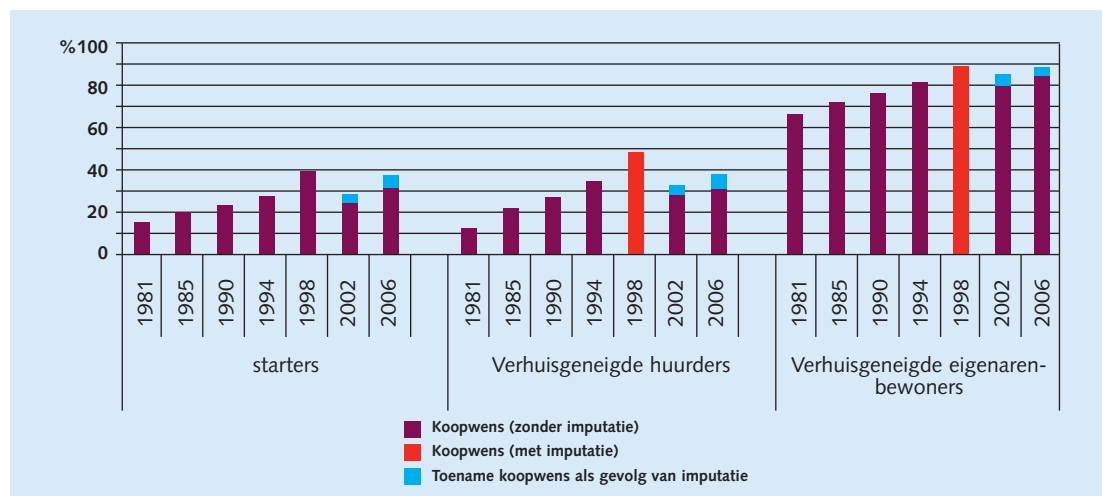
**Carola de Groot, Dorien Manting en Sanne Boschman**

Planbureau voor de Leefomgeving

**A**ntwoorden op vragen over verhuiscensuren en woonwensen van Nederlanders in (periodiek uitgevoerde) woningbehoefteonderzoeken zijn een belangrijke bron van informatie. Ze worden gebruikt om woningmarktontwikkelingen in kaart te brengen, om concrete beleidsaanbevelingen te onderbouwen en nieuw volkshuisvestingsbeleid te ontwikkelen. In de vorig jaar verschenen PBL-studie "Verhuiscensuren en verhuiscgedrag in Nederland" lieten wij zien hoeveel mensen zich niet conform eerder geuite wensen gedragen. Een groot deel van de mensen met een verhuiscwens verhuisc uiteindelijk niet; andere mensen verhuizen terwijl ze eerder aangaven geen verhuiscplannen te hebben. Deze grote discrepantie tussen geuite verhuiscwensen en gebleken verhuiscgedrag is al jaren aanleiding voor een levendige discussie over het gebruik van verhuiscwensen als indicator voor het verhuiscgedrag van mensen. Sommigen plaatsen vooral kanttekeningen bij het gebruik van eerder geuite wensen als indicator voor het aantal te verwachten verhuiscingen.<sup>1</sup> De PBL-publicatie ligt in lijn met deze studies; in deze studie constateerden wij dat verhuiscwensen geen goede voorspeller zijn van het uiteindelijke verhuiscgedrag.<sup>2</sup> In een reactie op onze constatering stelt Van Hoorn, in zijn artikel in dit tijdschrift, dat geuite verhuiscwensen juist wel goed zicht geven op het te verwachten verhuiscgedrag.<sup>3</sup> Volgens hem zijn verhuiscplannen namelijk in hoge mate uitwisselbaar tussen huishoudens; tegenover degenen die er niet in slagen volgens plan te verhuizen, staan mensen die wel verhuizen terwijl ze dat



Figuur 1: Gewenste eigendomsvorm van starters, en huurders en eigenaren-bewoners met verhuiscwensen, 1981-2006





Soms komt er niets van verhuizen, omdat het huis van je dromen niet te betalen is.  
(Foto Arie Kievit / HH)

eerder niet van plan waren.<sup>4</sup> In dit artikel gaan wij in op enkele kanttekeningen die kleven aan het bestuderen van de discrepantie tussen wens en gedrag op collectief niveau. Allereerst laten we zien dat het uitblijven van verhuizingen onder verhuisgeneigden en het plaatsvinden van verhuizingen onder niet-verhuisgeneigden elkaar niet altijd compenseren. Noch in kwantiteit, noch in kwaliteit. Daarna gaan we in op de te verwachten ontwikkeling in de mate waarin mensen min of meer onvoorzien tóch verhuizen. Tot slot besteden wij aandacht aan een verschijnsel dat niet wordt waargenomen op collectief niveau: het feit dat sommige individuen er niet in slagen binnen de gestelde periode een andere woonruimte te vinden, terwijl andere mensen, die eerder niet van plan waren te verhuizen, er wel in slagen op zeer korte termijn te verhuizen.



Figuur 2: Koopspiraties van starters per woningmarktgebied, 2002

### Verhuishwensen als indicator voor individueel en collectief verhuisgedrag

Het longitudinale PBL-onderzoek toonde aan dat van degenen die in 2002 aangaven binnen twee jaar te willen verhuizen, slechts 33 procent dat uiteindelijk heeft gedaan.<sup>5</sup> Anders gezegd, van alle mensen die in 2002 de wens uitspraken om binnen twee jaar te willen verhuizen, heeft maar liefst 67 procent deze wens niet gerealiseerd. Degenen die in 2002 geen wens hadden om binnen twee jaar te verhuizen, wijken veel minder af van de initiële wens. Van hen blijkt na twee jaar slechts 6 procent tóch te zijn verhuisd. Het gaat hier om mensen die pas vanaf 2002 hebben besloten om te gaan verhuizen en die er tegelijkertijd ook relatief snel in zijn geslaagd deze recent ontstane verhuisintentie te realiseren. Het betreft hier overigens een zeer omvangrijke groep verhuizers: van het totale aantal in de periode 2002-2005 verhuisde personen was maar liefst een derde niet van plan in deze periode te verhuizen. Omdat er een groot verschil is tussen wat mensen zeggen te willen doen en wat ze daadwerkelijk doen, vormen - althans op individueel niveau - verhuishwensen geen goede voorspeller van het uiteindelijke verhuisgedrag.<sup>6</sup> Op geaggregeerd, ofwel collectief, niveau ligt dit beeld genuanceerder, zoals Van Hoorn laat zien. Deze conclusie delen wij. Als we het totale aantal mensen dat in de periode 2002-2005 wilde verhuizen, afzetten tegen het totale aantal mensen dat daadwerkelijk in deze periode is verhuisd (met of zonder uitgesproken verhuishwensen in 2002), dan bedraagt, op het collectieve niveau, het aantal mensen dat werkelijk is verhuisd ongeveer 60 procent van het totale aantal mensen dat in 2002 aangaf te willen verhuizen (Figuur 1). Op het collectieve niveau is er dus sprake van een kleinere discrepantie tussen willen en doen dan op het individuele niveau<sup>7</sup>; op dat niveau wordt de grote groep verhuishwensen die uiteindelijk niet verhuist deels gecompenseerd door mensen die toch verhuizen terwijl ze dat eerder niet van plan waren te doen. Het verschil tussen het aantal verhuishwensen en het aantal verhuisden wordt daardoor sterk verkleind. Van Hoorn komt, op basis van een aantal voorbeelden waarin sprake lijkt te zijn van compensatie, tot de con-

clusie dat verhuisstromen goed kunnen worden voorspeld op basis van eerder geuite wens. En daarin staat hij zeker niet alleen. Ook Rossi komt tot de conclusie dat '(...) errors tend to cancel one another out and the aggregate mobility prediction is quite good'.<sup>8</sup>

### Compensatie uitgebleven verhuizingen door onvoorziene verhuizingen

Wordt het uitblijven van gewenste verhuizingen inderdaad 'goed gemaakt' door verhuizingen van mensen die dat eerder niet van plan waren te doen? Voor de beantwoording van deze vraag zijn twee aspecten relevant: kwantiteit én kwaliteit.

Het eerste aspect heeft betrekking op de omvang van de groepen: in hoeverre compenseren onvoorziene verhuizingen in aantal het uitblijven van eerder gewenste verhuizingen? Het uitblijven van verhuizingen onder mensen die van plan waren te verhuizen, wordt - zoals te zien is in figuur 1 - slechts gedeeltelijk gecompenseerd door verhuizingen die eerder niet waren voorzien.<sup>9</sup> Zelfs als rekening wordt gehouden met het feit dat sommige mensen onvoorzien tóch verhuizen, geldt dat er uiteindelijk minder verhuizingen plaatsvinden dan op basis van eerder geuite verhuishwensen mag worden verwacht.

Het tweede aspect verwijst naar de verschillen tussen mensen: in hoeverre zijn de mensen die tegen de initiële verwachting in toch zijn verhuisd qua kenmerken te vergelijken met degenen die er juist niet in zijn geslaagd hun verhuishwens te realiseren (zie tabel 1).<sup>10</sup> Voor wat betreft de leeftijdsopbouw en huishoudenssamenstelling blijken de groepen enigszins te verschillen. 'Onvoorziene' verhuizers behoren iets vaker tot de jongste en vooral veel vaker tot de oudste leeftijdsgroep (75plus) dan degenen die niet verhuizen en dat wel van plan waren. Ook geldt dat alleenstaanden en samenwonende stellen zonder kinderen iets beter vertegenwoordigd zijn onder de groep die (contra de uitgesproken wens) tóch binnen twee jaar is verhuisd dan onder de groep die tegen de verwachting in juist niet is verhuisd. Opvallend genoeg zijn de groepen wel vrij goed vergelijkbaar voor wat

Tabel 1:  
Realisatie van verhuishwensen en (indien verhuisd voor oktober 2004) realisatie van koopwensen, 2002-2005

	Verhuisd <sup>a</sup>	Koopwens	Is binnen twee gerealiseerd <sup>b</sup> jaar verhuisd naar een koopwoning <sup>a</sup>
<b>Starters</b>	42%	66%	27%
<b>Verhuishwensgeneigde huurders</b>	36%	65%	22%
<b>Verhuishwensgeneigde eigenaren-bewoners</b>	29%	82%	22%

a) In percentages van de totale groep met een aanvankelijke koopwens in 2002

b) In percentages van de totale groep met een aanvankelijke koopwens dat in de periode 2002-2005 is verhuisd.

Bron: SSB-satelliet Ruimtelijke en Sociale Mobiliteit 1999-2005, CBS, bewerking Planbureau voor de Leefomgeving.

betreft de sociaal-economische positie. Degenen die twee jaar later 'onvoorzien' zijn verhuisd, hebben alleen net wat vaker een laag inkomen (en iets minder vaak een midden-laag inkomen) dan degenen die niet binnen twee jaar hun eerder uitgesproken verhuiscens hebben vervuld.

Er verhuizen uiteindelijk dus niet alleen minder mensen dan mag worden verwacht op basis van eerder uitgesproken wensen, maar in sommige gevallen gaat het hier ook om andere mensen. Het is aannemelijk dat dit gevolgen heeft voor de vraag naar woningen, aangezien woonwensen nauw verbonden zijn met bijvoorbeeld de levensfase (gekenmerkt door leeftijd en huishoudensamenstelling) waarin mensen verkeren. Jongeren - vaak starters op de woningmarkt - zijn bijvoorbeeld vooral op zoek naar een huurwoning, terwijl ouderen (doorstromers) vaker een koopwoning zoeken. Ook is bekend dat onvoorziene verhuizingen deels zijn ingegeven door gebeurtenissen als een echtscheiding, het overlijden van een partner of een snelle verslechtering van de gezondheid.<sup>11</sup> Mensen die vanwege dit soort omstandigheden onverwacht moeten verhuizen, zullen vaker omzien naar een goedkopere (huur)woning<sup>12</sup> of bijvoorbeeld (wanneer het een oudere betreft) een aanleunwoning. Hoewel wij geen informatie hebben over het exacte woningtype waar mensen naartoe zijn verhuisd (wat het lastig maakt om de precieze gevolgen voor de vraag naar specifieke woningtypen in kaart te brengen), is voor het merendeel van de mensen die is verhuisd wel bekend of ze in een huur- of een koopwoning terecht is gekomen. Van de woningzoekenden (aspirant-starters en -doorstromers) die uiteindelijk niet zijn verhuisd, wilde de helft naar een huurwoning en de andere helft naar een koopwoning verhuizen. Degenen die onvoorzien zijn verhuisd, hebben in iets meer dan de helft van de gevallen een koopwoning betrokken. Op dit punt zijn er dus geen duidelijke verschillen tussen onvoorziene verhuizers en onvoorziene blijvers. Wel is er een duidelijk leeftijds patroon te zien in het percentage mensen van wie niet kan worden vastgesteld of ze naar een huur- of een koopwoning zijn verhuisd. Normaliter is voor zo'n 2 procent van de mensen niet bekend of ze naar een huur- of een koopwoning zijn verhuisd, maar onder verhuisde 75-plussers ligt dit percentage opvallend hoger. Wij zien dit als een indicatie dat een aanzienlijk deel van de verhuisde ouderen institutioneel is gaan wonen. Van de 75-plussers die volgens plan zijn verhuisd, kan voor 8 procent niet worden bepaald of ze naar een huur- of een koopwoning zijn verhuisd; bij de 75-plussers die onvoorzien toch zijn verhuisd bedraagt dit aandeel zelfs 14 procent.

Tot slot blijkt de woningsituatie van degenen die tegen die initiële verwachting in niet verhuizen (hun woning komt dus toch niet beschikbaar op de woningmarkt), deels af te wijken van de woonsituatie van degenen die onverhoopt toch verhuizen. Voor die laatste groep geldt



Figuur 2: Koopspiraties van starters per woningmarktgebied, 2002

bijvoorbeeld dat ze relatief vaak in een (vooral goedkope en middeldure) koopwoning wonen in vergelijking met de degenen die tegen de verwachting in niet zijn verhuisd. Ook wonen onvoorzien verhuisden vaker in een eengezinswoning dan degenen die in tegenstelling tot hun verwachting niet zijn verhuisd. Als we uitgaan van eerder geuite wensen om al dan niet te verhuizen, dan blijkt dat in de praktijk niet alleen minder woningen beschikbaar komen op de woningmarkt (want er zijn minder mensen verhuisd) maar ook dat de woningen die wel beschikbaar komen, in feite in een andere verhouding op de markt vrijkomen dan op basis van eerder geuite wensen zou worden verwacht. Met andere woorden, op collectief niveau is er sprake van een enigszins vertekend beeld als het gaat om het type woningen dat na verhuizing vrijkomt.

## Longitudinale studie liet zien dat ouderen relatief vaak 'onvoorzien' verhuizen

### Perspectief op de toekomst

Op collectief niveau geven verhuiscens een beter beeld van het te verwachten verhuisgedrag dan op het niveau van individuen. Met het oog op de toenemende vergrijzing kan het in de toekomst echter lastiger worden om, op collectief niveau, aan de hand van eerder geuite verhuiscens een goed beeld te krijgen van de te verwachten verhuiscens.

Onze longitudinale studie liet zien dat ouderen (vooral 75-plussers) relatief vaak 'onvoorzien' verhuizen. In de

periode 2002-2005 kwam onder de 75-plussers bijna twee op de drie verhuizingen voor rekening van ouderen die in 2002 nog geen verhuishwens hadden. Bij jongeren geldt dat voor minder dan een derde van de verhuizingen. Door de toenemende vergrijzing zal het aantal ouderen dat 'plotseling' verhuist dan ook behoorlijk toenemen.<sup>13</sup> Figuur 2 illustreert de ontwikkeling van het aantal onvoorziene verhuizingen per leeftijdsgroep. In absolute zin is er vooral een sterke toename van het aantal onvoorziene verhuizingen onder 75-plussers: van zo'n 57 duizend in 2002 tot grofweg 160 duizend in 2040.<sup>14</sup> Als de vraag naar woningen door ouderen wordt geraamd op basis van de verhuishwensen uit woningbehoefteonderzoeken, dan leidt dat tot een onderschatting van de werkelijke vraag. In de periode tot 2050 zal deze onderschatting in absolute zin nog veel groter zijn. De toename van het aantal onvoorziene verhuizingen onder ouderen heeft ook gevolgen voor het totale aandeel onvoorziene verhuizingen dat in de nabije toekomst mag worden verwacht. Van alle mensen die tussen 2002-2005 minstens een keer zijn verhuist, was maar liefst 33 procent dat in 2002 nog niet van plan te doen. Door de verandering van de bevolkingssamenstelling zal dit aandeel in 2040-2043 verder zijn toegenomen tot 37 procent. Dat het totale aandeel onvoorziene verhuizingen niet nog sterker zal toenemen, is eigenlijk te danken aan andere veranderingen in de (leeftijds)samenstelling van de bevolking). Ook mensen tussen de 35 en 45 jaar verhuizen doorgaans relatief gezien vaak onvoorzien (binnen deze leeftijdsgroepen kwam bijna de helft van de verhuizingen voor rekening van degenen die in 2002 nog geen verhuishwens hadden). Maar zij nemen in aantal af, en daarmee ook het aantal onvoorziene verhuizingen in deze leeftijdsgroep (figuur 2). Dat heeft een dempend effect op het aandeel onvoorziene verhuizingen in het totale aantal verhuizingen.

Door de toenemende vergrijzing zal, tot slot, de groep onvoorziene verhuizers in de nabije toekomst sterker worden gedomineerd door de oudste leeftijdsgroep. Van alle mensen die in de periode 2002-2005 onvoorzien verhuisden, behoorde ongeveer 10 procent tot de 75-plussers. Door de toenemende vergrijzing zal het aandeel ouderen onder de onvoorziene verhuizers geleidelijk oplopen van 15 procent in 2020-2023, 20 procent in 2030-2033, tot grofweg 24 procent in 2040-2043.

### Het individu telt

In dit artikel zijn we voornamelijk ingegaan op de vraag of verhuishwensen op collectief niveau verhuisgedrag goed kunnen voorspellen. Of dit nu wel of niet het geval is, verandert uiteraard niets aan het feit dat op het niveau van individuen een aanzienlijke discrepantie bestaat tussen verhuishwens en -gedrag. Dat zo velen er niet in slagen binnen twee jaar te verhuizen komt deels doordat een aantal van hen niet actief genoeg naar een

woonruimte zal zoeken, terwijl anderen te hoge dan wel onhaalbare eisen stellen aan de nieuwe woning en/of woonomgeving. Het is tevens denkbaar dat sommigen inmiddels, om wat voor reden dan ook, hebben besloten niet meer te willen verhuizen. Tot slot zal een deel van de mensen er niet in zijn geslaagd de verhuishwens om te zetten in daad omdat ze geen betaalbare en passende woning konden vinden.<sup>15</sup> Gelet op de beleidsdoelstelling van het ministerie VROM dat iedereen in staat moet zijn een woning te vinden die past bij zijn of haar mogelijkheden en wensen<sup>16</sup> is het uitermate belangrijk om oog te hebben voor het feit dat een grote groep mensen er lange tijd niet in slaagt haar verhuishwensen te realiseren. Deze groep wordt echter over het hoofd gezien als op collectief niveau naar slaagkansen wordt gekeken; op dit niveau worden uitgebleven verhuizingen immers deels gecompenseerd door 'onvoorziene' verhuizingen. De statistische term 'compensatie' verhuist dus eigenlijk dat een aanzienlijk deel van de verhuisgeneigden er niet in slaagt binnen twee jaar betaalbare en passende woning te vinden. En dat zal deels te maken hebben met het feit dat ze niet alleen concurrentie hebben ondervonden van andere mensen die hadden aangegeven naar een andere woning te willen verhuizen, maar óók van mensen die min of meer onvoorzien de woningmarkt hebben betreden. Vanuit beleidsmatig oogpunt is het uitermate belangrijk om oog te hebben voor het feit dat sommige mensen, om wat voor reden dan ook, er niet in slagen hun verhuishwens te realiseren.

### Dankwoord

We zijn het CBS zeer erkentelijk voor het beschikbaar stellen van data uit het Sociaal Statistisch Bestand. Toegang tot deze data werd verleend in het kader van een samenwerkingsovereenkomst tussen het PBL en het CBS.

### Voetnoten

- 1 Zie bijvoorbeeld Konter, W. & H. van den Booren (1988), Hoe zwaar mag een verhuishwens wegen? Een onderzoek naar de realisatie van verhuis- en woonwensen van niet-gehuwde jongeren tot 35 jaar en ouderen van 55 jaar en ouder, Werkgroep Regionaal en Lokaal Woningmarktonderzoek in Noord-Holland, Haarlem; Everaers, P. & C. Lamain (1989) Gewenst en gerealiseerd verhuisgedrag, een analyse met behulp van het Woningbehoeftepanel 1988, Supplement bij de Sociaal-Economische Maandstatistieken, 2, pp. 16-20.
- 2 De Groot, C., D. Manting & S. Boschman (2008), Verhuishwensen en verhuisgedrag in Nederland. Een landsdekkend onderzoek, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag/Bilthoven, p. 34
- 3 Van Hoorn, F. (2009), Doen mensen ècht niet wat zij zeggen? Tijdschrift voor de Volkshuisvesting, 15(3), pp. 41-46.
- 4 Rossi, P.H. (1955), Why families move. A study in the social psychology of urban residential mobility (Glencoe, IL, Free Press), p. 112.

- 5 Zie noot 2 (pp. 24-26) voor meer informatie over de gevolgde onderzoeksmethode.
- 6 Zie noot 2.
- 7 Zoals gebruikelijk zijn we in de PBL studie uitgegaan van de standaard definitie 'verhuisgeneigdheid'; degenen die in 2002 aangaven al huisvesting te hebben gevonden dan wel gedwongen te moeten verhuizen, zijn dus niet tot de verhuisgeneigden gerekend. De categorie 'anders' in figuur 1 heeft echter betrekking op mensen die tussen 2002 en 2005 verhuisd zijn en in 2002 aangaven al huisvesting gevonden te hebben of verwachtten gedwongen te moeten verhuizen. Als je in de vergelijking niet alleen uit gaan van alle verhuisgeneigden, maar van iedereen die in 2002 aangaf te willen/gaan/moeten verhuizen (ongeacht of ze al een woonruimte hebben gevonden), dan geldt dat de collectieve discrepantie tussen willen en doen nog groter zou zijn.
- 8 Zie noot 4; en p. 198 in Duncan G.J. & S. J. Newman (1976), Expected and actual residential mobility, *Journal of the American Institute of Planners*, 42, pp. 174-186.
- 9 Vergelijk Everaers, P. & C. Lamain (1989), Gewenst en gerealiseerd verhuisgedrag, een analyse met behulp van het Woningbehoeftepanel 1988, Supplement bij de Sociaal-Economische Maandstatistieken, 2, pp. 16-20.
- 10 Om te bepalen of 'onvoorziene' verhuizers in kwalitatieve zin het uitblijven van verhuizingen onder verhuisgeneigden compenseren, zijn in tabel 1 de kenmerken van de 'onvoorziene' blijvers vergeleken met 'onvoorziene' verhuizers.
- 11 Zie bijvoorbeeld noot 4; en Kan, K. (1999), Expected and unexpected residential mobility, *Journal of Urban Economics*, 45, pp. 72-96.
- 12 Zie bijvoorbeeld Feijten, P. (2005), Union dissolution, unemployment and moving out of homeownership, *European Sociological Review*, 21(1), pp. 59-71.
- 13 Voor deze analyses zijn allereerst de kansen bepaald dat binnen een bepaalde leeftijdsgroep iemand wel/niet wil verhuizen en vervolgens wel/niet is verhuisd. Vervolgens zijn deze kansen toegepast op de leden van de toekomstige bevolking volgens de CBS bevolkingsprognose 2009-2040. De verhuiscansen en -kansen zijn dus per leeftijdsgroep constant gehouden; er is alleen rekening gehouden met het feit dat de Nederlandse bevolking qua leeftijdsopbouw sterk zal veranderen.
- 14 Deze cijfers moeten wel met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Bevolkingsprognoses zijn niet alleen met de nodige onzekerheden omgeven - zeker waar het de ontwikkeling op de lange termijn (meer dan 20 jaar) betreft - maar ook kan de mate waarin mensen willen verhuizen alsmede de mate waarin mensen uiteindelijk zijn verhuisd wat fluctueren in de tijd. In de afgelopen vijftientig jaar fluctueerde de verhuisgeneigdheid onder 75-plussers zo rond de 11 tot 13 procent (met een uitschieter naar beneden in 2006 – toen gaf slechts 9 procent van de ouderen te kennen binnen twee jaar te willen verhuizen); in de afgelopen vijftientig jaar is de verhuisgeneigdheid onder ouderen redelijk stabiel geweest.
- 15 Zie bijvoorbeeld GfK (2009), Ruimte op de woningmarkt. Onderzoek naar de realisatie van verhuiscansen, Ministerie van VROM, Den Haag;
- 16 VROM (2006), Ruimte geven, bescherming bieden. Een visie op de woningmarkt, Den Haag: Ministerie van VROM, p. 87.