

# NOTITIE

In de motie van Peters en Terpstra (3 december 2020) werd gesteld dat een behoorlijk aantal ouderen in een relatief te grote huurwoning woont nadat hun kinderen uit huis zijn gegaan. Verhuizen naar een kleinere (goedkopere) huurwoning is niet altijd mogelijk, omdat er veel vraag is naar deze woningen, terwijl het aanbod beperkt is. Verhuizen naar een kleinere koopwoning is vaak ook geen optie, onder meer vanwege financiële redenen. De vraag die hieruit voortkomt, is of er een regeling moet komen waarmee kinderen hun ouders financieel kunnen ondersteunen op de woningmarkt. Er zijn immers wél regelingen waarmee ouders hun kinderen kunnen helpen bij het kopen van een woning, maar geen regeling voor de omgekeerde situatie.

ABF heeft een aantal analyses uitgevoerd om bovenstaande problematiek in kaart te brengen. Ten eerste is gekeken naar het aantal en aandeel ouderen in een huurwoning die 'te ruim' wonen, alsmede regionale verschillen hierin. Vervolgens zijn diverse achtergrondkenmerken van deze huishoudens en hun kinderen in beeld gebracht. Ten slotte is gekeken naar verhuisgeneigdheid en -gedrag. Voor de analyses is gebruikgemaakt van het WoON 2018, dat verder verrijkt is met de CBS-microdata.

## Aantal ouderen in een te ruime huurwoning

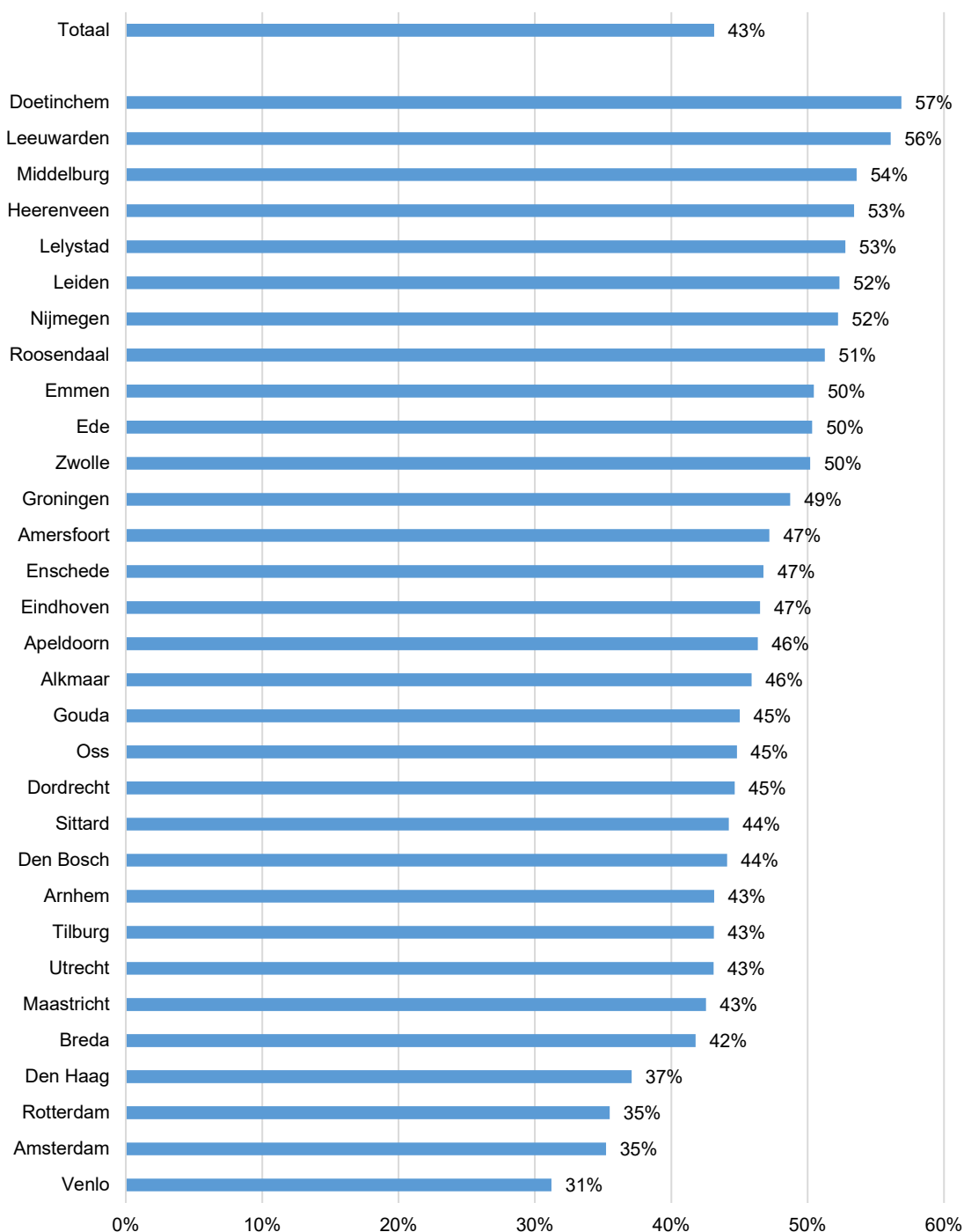
Ten eerste gaan we in op de vraag hoeveel ouderenshuishoudens in een huurwoning nu eigenlijk 'te ruim' wonen. Woningcorporaties hebben een aantal regels opgesteld voor de passende huishoudensgrootte voor een woning (bezettingnorm). Hoewel de exacte regels voor de bezettingnorm enigszins verschillen per corporatie, zijn deze bijna altijd gebaseerd op een combinatie van het aantal kamers en de oppervlakte van een woning. Onze analyses zijn gericht op ouderenshuishoudens zonder thuiswonende kinderen (één- of tweepersoonshuishoudens) in een zelfstandige huurwoning. Huishoudens in een woning met minimaal vier kamers<sup>1</sup> en een woonoppervlakte van minimaal 70 m<sup>2</sup> worden getypeerd als 'te ruim' wonend. Hiermee sluiten we aan bij een vaak gehanteerde bezettingnorm door corporaties. Ouderenshuishoudens worden gedefinieerd als huishoudens vanaf 55 jaar.

**Wanneer we in het WoON 2018 alle 55-plusshuishoudens in een zelfstandige huurwoning, zonder thuiswonende kinderen selecteren, houden we 9.310 duizend cases over. Gewogen gaat het om 1.282.000 huishoudens, waarvan er 553.000 te ruim wonen (43%). Deze huishoudens hebben gemiddeld 108 m<sup>2</sup> woonoppervlakte (std. dev. 51 m<sup>2</sup>).**

In figuur 1 is voor de 31 ABF-woningmarktregio's weergegeven hoeveel procent van de ouderenshuishoudens in een huurwoning te ruim woont volgens bovengenoemde definitie. Er is goed te zien dat er behoorlijk wat regionale spreiding is: in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag wonen aanzienlijk minder ouderen te ruim dan in de Achterhoek, Friesland en Zeeland. Verder valt op dat in regio Venlo relatief weinig ouderen te ruim wonen (31%), terwijl dit aandeel in de regio Leiden juist relatief hoog is (52%).

<sup>1</sup> Daarbij tellen de woon-, slaap- en studeer- of werkkamers mee.

Figuur 1. Percentage te ruim wonende ouderen in een huurwoning zonder thuiswonende kinderen, naar ABF-woningmarktregio (31-indeling). Bron: WoON 2018.



## Achtergrondkenmerken

In tabel 1 tonen we verschillende achtergrondkenmerken van ouderenhuishoudens in een huurwoning. Er is te zien dat ouderen die te ruim wonen, logischerwijs meer huur betalen dan huishoudens die passend (of te klein) wonen. Echter, doordat te ruim wonende ouderen over het algemeen een hoger inkomen hebben, hebben zij relatief lagere woonlasten. Verder valt op dat onder alle ouderen in een huurwoning, een groot

aandeel relatief weinig eigen vermogen heeft: meer dan de helft heeft minder dan 10 duizend euro eigen vermogen. In de huidige woningmarkt is vaak meer eigen geld nodig om een woning te kunnen kopen.

**Tabel 1. Achtergrondkenmerken van ouderenuishoudens in een huurwoning zonder thuiswonende kinderen die passend of te ruim wonen. Bron: WoON 2018.**

	Passend (n = 729.051)		Te ruim (n = 553.059)	
	N	%	N	%
<b>Belastbaar huishoudensinkomen (per jaar)</b>				
< €15.000	109.732	15%	56.101	10%
€15.000 - €30.000	440.750	61%	269.317	49%
€30.000 - €50.000	140.951	19%	154.607	28%
€50.000 - €75.000	28.250	4%	51.636	9%
> €75.000	9.367	1%	21.398	4%
<b>Vermogen huishouden</b>				
Geen of negatief vermogen	60.827	8%	59.307	11%
€1 - €10.000	320.851	44%	219.903	40%
€10.000 - €25.000	146.272	20%	98.877	18%
€25.000 - €50.000	79.108	11%	76.420	14%
€50.000 - €100.000	53.303	7%	45.398	8%
> €100.000	68.690	9%	53.154	10%
<b>Rekenhuur</b>				
Onder kwaliteitskortingsgrens	111.275	15%	62.977	11%
Tussen kwaliteitskortings- en aftoppingsgrens	372.490	51%	277.764	50%
Tussen aftoppings- en liberalisatiegrens	142.191	20%	123.281	22%
Boven liberalisatiegrens	103.095	14%	89.037	16%
<b>Nettohuur (per maand)</b>				
< €250	108.973	15%	59.873	11%
€250 - €350	191.631	26%	111.764	20%
€350 - €500	170.364	23%	129.800	24%
€500 - €750	185.018	25%	182.434	33%
> €750	73.063	10%	69.188	13%
<b>Netto huurquote*</b>				
< 20%	136.849	20%	138.889	26%
20% - 25%	186.519	27%	148.185	28%
25% - 30%	160.809	23%	113.647	21%
30% - 40%	141.687	20%	99.450	19%
> 40%	70.897	10%	33.271	6%
<b>Netto woonquote*</b>				
< 30%	141.709	20%	149.647	28%
30 % - 35%	172.376	25%	127.579	24%
35% - 40%	152.385	22%	105.295	20%
40% - 50%	155.602	22%	109.448	21%
> 50%	74.689	11%	41.472	8%

\* Aantal observaties is lager omdat huishoudens met een inkomen onder 90% van het sociaal minimum buiten beschouwing zijn gelaten voor het berekenen van de huur- en woonquote.

In tabel 2 wordt het inkomen en vermogen van de kinderen van de ouderenuishoudens getoond. Deze informatie is verkregen door het WoON aan de CBS-microdata te koppelen. Er is gekeken naar het gemiddelde inkomen en vermogen van de vijf oudste biologische kinderen (voor zover aanwezig). Overige kinderen zijn buiten beschouwing gelaten. De overgrote meerderheid van de onderzoekspopulatie in het

WoON (98%) heeft echter niet meer dan vijf kinderen. Voor vergelijkbaarheid met het WoON 2018 is gekeken naar inkomens en vermogens in 2017. Alle cijfers zijn dus prijspeil 1 januari 2017.

In de tabel is te zien dat ouderen die passend wonen gemiddeld gezien minder kinderen hebben dan ouderen die te ruim wonen. Van de ouderen die passend wonen, heeft meer dan een kwart helemaal geen kinderen (27%), ten opzichte van 17% van de ouderen die te ruim wonen. Er zijn geen duidelijke verschillen te zien voor wat betreft het vermogen en inkomen van de kinderen van passend wonende en te ruim wonende ouderen. Zoals gezegd hebben te ruim wonende ouderen wel vaker kinderen, dus wat dat betreft kunnen zij vaker op mogelijke steun van hun kinderen rekenen dan ouderen die passend wonen.

**Tabel 2. Achtergrondkenmerken van kinderen van ouderenhuishoudens. Bron: WoON 2018 en CBS-microdata.**

	Passend (n = 729.051)		Te ruim (n = 553.059)	
	N	%	N	%
<b>Aantal kinderen</b>				
0	196.350	27%	91.359	17%
1	101.710	14%	74.487	13%
2	235.840	32%	228.552	41%
3	109.857	15%	98.094	18%
4	51.518	7%	35.061	6%
5+	33.775	5%	25.506	5%
<b>Belastbaar huishoudensinkomen kinderen (per jaar)*</b>				
< €15.000	16.336	3%	16.940	4%
€15.000 - €30.000	64.352	12%	49.873	11%
€30.000 - €50.000	135.589	25%	124.029	27%
€50.000 - €75.000	158.729	30%	157.309	34%
€75.000 - €100.000	81.981	15%	62.480	14%
> €100.000	63.983	12%	42.353	9%
Onbekend	11.730	2%	8.716	2%
<b>Vermogen van kinderen (excl. eigen woning)*</b>				
Geen of negatief vermogen	83.345	16%	82.668	18%
€1 - €10.000	112.864	21%	102.100	22%
€10.000 - €25.000	87.736	16%	77.390	17%
€25.000 - €50.000	84.375	16%	71.298	15%
€50.000 - €100.000	58.069	11%	50.548	11%
> €100.000	94.581	18%	68.980	15%
Onbekend	11.730	2%	8.716	2%

\* Ouderenhuishoudens zonder kinderen zijn hier buiten beschouwing gelaten. De cijfers hebben betrekking op het gemiddelde inkomen en vermogen van de vijf oudste kinderen (indien van toepassing).

In tabellen 3 en 4 wordt het vermogen van de ouderenhuishoudens afgezet tegen dat van hun kinderen. Ouderen zonder kinderen en huishoudens waarbij het inkomen/vermogen van de kinderen onbekend is, worden hier buiten beschouwing gelaten. Verder maken we in deze tabellen geen onderscheid tussen ouderen die passend of te ruim wonen, om problemen met een lage celvulling te voorkomen. Er is een duidelijke relatie te zien tussen het inkomen en met name het vermogen van ouders en kinderen.

**Tabel 3. Kruistabel van belastbaar jaarinkomen van ouders en kinderen. Bron: WoON 2018 en CBS-microdata.**

	Kinderen						Totaal
	<15 dzd	< 30 dzd	< 50 dzd	<75 dzd	<100 dzd	100+ dzd	
○ >= 15 dzd	5%	18%	29%	28%	12%	8%	100%

< 30 dzd	3%	12%	27%	33%	14%	11%	100%
< 50 dzd	3%	10%	24%	35%	17%	11%	100%
< 75 dzd	3%	9%	26%	35%	15%	12%	100%
75+ dzd	7%	7%	24%	23%	14%	23%	100%
Totaal	3%	12%	27%	32%	15%	11%	100%

Tabel 4. Kruistabel van vermogen (excl. eigen woning) van ouders en kinderen. Bron: WoON 2018 en CBS-microdata.

	Kinderen						Totaal
	0	<10 dzd	<25 dzd	< 50 dzd	<100 dzd	100+ dzd	
0	36%	29%	13%	7%	7%	8%	100%
<10 dzd	21%	28%	17%	13%	9%	11%	100%
<25 dzd	11%	17%	20%	20%	15%	18%	100%
< 50 dzd	8%	15%	19%	23%	14%	21%	100%
<100 dzd	10%	16%	16%	20%	14%	24%	100%
100+ dzd	7%	10%	14%	16%	12%	41%	100%
Totaal	17%	22%	17%	16%	11%	17%	100%

Ten slotte kijken we in deze sectie naar de woontijd op het adres waar de ouderhuishouders woonden ten tijde van het WoON-interview (tabel 5). Er is gekeken naar de periode voorafgaand aan het interview. Daarnaast is ook gekeken naar de woontijd op het adres zonder thuiswonende kinderen. Ook huishouders zonder kinderen zijn meegenomen in deze analyses; voor hen is de woontijd zonder kinderen dus gelijk aan de totale woontijd.

In tabel 5 is te zien dat te ruim wonende ouderen over het algemeen langer op het adres wonen dan ouderen die passend wonen, zowel met als zonder thuiswonende kinderen. Een mogelijke oorzaak hiervoor is dat een ruimere woning meer wooncomfort biedt, waardoor huishouders er langer blijven wonen. Anderzijds is het ook mogelijk dat de groep ouderen die passend woont, de afgelopen jaren juist verhuisd is van een (te) ruime huurwoning, naar een kleinere huurwoning.

Tabel 5. Woontijd op het adres tijdens WoON-interview. Bron: WoON 2018 en CBS-microdata.

	Passend (n = 729.051)		Te ruim (n = 553.059)	
	N	%	N	%
<b>Woontijd totaal</b>				
< 2 jaar	93.805	13%	27.580	5%
2 - 5 jaar	120.770	17%	41.785	8%
5 - 10 jaar	156.759	22%	66.747	12%
10 - 20 jaar	192.210	26%	146.566	27%
20 - 30 jaar	99.901	14%	106.554	19%
> 30 jaar	65.605	9%	163.827	30%
<b>Woontijd zonder kinderen</b>				
< 2 jaar	113.781	16%	65.459	12%
2 - 5 jaar	129.922	18%	76.415	14%
5 - 10 jaar	164.203	23%	110.920	20%
10 - 20 jaar	189.974	26%	169.566	31%
20 - 30 jaar	84.197	12%	62.642	11%
> 30 jaar	46.973	6%	68.057	12%

## Verhuisgeneigdheid

In tabel 6 tonen we de verhuisgeneigdheid van ouderhuishouders in een huurwoning. Ouderen die te ruim wonen zijn vaker verhuisgeneigd (31%) dan ouderen die passend wonen (24%). In het WoON is aan

verhuiscandidate gevraagd naar de oppervlakte en het aantal kamers van de gewenste woning. Deze vragen zijn echter door veel huishoudens niet beantwoord, omdat zij nog geen duidelijke eisen hebben voor de nieuwe woning. Wanneer we kijken naar de huishoudens die deze vragen wel hebben beantwoord, zien we dat te ruim wonende huishoudens over het algemeen kleiner willen gaan wonen, terwijl huishoudens die passend wonen juist vaak ruimer willen gaan wonen. Relatief weinig huishoudens zijn op zoek naar een woning met een soortgelijke omvang als hun huidige woning. De grootte van de woning lijkt daarmee een belangrijke factor te zijn om te (willen) verhuizen. Bij het gewenste aantal kamers, zien we dat huishoudens die passend wonen vooral op zoek zijn naar een woning met een gelijk aantal (35%) of meer kamers (20%). Huishoudens die te ruim wonen zoeken over het algemeen een woning met minder kamers (54%). Daarnaast is ook gevraagd naar het gewenste type eigendom: de overgrote meerderheid van de ouderen geeft hier aan dat hun gewenste woning een huurwoning is. Te ruim wonende ouderen hebben iets vaker de voorkeur voor koop (11%) dan passend wonende ouderen (8%).

**Tabel 6. Verhuiscandidate van ouderenduiskoudens in een huurwoning en gewenste oppervlakte, aantal kamers en type eigendom van verhuiscandidate. Bron: WoON 2018.**

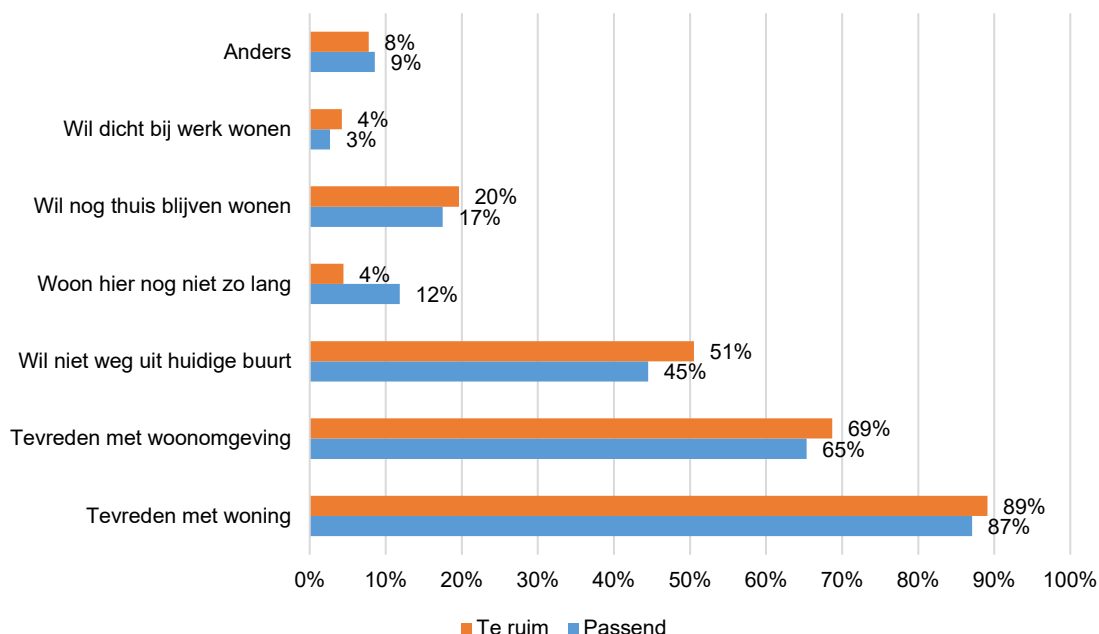
	Passend (n = 729.051)		Te ruim (n = 553.059)	
	N	%	N	%
<b>Binnen twee jaar verhuizen?</b>				
Nee	556.642	76%	379.909	69%
Ja	172.408	24%	173.150	31%
<b>Oppervlakte gewenste woning</b>				
> 10% kleiner dan huidige woning	30.666	18%	54.390	31%
Ongeveer gelijk (10% marge)	16.436	10%	13.040	8%
> 10% groter dan huidige woning	32.118	19%	9.597	6%
Weet niet	93.188	54%	96.123	56%
<b>Aantal kamers gewenste woning</b>				
Minder	16.283	9%	93.078	54%
Gelijk	59.602	35%	16.249	9%
Meer	33.914	20%	3.150	2%
Weet niet	62.609	36%	60.673	35%
<b>Type eigendom gewenste woning</b>				
Koop	13.919	8%	18.686	11%
Huur	153.900	89%	151.920	88%
Weet niet	4.588	3%	2.544	1%

Aan huiskoudens die niet verhuiscandidate zijn, is gevraagd naar de reden(en) waarom zij niet willen verhuizen. In figuur 2 is te zien dat tevredenheid met de huidige woning en woonomgeving voor veel mensen belangrijke redenen zijn om niet te willen verhuizen. Ook de buurt is voor ongeveer de helft van de niet-verhuiscandidate ouderen een reden om in hun huidige woning te blijven. Dicht bij werk willen wonen wordt weinig genoemd als reden om niet te willen verhuizen. Dit komt ongetwijfeld door het feit dat we hier uitsluitend naar ouderenduiskoudens kijken, die vaak niet meer werken.

Er zijn geen grote verschillen te zien tussen ouderen die passend of te ruim wonen wat betreft redenen om niet te willen verhuizen. De reden 'ik woon hier nog niet zo lang', wordt echter wel duidelijk vaker genoemd door ouderen die passend wonen (12%) dan door ouderen die te ruim wonen (4%). Eerder zagen we in

tabel 5 al dat huishoudens die te ruim wonen, gemiddeld gezien langer op hun huidige adres wonen dan huishoudens die passend wonen.

**Figuur 2. Redenen om niet te verhuizen van niet-verhuiscandidate ouderenuishoudens in een huurwoning.**  
Bron: WoON 2018.



## Verhuisgedrag

Op basis van de Verhuismodule van het WoON 2018 kunnen we bepalen welke huishoudens precies één jaar na de enquête op een ander adres wonen. Tevens is de oppervlakte en het type eigendom van de nieuwe woning bekend. We kunnen dus nagaan op ouderen die zijn verhuisd groter of kleiner zijn gaan wonen en of zij verhuisd zijn naar een huur- of koopwoning (tabel 7). Bij de analyses moet wel de kanttekening gemaakt worden dat het aantal verhuisden ouderen relatief laag is. Ongewogen gaat het om 408 cases in het WoON. We moeten daarom voorzichtig zijn met harde conclusies aan deze tabellen verbinden.

In tabel 7 is te zien dat ouderen die te ruim woonden, iets vaker verhuisd zijn (5%) dan huishoudens die passend woonden (4%). Ook is de verhuizing van te ruim wonende ouderen vaker gepland: d.w.z. het huishouden gaf tijdens het WoON 2018 aan verhuiscandidate te zijn en is ook daadwerkelijk verhuisd. Huishoudens die te ruim woonden tijdens het WoON 2018 zijn vaak verhuisd naar een kleinere woning (57%), terwijl huishoudens die passend woonden vaak zijn verhuisd naar een grotere woning (66%). Het aantal kamers van de nieuwe woning is helaas niet bekend in de Verhuismodule. Ten slotte is te zien dat ouderenuishoudens in een huurwoning die zijn verhuisd binnen een jaar na de WoON-enquête, over het algemeen zijn verhuisd naar een andere huurwoning. Ouderen die te ruim woonden tijdens de WoON-enquête verhuisden wel vaker naar een koopwoning (19%) dan ouderen die passend woonden (13%).

**Tabel 7. Verhuisgedrag van ouderenuishoudens in een huurwoning.** Bron: Verhuismodule WoON 2018.

Passend (n = 729.051)		Te ruim (n = 553.059)	
N	%	N	%

**Verhuisd binnen een jaar?**

Nee	698.555	96%	525.353	95%
Ja	30.495	4%	27.706	5%

**Soort verhuizing**

Spontaan	11.048	36%	8.525	31%
Gepland	19.447	64%	19.182	69%

**Oppervlakte nieuwe woning**

> 10% kleiner dan vorige woning	6.770	22%	15.852	57%
Ongeveer gelijk (10% marge)	3.596	12%	4.828	17%
> 10% groter dan vorige woning	20.129	66%	7.026	25%

**Type eigendom nieuwe woning**

Koop	3.928	13%	5.352	19%
Huur	26.354	86%	21.586	78%
Onbekend	213	1%	769	3%

Als laatste kijken we nog naar de relatie tussen het gewenste type eigendom en het werkelijke type eigendom van de ouderenhuishoudens die verhuisd zijn (tabel 8). We maken hier geen onderscheid tussen huishoudens die passend of te ruim wonen, omdat het aantal ongewogen verhuisde huishoudens laag is (n=408). In de tabel is te zien dat het gewenste en gerealiseerde type eigendom vaak goed op elkaar aansluiten. Huishoudens met een voorkeur voor koop verhuisden wel vaker naar een huurwoning (12%), dan dat huishoudens met een voorkeur voor huur naar een koopwoning verhuisden (7%). Huishoudens waarvan het gewenste type eigendom onbekend is (weet niet), zijn voornamelijk huishoudens die tijdens het WoON 2018 aangaven niet verhuisgeneigd te zijn. Een aantal van hen zijn toch verhuisd (spontane verhuizingen), voornamelijk naar een andere huurwoning (91%).

**Tabel 8. Kruistabel van gewenste en gerealiseerde type eigendom van ouderenhuishoudens die verhuisd zijn binnen één jaar na de WoON-enquête: N en rijpercentages. Bron: Verhuismodule WoON 2018.**

		Gerealiseerd							
		Koop		Huur		Onbekend		Totaal	
		N	%	N	%	N	%	N	%
Gewenst	Koop	5.560	88%	736	12%	35	1%	6.331	100%
	Huur	2.245	7%	29.239	91%	710	2%	32.194	100%
	Weet niet	1.475	7%	17.965	91%	237	1%	19.677	100%
	Totaal	9.280	16%	47.940	82%	982	2%	58.202	100%