

Turken en Marokkanen op de woningmarkt

Voorzichtige stappen op de woningladder

De woonomstandigheden van Turken en Marokkanen in Nederland zijn slechter dan die van autochtonen. Dit is voor een belangrijk deel gerelateerd aan hun zwakke sociaal-economische positie. In de literatuur worden echter ook cultuur-specifieke oorzaken aangevoerd om dit verschil te verklaren. Onderzoek in Utrecht toont aan dat er niet zozeer culturele verschillen bestaan als het gaat om de woonwensen, maar dat culturele verschillen op andere gebieden (zoals de arbeidsmarkt en de huishoudenscarrière) doorwerken op de stappen die op de woningmarkt worden genomen.

GIDEON BOLT

Om meer inzicht te krijgen in de achtergronden van de woonomstandigheden van Turken en Marokkanen is in een aantal Utrechtse buurten een onderzoek uitgevoerd onder Turkse, Marokkaanse en Nederlandse huishoudens. Een belangrijk uitgangspunt van het onderzoek is dat de huidige woonsituatie van een huishouden slechts een momentopname is. In het onderzoek is daarom niet alleen aandacht besteed aan de woonsituatie hier en nu, maar is ook gekeken naar het verloop van de wooncarrières van de huishoudens.

In de wooncarrière is doorgaans sprake van een hiërarchische ontwikkeling. Verhuizingen gaan vaak van meergezins- naar eengezinswoningen, van huur- naar koopwoningen, van kleine naar grote en van goedkope naar duurere woningen. Verhuizingen in de omgekeerde richting, 'afwaartse' verhuizingen, komen veel minder vaak voor. Op hoge leeftijd, nadat men de top van de wooncarrière heeft bereikt, komen 'afwaartse' verhuizingen relatief wel vaak voor, meestal als gevolg van afnemende woonaspiraties. Mensen in jongere leeftijdscategorieën die afwaarts verhuizen doen dat meestal als gevolg van financiële problemen of een echtscheiding.

Bescheiden stapjes

In hoeverre zijn Turken en Marokkanen er in geslaagd om vooruitgang te boeken op de woningladder? In de eerste plaats valt op dat de meeste verhuizingen binnen



de sociale huursector plaatsvinden. Verhuizingen van huur- naar koopwoningen zijn schaars en worden in aantal overtroffen door verhuizingen van koop naar huur. Verder is de doorstroming naar eengezinswoningen zeer gering. Dat hangt voor een belangrijk deel samen met het afhankelijk zijn van het aanbod binnen de Utrechtse sociale huursector waarbinnen eengezinswoningen tamelijk schaars zijn. Turken en Marokkanen die wel een eengezinswoning binnen de sociale huursector hebben weten te bemachtigen, danken dat vaak aan de woonduur die ze in de vorige woning hebben opgebouwd. Binnen de sociale huursector is dit een belangrijk toewijzingscriterium. Om voor de doorgaans populaire eengezinswoningen in aanmerking te komen, moeten mensen dan ook lang kunnen en willen wachten.

Wel in overeenstemming met het gangbare proces op de woningladder is het feit dat Turken en Marokkanen relatief vaak verhuizen naar duurere en grotere woningen. De gemiddelde kamerbezetting is echter ook na verhuizing nog vrij hoog. Vooral bij Marokkanen houdt de groei van het aantal kamers geen gelijke tred met de groei van het huishouden. De 5-kamerwoning lijkt het absolute plafond te zijn. Bij Turken is het opvallend dat een relatief hoge percentage van de verhuizingen naar een goedkopere woning gaat.

Al met al lijkt het er op dat de meeste Turken en Marokkanen slechts kleine stapjes op de woningladder weten te zetten. Daarnaast bestaat de indruk dat een forse minderheid 'afwaarts' verhuist. Het beeld van de 'afwaartse' verhuizingen (verhuizingen van koop naar huur; verhuizingen naar goedkopere woningen), dient echter genuanceerd worden tegen de achtergrond van de 'noodkopersproblematiek'. Als gevolg van discriminatie in de huursector zagen veel Turken en Marokkanen eind jaren zeventig genoodzaakt om, voor het te kunnen laten overkomen van hun gezinnen, een woning te kopen. Daarbij werden zij slachtoffer van speculanten die huizen van slechte kwaliteit voor zeer hoge prijzen verkochten. Door de inzakkende huizenmarkt en de toenemende werkloosheid kwamen veel Turken en Marokkanen betalingsproblemen. Vanwege deze financiële problemen was de overstap naar de sociale huursector de enige

optie. Ondanks het feit dat de woonlasten in de nieuwe woning meestal lager waren, kreeg men er meer kamers en beter onderhoud voor terug. In de meeste gevallen kan daarom niet worden gesproken van een daling op de woningladder. Dat blijkt ook aan de respondenten wordt gevraagd hoe ze zelf tegen hun verhuizing aankijken. Turken en Marokkanen die van een koop- naar een huurwoning zijn verhuisd, vinden net zo vaak als de andere verhuisden dat ze er ten opzichte van de vorige woning op vooruit zijn gegaan. Het aantal echte dalers op de woningladder is dus vrij beperkt, wat gezien de leeftijdsverdeling van de Turkse en Marokkaanse bevolkingsgroepen (weinig ouderen) ook niet verwonderlijk is. Van een algehele sterke stijging op de woningladder is echter ook geen sprake. Veel huishoudens verhuizen 'zijwaarts' en bij 'opwaartse' verhuizingen gaat het vaak om bescheiden stapjes.

Verhuismobiliteit

De beperkte stijging op de woningladder moet echter in het licht worden gezien van het feit dat de verhuismobiliteit onder de Turkse en Marokkaanse huishoudens sowieso laag is. Turken en Marokkanen in Utrecht zijn minder vaak doorgestroomd vanuit hun eerste zelfstandige woning dan Nederlanders. Deze geringe doorstroming van Turken en Marokkanen hangt voor een belangrijk deel samen met de huishoudenssamenstelling bij de start van de wooncarrière. Tweederde van de Turkse huishoudens en de helft van de Marokkaanse huishoudens in de onderzoeksbuurten bestonden bij de start van de wooncarrière uit gezinnen met kinderen. De personen die als alleenstaanden hun wooncarrière begonnen, betrokken hun eerste zelfstandige woning bovendien vaak al met het oog op de spoedige overkomst van hun partner en kinderen. De meeste Turkse en Marokkaanse huishoudens waren bij de start van hun zelfstandige wooncarrière al een aantal stadia in hun huishoudenscarrière gepasseerd. Omdat in de literatuur verhuizingen vaak in verband worden gebracht met veranderingen in de huishoudenscarrière, is het niet verwonderlijk dat deze huishoudens minder vaak zijn doorgestroomd naar een tweede zelfstandige woning dan hun landgenoten die bij de start van hun zelfstandige wooncarrière nog geen kinderen had-

den. De lagere verhuismobiliteit van Turken en Marokkanen kan dus ten dele teruggevoerd worden op de afwijkende huishoudenssamenstelling bij de start van de zelfstandige wooncarrière. Voor Marokkanen geldt daarnaast dat zij relatief laat aan hun zelfstandige wooncarrière zijn begonnen. Dat komt omdat Marokkaanse mannen gemiddeld veel langer hebben gewacht om hun partner, en eventuele kinderen, over te laten komen dan Turkse mannen. Hierdoor waren relatief veel Marokkanen bij de start van hun zelfstandige wooncarrière de leeftijd van dertig jaar al gepasseerd. Samenvattend zijn Turken en Marokkanen minder vaak verhuisd dan hun Nederlandse leeftijdgenoten. Voor zover zij wel verhuisd zijn, is de vooruitgang op de woningladder beperkt te noemen. Het is dus niet verwonderlijk dat de woonomstandigheden van Turken en Marokkanen achterblijven bij die van Nederlanders. Wat zijn nu de belangrijkste oorzaken van deze achterstand?

Zwakke woningmarktpositie

In de literatuur komen grofweg twee verklaringen naar voren als het gaat om verschillen in het woningmarktgedrag van autochtonen en allochtonen. De eerste verklaring is dat allochtone en autochtone huishoudens verschillen in hun woningmarktpositie. Dat wil zeggen dat zij verschillen in de mate waarin zij hun woonaspiraties weten te realiseren.

De zwakke woningmarktpositie waarin veel Turken en Marokkanen zich bevinden is in de eerste plaats terug te voeren op hun sociaal-economische positie. Veel Turkse en Marokkaanse huishoudens moeten rondkomen van een bescheiden salaris of een uitkering. De ondervertegenwoordiging van Turken en Marokkanen in koop- en eengezinswoningen ten opzichte van Nederlanders, kan voor een belangrijk deel verklaard worden door hun lagere inkomens. Binnen de Turkse en Marokkaanse gemeenschap zijn het ook de huishoudens met een wat sterkere sociaal-economische positie die relatief vaak weten door te stromen naar een koop- of eengezinswoning. Verder geldt dat Turken en Marokkanen met een hoger inkomen er vaker in geslaagd zijn om, naar objectieve maatstaven, passende woonruimte te vinden.

In de literatuur wordt de zwakke woningmarktpositie van allochtonen niet alleen gekoppeld aan hun sociaal-economische positie, maar ook aan discriminatie en aan de gebrekkige kennis over de woningmarkt. Gezien de taalbarrière en de onbekendheid met de regelgeving ligt het voor de hand dat mensen die recent geïmmigreerd zijn slechts in beperkte mate hun weg weten te vinden op de woningmarkt. Het is echter de vraag of immigranten die kunnen rekenen op steun vanuit de eigen gemeenschap, inderdaad te kampen hebben met gebrekkige informatie over de woningmarkt, laat staan de allochtonen die hier opgegroeid zijn. Hierover zijn nauwelijks enige onderzoeksgegevens beschikbaar. Naar discriminatie op de woningmarkt is meer onderzoek gedaan, hoewel dat tot nu toe bijna alleen tot de sociale huursector beperkt is gebleven. Voor zover bekend lijkt discriminatie in de sociale huursector in Utrecht verleden tijd te zijn. Het zal echter duidelijk zijn dat discriminatie in het verleden voor een aantal Turkse en Marokkaanse huishoudens gevolgen heeft gehad die in de hele wooncarrière merkbaar zijn. Bij de 'noodkopers' is dat evident, maar ook andere Turken en Marokkanen zijn door discriminatie getroffen. In de jaren tachtig moesten Turken en Marokkanen langer op een sociale huurwoning wachten dan Nederlanders. Bovendien kregen zij de minst populaire woningen toegewezen. De late toewijzing heeft negatieve gevolgen gehad voor het opbouwen van woonduur en daarmee op de kansen om door te stromen naar de meer aantrekkelijke delen van de sociale huurwoningvoorraad. Tegelijkertijd zorgde de toewijzing van kwalitatief slechte woningen ervoor dat Turkse en Marokkaanse huishoudens het zich veel minder konden permitteren om een lange woonduur op te bouwen dan anderen.

Culturele verschillen

De tweede verklaring voor de achterstand van allochtonen op de woningmarkt berust niet zozeer op de mate waarin allochtonen hun woonaspiraties weten te realiseren (de woningmarktpositie), maar verbindt het woningmarktgedrag van allochtonen met hun woonaspiraties zelf. Volgens deze verklaring is de slechtere woonsituatie van allochtonen te wijten aan het feit dat zij min-

der belang hechten aan een kwalitatief goede woning dan autochtonen. Hieraan kunnen drie verschillende hypothesen ten grondslag liggen. In de eerste plaats zouden allochtonen in hun land van herkomst gewend zijn aan woningen van lagere kwaliteit. Met andere woorden, een woning die voor een autochtoon onaantrekkelijk is kan nog zeer goed voldoen aan de woonwensen van een allochtoon. In de tweede plaats zou het wonen in het bestedingspatroon van allochtonen minder prioriteit krijgen. Veel allochtonen hebben namelijk financiële verplichtingen tegenover familie in het land van herkomst en/of willen sparen om een terugkeer naar het land van herkomst mogelijk te maken. De derde hypothese is dat de wens om in de buurt van landgenoten te wonen sterker is dan de wens om in een kwalitatief goede woning te wonen. Men neemt de lagere woonkwaliteit in de concentratiebuurt dus voor lief om dicht bij de eigen etnische gemeenschap te kunnen leven. Geen van de bovengenoemde hypothesen gaat echter op voor Turken en Marokkanen in Utrecht. In de eerste plaats zijn Turken en Marokkanen minder tevreden over hun woning dan Nederlanders in vergelijkbare woonomstandigheden. Van bescheiden woonaspiraties onder Turken en Marokkanen lijkt daarom geen sprake te zijn. In de tweede plaats hebben banden met het land van herkomst geen invloed op de woonuitgaven. Veel Turken en Marokkanen maken nog regelmatig geld over naar familie in Turkije of Marokko, en/of hebben de wens om terug te keren, maar zij hebben geen lagere woonuitgaven dan de Turken en Marokkanen die dat respectievelijk niet doen en hebben. In de derde plaats wordt de wens om verbetering te brengen in de woonsituatie niet belemmerd door de behoefte om te wonen in de nabijheid van de eigen etnische groep. Turken en Marokkanen in concentratiebuurten hebben vaker de wens om de buurt te verlaten dan hun landgenoten in de overige buurten. Het feit dat de voorgaande hypothesen niet worden bevestigd, betekent niet dat culturele verschillen geen invloed hebben op de woonomstandigheden van Turken en Marokkanen. Deze culturele verschillen hebben echter niet zozeer direct betrekking op woonwensen, als wel op keuzen die in de arbeidscarrière

en de huishoudenscarrière worden gemaakt. Deze keuzen werken vaak weer door in de wooncarrières van Turken en Marokkanen. Zo hebben traditionele rolopvattingen tot gevolg dat de arbeidsparticipatie van Turkse en Marokkaanse vrouwen erg laag is. Daarbij dient aangetekend te worden dat de arbeidsparticipatie van Turkse en Marokkaanse vrouwen ook wordt bepaald door andere factoren, zoals opleidingsniveau en discriminatie door werkgevers. Het zal echter duidelijk zijn dat een sterkere oriëntatie van vrouwen op de arbeidsmarkt voor ruimere financiële armslag en daarmee voor een sterkere woningmarktpositie zou zorgen. Culturele patronen in de huishoudenscarrière werken ook door in de woonsituatie van Turken en Marokkanen. Turkse en Marokkaanse vrouwen krijgen meer kinderen dan Nederlandse vrouwen. Hierdoor moeten van de vaak lage inkomens meer gezinsleden worden onderhouden. Bovendien leidt de grote omvang van de gezinnen, in combinatie met de geringe beschikbaarheid van betaalbare grote woningen, tot een hoge kamerbezetting. Overigens zijn de vruchtbaarheidscijfers van Turkse en Marokkaanse vrouwen in de loop der jaren sterk afgenomen. Hierdoor is de gemiddelde kamerbezetting sinds het begin van de jaren tachtig gedaald.

De slechtere woonomstandigheden van Turken en Marokkanen zijn vooral terug te voeren op hun zwakke woningmarktpositie, dat wil zeggen, de beperkte mate waarin zij hun woonwensen weten te realiseren. In hun woonambities verschillen zij betrekkelijk weinig van Nederlanders, zoals overigens ook uit de analyses van het laatste Woningbehoefte onderzoek naar voren komt.

Als het gaat om de ambities die huishoudens hebben in hun arbeidscarrière (arbeidsparticipatie vrouwen) en hun huishoudenscarrière (aantal kinderen) zijn er wel verschillen tussen de etnische groepen die relevant zijn voor het verloop van de wooncarrière. Tot slot is het belangrijk om te beseffen dat het beeld over Turken en Marokkanen op de woningmarkt nog in zeer sterke mate bepaald wordt door de eerste generatie (degenen die niet in Nederland zijn geboren). Deze categorie wordt gekenmerkt door een geringe sociaal-economische diversiteit. In de



komende jaren zal het aandeel van de tweede generatie op de zelfstandige woningmarkt steeds groter worden. Het is de vraag in hoeverre de wooncarrière van de leden van de tweede generatie zullen afwijken van de wooncarrière van Nederlanders. De Turken en Marokkanen van de tweede generatie die zich nu al op de zelfstandige woningmarkt begeven, bevinden zich gemiddeld in een betere woonsituatie dan hun leeftijdgenoten van de eerste generatie. Toch is er bij de tweede generatie nog altijd sprake van een achterstand ten opzichte van autochtone leeftijdgenoten.

Over de toekomst van de tweede generatie allochtonen is er echter reden tot optimisme. Op het gebied van onderwijs doen allochtonen van de tweede generatie het redelijk goed. Het is ook te verwachten dat de onderwijsachterstand ten opzichte van autochtonen de komende tien jaar sterk zal afnemen. Als de vooruitgang op het gebied van het onderwijs zich ook vertaalt naar de arbeidsmarkt, zal de sociaal-economische diversiteit binnen de Turkse en Marokkaanse gemeenschappen toenemen. Het valt daarom te verwachten dat de woonomstandigheden van een belangrijk deel van de tweede generatie steeds meer overeen zullen komen met die van de autochtone bevolking.

Gideon Bolt is als docent/onderzoeker verbonden aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen, Universiteit Utrecht. Dit artikel is gebaseerd op zijn proefschrift 'Wooncarrières van Turken en Marokkanen in ruimtelijk perspectief' dat in 2001 verscheen.

De foto's bij dit artikel zijn gemaakt door Jacco van Golde